

Bestemmingsplan

Partiële herziening Laagstraat 30, Dongen

Toelichting



Planstatus:
Plan identificatie:
Auteur:
Datum definitief:

Vastgesteld
NL.IMRO.0766.BP2017000043-VG01
Ir. C.C.F. Mureau
6 juli 2018

Opdrachtgever:

Dhr. Kimenai
Laagstraat 30
5102 XW Dongen

Contactpersoon gemeente:

Mevr. M. Meijer en dhr. M. Boonekamp

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doel	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande situatie	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.3 Verkeer en parkeren	6
2.4 Groen- en waterstructuur	6
2.5 Functionele structuur	6
3. Toekomstige situatie	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Ruimtelijke structuur	7
3.3 Verkeer en parkeren	9
3.4 Groen- en waterstructuur	9
3.5 Functionele structuur	9
4. Toelichting op de planregels	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Regels	10
5. Beleidskader	12
5.1 Wettelijk kader	12
5.2 Rijksbeleid	14
5.3 Provinciaal beleid	15
5.4 Gemeentelijk beleid	21
6. Verantwoording	23
6.1 Bodem	23
6.2 Water	23
6.3 Cultuurhistorie en archeologie	24
6.4 Ecologie	28
6.5 Wegverkeerslawaaï	28
6.6 Bedrijven en milieuzonering	29
6.7 Geur	30
6.8 Externe veiligheid	33
6.9 Kabels en leidingen	34
6.10 Luchtkwaliteit	35
6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage	35
6.12 Gezondheid	35
6.13 Straling	36
7. Uitvoerbaarheid	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.3 Handhaving	38
8. Inspraak en zienswijzen	39
8.1 Inspraak en vooroverleg	39
8.2 Zienswijzennota	39
8.3 Vervolg procedure	39
Bijlagen	40

1. Inleiding

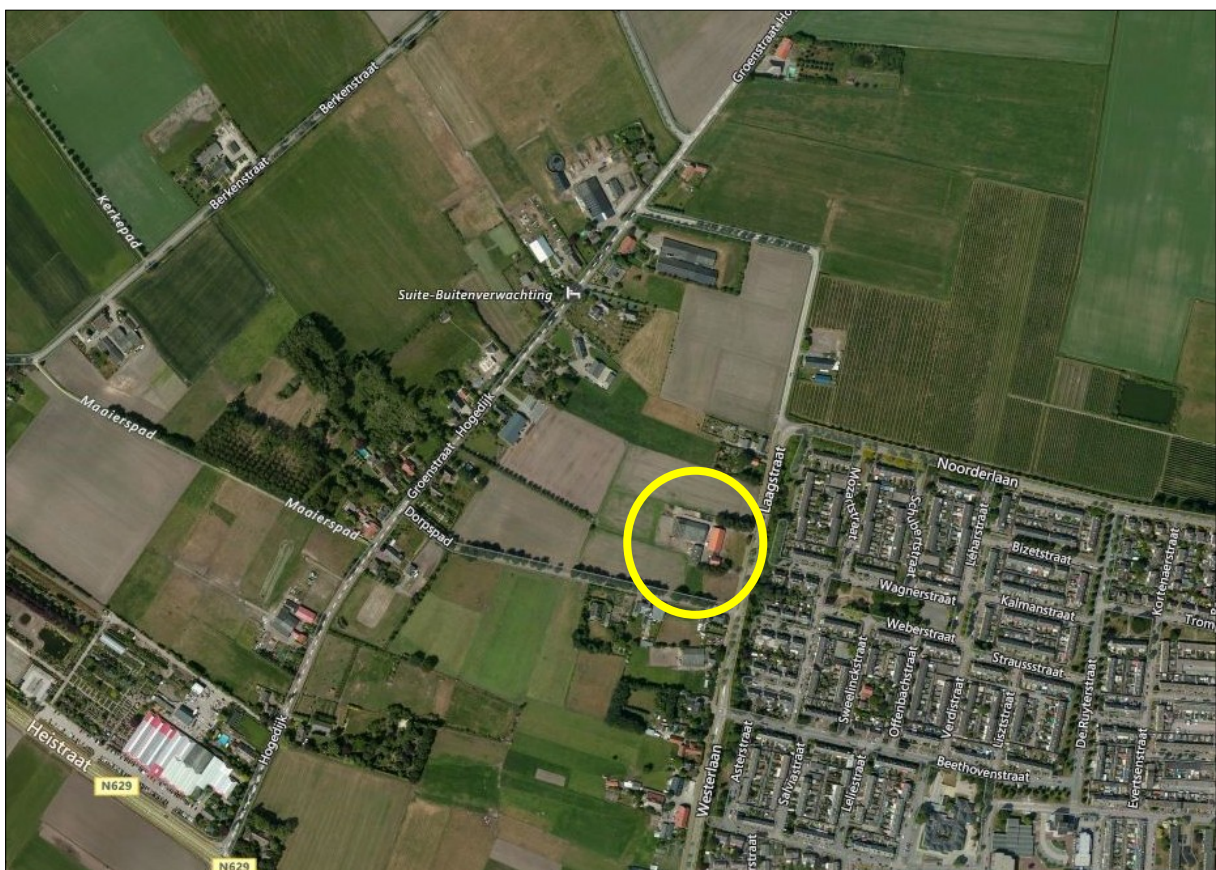
1.1 Aanleiding en doel

Aan de Laagstraat 30 aan de rand van Dongen bevindt zich het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en het merendeel van de bedrijfsgebouwen en voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf te verwijderen. In de nieuwe situatie bevinden zich binnen het plangebied twee vrijstaande woningen met bijgebouwen, waaronder één ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning.

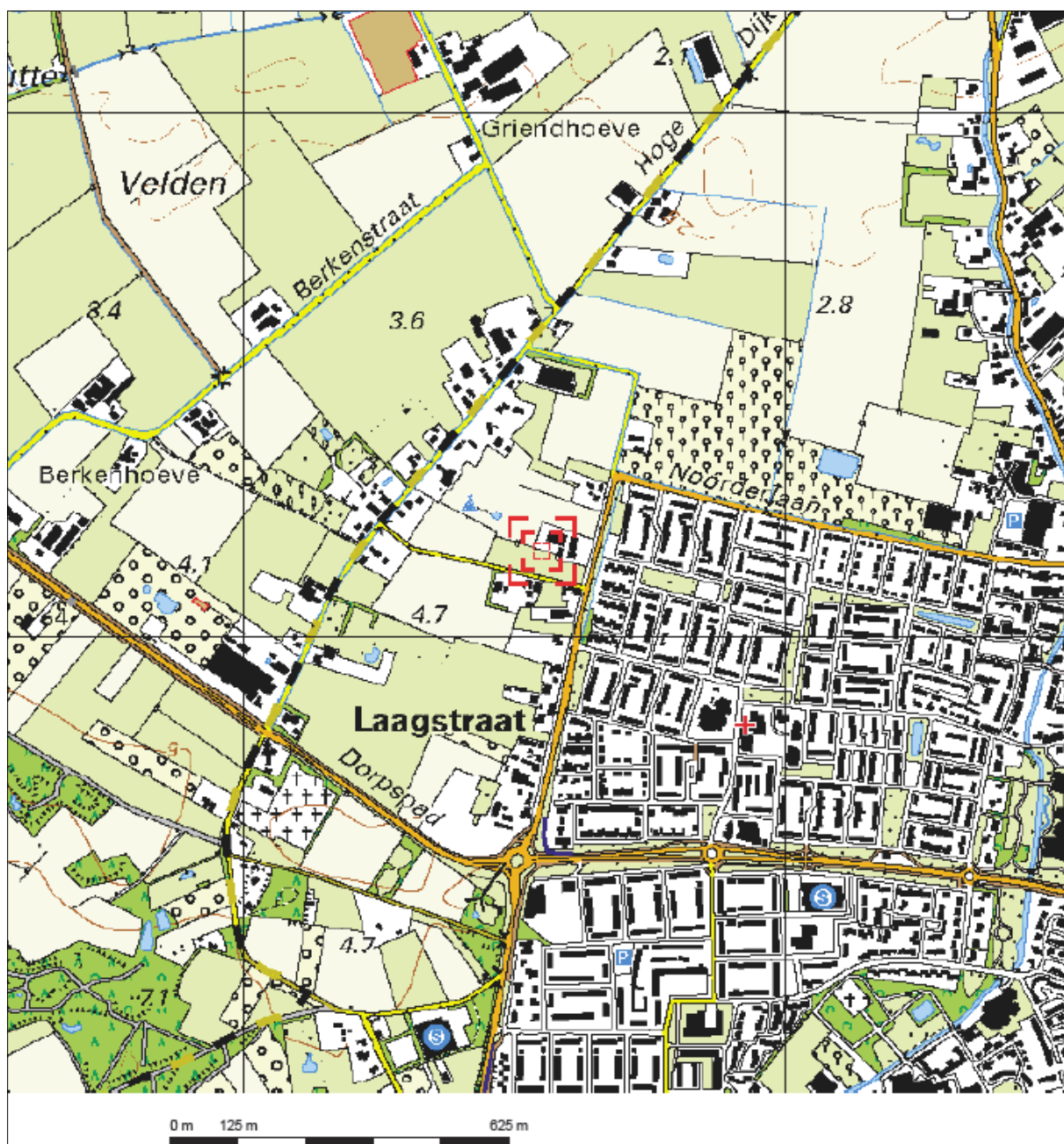
Gemeente Dongen heeft in de brieven van 16 maart 2016 en 23 november 2016 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan buitengebied noodzakelijk. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan de Laagstraat 30 aan de noordwestelijke rand van Dongen. Afbeeldingen 1 en 2 geven de ligging van het plangebied weer.

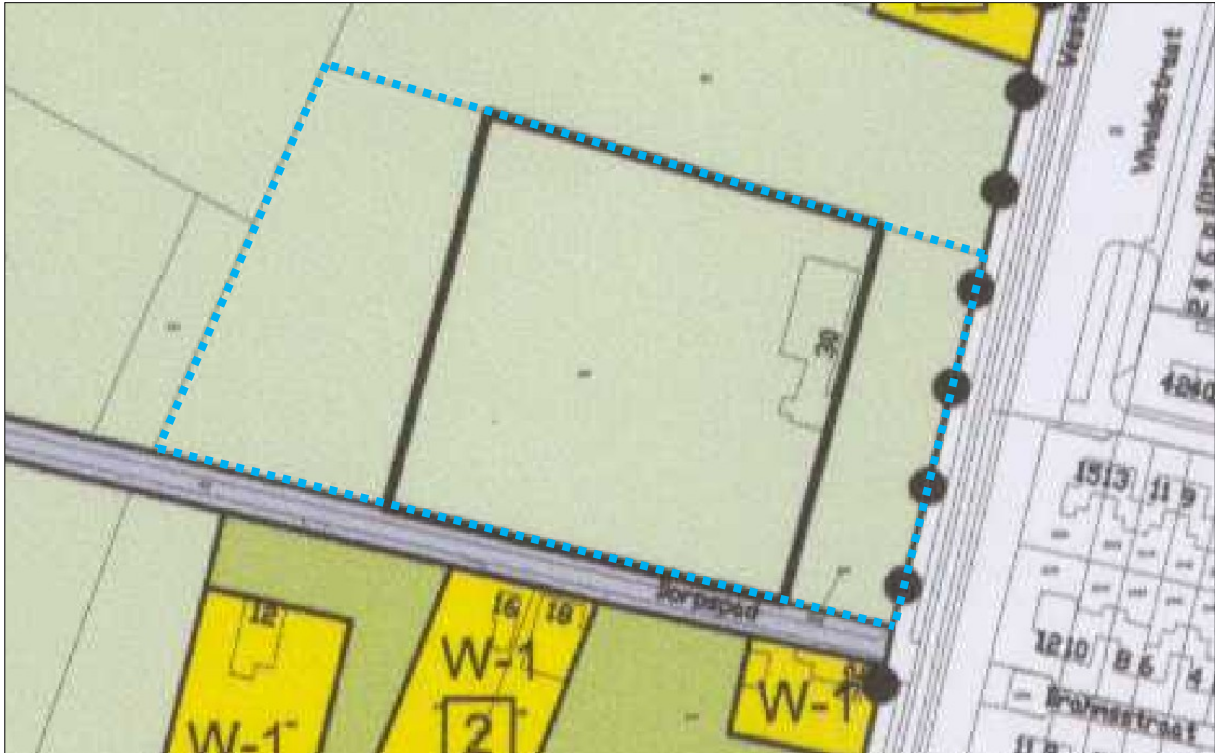


Afbeelding 1 Luchtfoto Laagstraat 30 en omgeving



Afbeelding 2 Topografische kaart

Het plangebied wordt gevormd door het agrarisch bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, de ruimte tussen het agrarisch bouwvlak en de Laagstraat en de achtergelegen agrarische gronden. Afbeelding 3 geeft de begrenzing van het plangebied weer. Het plangebied valt samen met het kadastrale perceel gemeente Dongen, sectie N, nummer 460 en heeft een oppervlakte van 1.74.30 ha.



Afbeelding 3 Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 9 november 2009 vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk drie is een uitgebreide toelichting opgenomen van de beoogde toekomstige situatie. Hoofdstuk vier geeft een beschrijving van de planregels weer, gevolgd door het beleidskader in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes wordt aan de hand van de relevante (milieu)aspecten een verantwoording gegeven voor het initiatief. Deze toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk zeven, over uitvoerbaarheid en handhaving.

2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van Dongen. De kern Dongen is ontstaan als nederzetting langs het riviertje de Donge. Het was een bron van water: drinkwater en industrieel proceswater voor de leerindustrie. De eerste bewoners van Dongen woonden op donken, hooggelegen zandruggen te midden van veen- of kleigebieden.

In de loop der tijd is de kern Dongen planmatig uitgebreid tot het huidige inwoneraantal van circa 23.000. Het gebied tussen de Noorderlaan en Westerlaan is in de jaren '70 bebouwd. Sinds die tijd ligt het plangebied direct aan de rand van de kern Dongen.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Laagstraat. Aan de overzijde van de straat heeft in de jaren '70 een planmatige uitbreiding van de kern Dongen plaatsgevonden. Hier is de oorspronkelijke ruimtelijke structuur niet meer zichtbaar. Aan de westzijde van de Laagstraat is sprake van verspreid gelegen bebouwing aan een van de oorspronkelijke bebouwingslinten waaruit Dongen is ontstaan. Van zuid naar noord gezien, wordt het straatbeeld aan de westzijde van de Laagstraat steeds minder stenig, met meer groene elementen. De percelen worden breder en er ontstaan meer doorzichten naar het achtergelegen landschap. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een doorzicht tussen de boerderij en het Dorpspad.

Het bebouwingspatroon aan de Laagstraat is gevarieerd, waarbij de rooilijn over het algemeen op korte afstand van de weg is gelegen. In afwijking hiervan, bevindt de bebouwing binnen het plangebied zich op ruime afstand van de weg.



Afbeelding 4 Luchtfoto bestaande situatie

Binnen het plangebied aan de Laagstraat 30 bevinden zich de bedrijfswoning met aangebouwde jongveestal, rundveestal en werktuigenberging. Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering aanwezig, zoals een sleufsilos en erfverhardingen. Afbeelding 4 geeft een beeld van de bestaande situatie.

2.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt ontsloten via de Laagstraat, een parallelweg van de Westerlaan. Deze vormt de westelijke ontsluitingsweg van Dongen en sluit aan op de provinciale weg N629 (Dongen-Oosterhout). Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats.

2.4 Groen- en waterstructuur

Rondom het plangebied bevinden zich agrarische gronden en tuinpercelen. Langs het Dorpspad bevindt zich een bomenrij. Het groen binnen het plangebied bestaat uit de beperkt aanwezige erfbeplanting. Vanaf het plangebied loopt een categorie B watergang in westelijke richting. Deze dient voor de afwatering van de aanliggende landbouwgronden.

2.5 Functionele structuur

Aan de westzijde Laagstraat bevinden zich voornamelijk burgerwoningen met bijbehorende tuinen. De omliggende percelen zijn landbouwkundig in gebruik. Afbeelding 5 geeft de functionele structuur weer in de vorm van een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Dongen. Aan de overzijde van de weg Laagstraat / Westerlaan, bevindt zich een woonwijk.



Afbeelding 5 Functionele structuur bestaande situatie

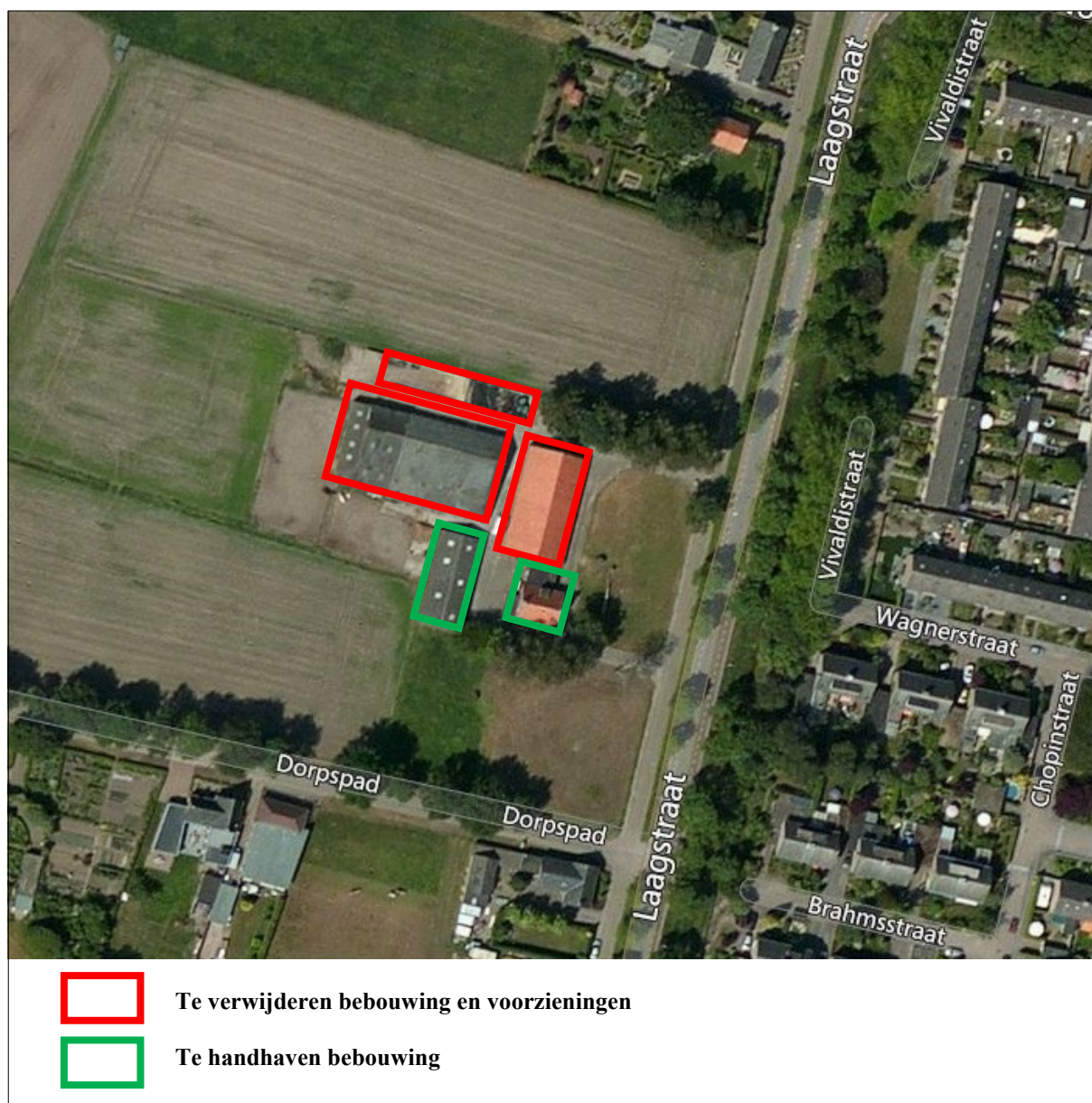
3. Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

De agrarische bedrijfsvoering aan de Laagstraat 30 wordt beëindigd en het merendeel van de opstallen en voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering wordt verwijderd. In de nieuwe situatie is sprake van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

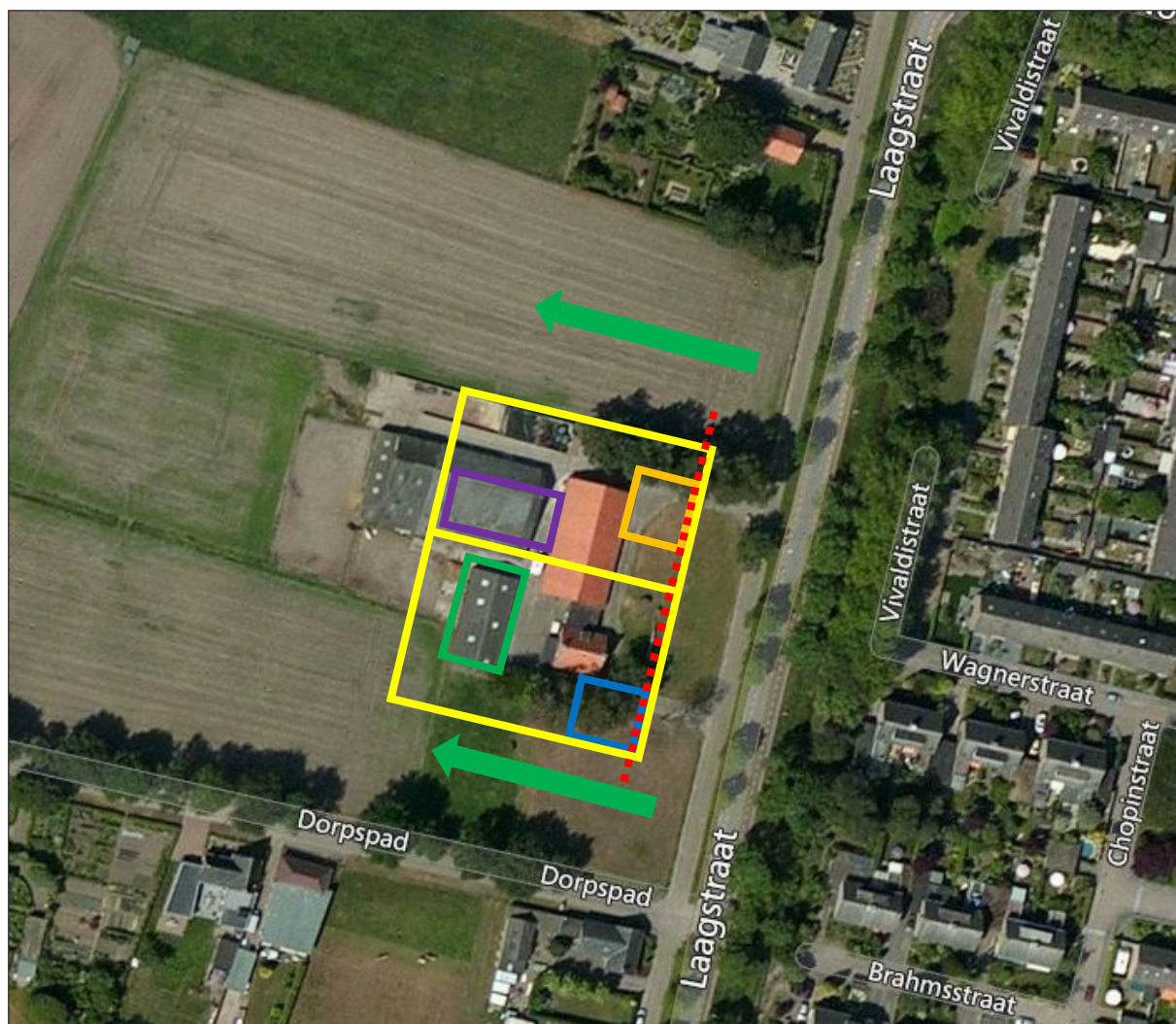
3.2 Ruimtelijke structuur

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering aan de Laagstraat 30 betekent dat de aangebouwde jongveestal en rundveestal worden gesloopt. De sleufsilo en de erfverhardingen worden verwijderd. De voormalige bedrijfswoning en werktuigenberging worden gehandhaafd. Afbeelding 6 geeft de te verwijderen en te handhaven bebouwing weer.



Afbeelding 6 Te verwijderen en te handhaven bebouwing

In de beoogde situatie wordt een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Naar verwachting zal de bestaande bedrijfswoning herbouwd worden. De werktuigenberging wordt gebruikt als bijgebouw bij deze woning. De doorzichten naar het achtergelegen landschap worden ten noorden en ten zuiden van de bebouwing gehandhaafd. Afbeelding 7 geeft de toekomstige situatie weer.



.....	Voorgevelrooilijn		Te herbouwen woonhuis
	Bestemmingsvlakken Wonen		Nieuw te bouwen woonhuis
	Te handhaven doorzichten		Te handhaven bijgebouw (200 m2)
			Nieuw te bouwen bijgebouw (150 m2)

Afbeelding 7 Toekomstige situatie

3.3 Verkeer en parkeren

Beide woningen worden ontsloten via de Laagstraat, die een goede aansluiting biedt op de provincialeweg N629 en omliggende infrastructuur. De CROW parkeernorm voor vrijstaande woningen bedraagt minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. Beide percelen bieden voldoende ruimte om hierin op eigen terrein te voorzien.

3.4 Groen- en waterstructuur

In de toekomstige situatie is sprake van twee ruime percelen met een vrijstaande woning met bijgebouwen. Het agrarisch erf met bebouwing en verhardingen wordt omgezet in een ruime tuinen. De percelen worden groen ingebed door landschapselementen en natuurlijk grasland. Het beplantingsplan is nader uitgewerkt in de notitie 'Landschappelijke inpassing Laagstraat 30', die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. De bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied wordt gehandhaafd.

3.5 Functionele structuur

In de toekomstige situatie ontstaan twee bestemmingsvlakken Wonen, met deels de aanduiding Bouwvlak. Deze functie is passend binnen het functiepatroon aan de Laagstraat. Langs de Laagstraat krijgt het plangebied de bestemming Tuin. Het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied krijgt de bestemming Groen. Afbeelding 8 geeft de functionele structuur van het plangebied in de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 8 Functionele structuur toekomstige situatie

4. Toelichting op de planregels

4.1 Algemeen

De planontwikkeling voor het plangebied Laagstraat 30 in Dongen heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen en bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan partiële herziening Laagstraat 30, Dongen is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan partiële herziening Laagstraat 30, Dongen is sprake van een gedetailleerde regeling.

4.2 Regels

De planregels voor het bestemmingsplan partiële herziening Laagstraat 30, Dongen zijn zodanig opgesteld, dat zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Dongen. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken: dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgang- en slotregels.

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. In het bestemmingsplan partiële herziening Laagstraat 30, Dongen is sprake van de bestemmingen Groen, Tuin en Wonen en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

Groen (artikel 3): het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied heeft de bestemming Groen. Deze gronden zijn bestemd voor beplanting en landschappelijke inpassing. Het is niet toegestaan op deze gronden gebouwen op te richten.

Tuin (artikel 4): het oostelijk deel van het plangebied heeft de bestemming Tuin. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende percelen gelegen hoofdgebouwen. Het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan.

Wonen (artikel 5): binnen het plangebied is sprake van twee bestemmingsvlakken Wonen. Het oprichten van bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Per bouwvlak mag één woning met bijgebouwen worden opgericht. De maximale inhoud van de woning bedraagt 750 m³. De maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 150 m², tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. Uit de verbeelding volgt dat in het zuidelijke bestemmingsvlak een bijgebouw van maximaal 200 m² aanwezig mag zijn.

Waarde-Archeologie (artikel 6): een gedeelte in het oosten van het plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden zijn regels opgenomen voor bouwen en werkzaamheden op een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ geven de regels met betrekking tot afwijkende maatvoering en ondergrond bouwen.

In de ‘algemene gebruiksregels’ is opgenomen wat onder strijdig en gebruik wordt verstaan.

De ‘algemene afwijkingsegels’ regelen dat het bevoegd gezag onder voorwaarden kan afwijken ten behoeve van het bouwen van openbare nutsgebouwtjes en dergelijke en geringe afwijkingen.

In de ‘algemene wijzigingsregels’ is opgenomen dat het bevoegd gezag onder voorwaarden het plan kan wijzigen wat betreft de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen.

De ‘algemene procedureregels’ geeft de te volgen procedure weer bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid.

De ‘overige regels’ bepalen dat wettelijke regelingen gelden zoals deze luiden op het moment van het vaststellen van het plan.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsregels’ geeft het overgangsrecht weer voor bouwen en gebruik in strijd met het plan.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

5. Beleidskader

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De hoofdlijnen van de Wro zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - o Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden.
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wro is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden en als paragraaf 6.4 in de Wro opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (d.m.v. een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en via het publiekrechtelijke spoor. Eén van de belangrijkste wijzigingen is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Als een gemeente er echter niet in is geslaagd met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. Er is sprake van een besluit op grond van de Wro, zijnde vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit;
2. Het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of belangrijke verbouwplannen met functiewijziging, zoals aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorliggende initiatief voorziet in bouwplannen en een functiewijziging. De Grex-wet is dan ook van toepassing. Dit betekent dat de meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van deze particuliere ontwikkeling, worden verhaald op de initiatiefnemer. Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst tussen gemeente Dongen en de initiatiefnemer.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

5.1.4 Wet natuurbescherming

De Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 zijn opgegaan in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De bescherming van Natura-2000 gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura-2000 gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura-2000 gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening gehouden worden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het ‘nee, tenzij-principe’.

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Het is verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplanting- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Beschermde plantensoorten mogen niet worden vernield. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat geen ontheffing zal worden verleend.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Voor de middellange termijn (2028) zijn in de SVIR de volgende doelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk, daarbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien nationale belangen zijn:

(Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland):

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bekendheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;

(Verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid):

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's, inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitsstelsel te waarborgen;

(Waarborgen kwaliteit van de leefomgeving):

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

(Overkoepelend):

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

5.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen nadere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de dertien nationale belangen als titels terug. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van lokale besluitvorming. De directe doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

5.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeente en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);
3. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

De toevoeging van één woning in combinatie met het beëindigen van het agrarisch bedrijf is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte 2014.

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet, die de Wro biedt. De structuurvisie is per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

De provincie hanteert als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie onderscheidt voor zichzelf de rollen ontwikkelen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren en respecteert de rol van andere partijen.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

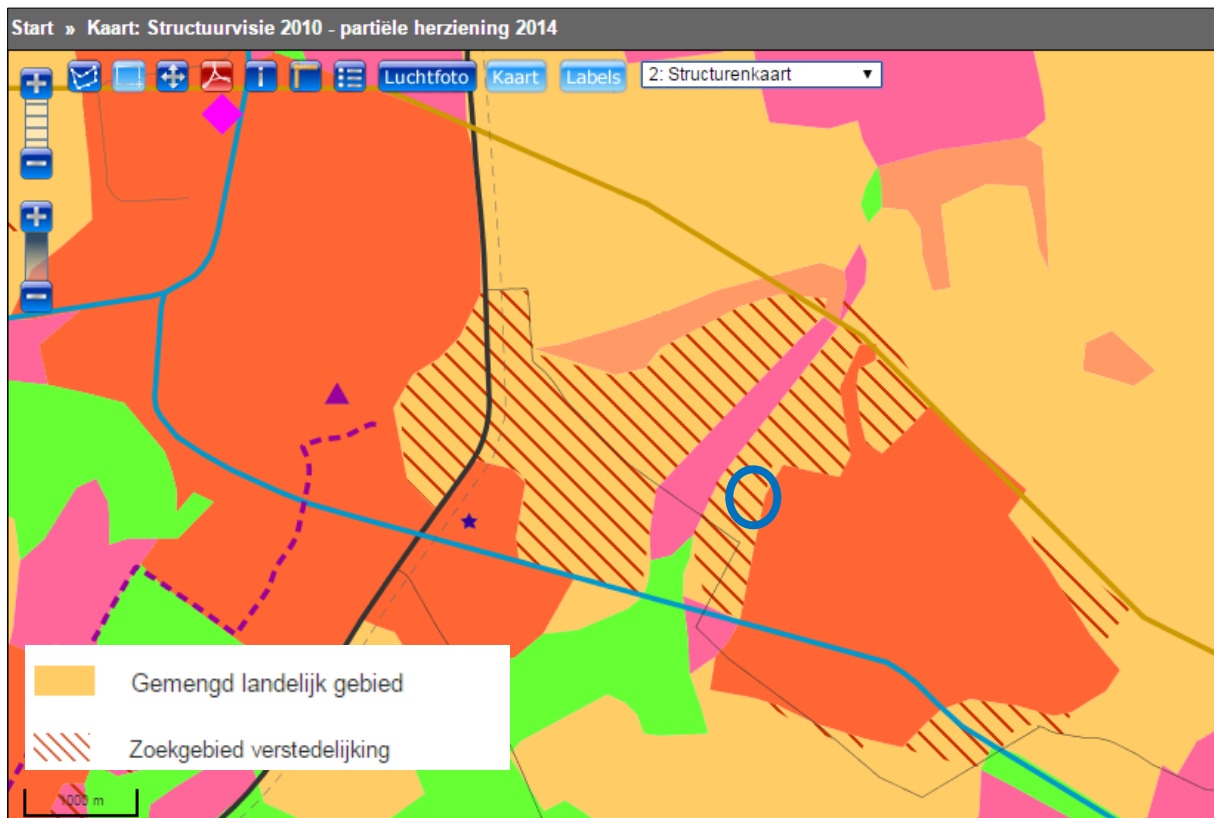
- Er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik. Nieuwe ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.
- Er rekening wordt gehouden met de omgeving. Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag ‘waar’ en ‘hoe’ de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.
- De ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. Bij voorkeur vindt de kwaliteitsverbetering plaats op de projectlocatie of in de directe omgeving. indien dat niet mogelijk is, kan een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds worden ingezet.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

De structuren geven de hoofdkoers aan en bieden een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Daarnaast bepalen de structuren waar functies worden

uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. In de structuurvisie worden vier structuren onderscheiden:

- De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving. In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden: kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging.
- Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en buiten de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. In het landelijk gebied worden twee perspectieven onderscheiden: gemengd landelijk gebied en accentgebied agrarische ontwikkeling.
- De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen. Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden: stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied.
- De infrastructuur.



Afbeelding 9 Uitsnede Structurenkaart

Afbeelding 9 geeft weer dat het plangebied en directe omgeving aan de westzijde van de Laagstraat is gelegen in gemengd landelijk gebied en is aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Het initiatief sluit goed aan bij de aanduiding als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en het verwijderen van bedrijfsgebouwen en voorzieningen, in combinatie met het toevoegen van een woning, is niet in strijd met de structuurvisie.

5.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. In de Verordening ruimte 2014 worden regels gesteld met betrekking tot het bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het plangebied aan de Laagstraat 30 betreft een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Het agrarisch bedrijf zal worden beëindigd. In de nieuwe situatie zijn het merendeel van de bedrijfsgebouwen en de voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering verwijderd.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het initiatief voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een bestaand bouwperceel, waar gebruik van wordt gemaakt. De bebouwde oppervlakte zal door het verwijderen van de bestaande bebouwing aanzienlijk verminderen en de omvang van het bestemmingsvlak kan worden verkleind.

Het verwijderen van bedrijfsbebouwing en voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de toelichting van een bestemmingsplan hieromtrent een verantwoording te bevatten. Uit deze verantwoording moet blijken dat er rekening is

gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Tevens moet de omvang passend zijn in de omgeving en afgestemd worden op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk zes van deze toelichting. De momenteel aanwezig infrastructuur voldoet voor het initiatief. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe ten opzichte van een reguliere agrarische bedrijfsvoering.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming Wonen, voor de realisatie van twee burgerwoningen, in combinatie met het verwijderen van bedrijfsbebouwing en voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De percelen worden groen ingebed door landschapselementen en natuurlijk grasland.

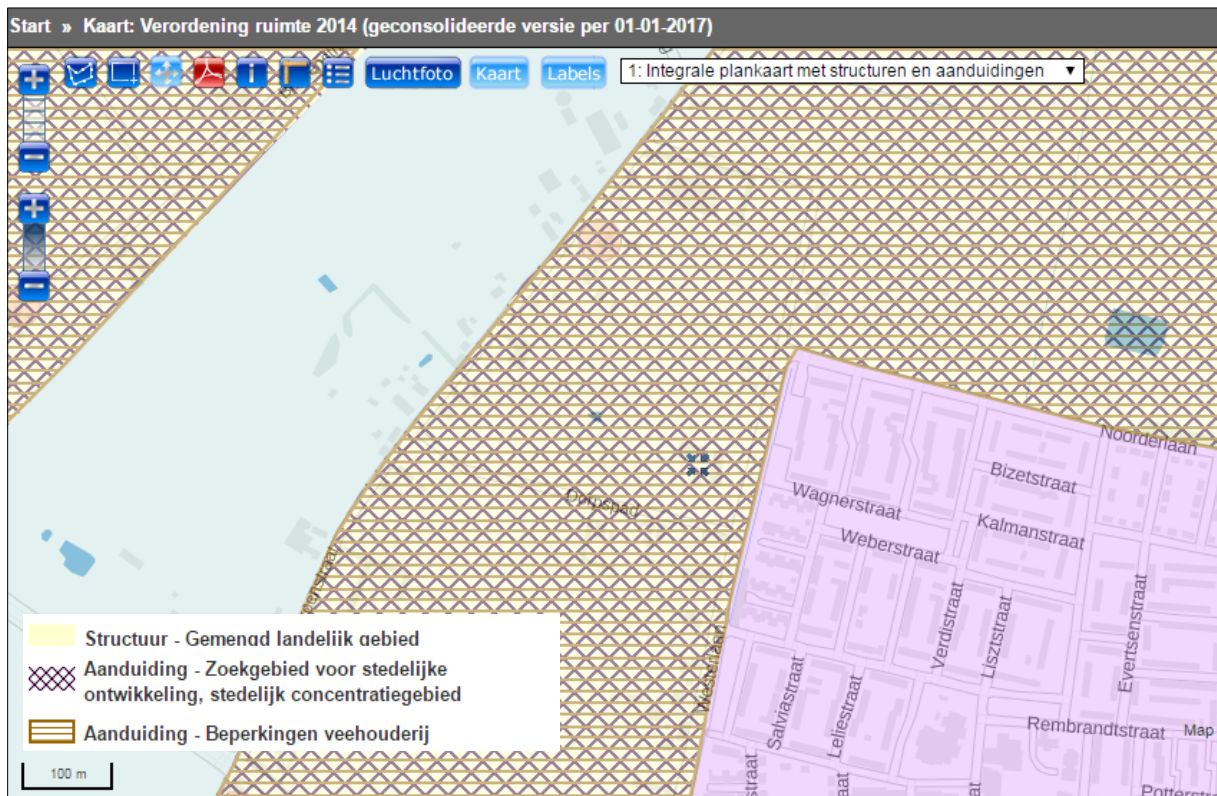
De provinciale ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap’ vormt de basis voor de werkafspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap die in de regio Hart van Brabant gemaakt zijn. Conform de werkafspraken, is een berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering landschap gemaakt. Het realiseren van een extra woning in combinatie met het beëindigen van het agrarisch bedrijf wordt gezien als een ontwikkeling in categorie 3. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op het landschap en waarbij sprake is van een significante verruiming van de bouw mogelijkheden.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering, is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg afgesproken dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap. Op basis van artikel 8.2 lid 1 sub c is voor de tweede woning een kwaliteitsverbetering vereist, die gelijkwaardig is aan de investering die vereist is voor de aankoop van een ruimte-voor-ruimte bouwtitel. Dit betekent dat moet worden uitgegaan van een bedrag van € 125.000 voor kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Voor het initiatief is een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze berekening is in bijlage 2 weergegeven. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat het initiatief een totale investering ten behoeve van kwaliteitsverbetering vergt van € 125.000. De totale investering in kwaliteitsverbetering bedraagt € 128.433. De investeringskosten bestaan uit het slopen van opstallen en mestkelders, het verwijderen van verhardingen en sleufsilos, functieverandering van ‘Agrarisch’ naar ‘Groen’ en aanleg en onderhoud van landschapselementen (amfibieënpool, hoogstam fruitboomgaard, knotwilgen, kruiden- en faunarij grasland). Er is sprake van extra kwaliteitswinst, met een berekende

waarde van € 3.433. De landschappelijke inpassing van het plangebied is nader uitgewerkt in de notitie die als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

Afbeelding 10 geeft een uitsnede weer van de integrale plankaart van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, met de aanduidingen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied en beperkingen veehouderij.



Afbeelding 10 Integrale plankaart Verordening ruimte 2014

Conform artikel 1.1 van de Verordening ruimte 2014 is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Het toevoegen van één woning in combinatie met het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vormt geen stedelijke ontwikkeling.

In artikel 7.7 zijn de regels opgenomen voor Wonen in gemengd landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. Alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
- b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

In afwijking hiervan kan een nieuwe woning worden opgericht op basis van artikel 8.2, waarin de regels voor kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties zijn opgenomen. Een bestemmingsplan kan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de bouw van één of meer woningen,

op voorwaarde dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, er geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling en geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte. Er dient een investering in kwaliteitsverbetering te worden gedaan die gelijkwaardig is aan de investering bij het aankopen van een bouwtitel in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte.

Gemeente Dongen heeft aangegeven met toepassing van artikel 8.2 van de Verordening ruimte 2014 medewerking te willen verlenen aan het realiseren van een extra woning. Het beëindigen van het agrarisch bedrijf gelegen direct tegen de kern Dongen leidt tot een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het slopen van bedrijfsbebouwing en verwijderen van voorzieningen in combinatie met het nieuw bouwen van een woning met bijgebouw, leidt per saldo tot ontstening.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Dongen 2020

In december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Dongen 2020 vastgesteld. De ambitie van gemeente Dongen is het in stand houden en versterken van de aantrekkelijke en functionele woon-, werk- en leefomgeving. Om deze ambitie waar te maken, zijn in de Structuurvisie een aantal hoofdopgaven geformuleerd:

- goed wonen, werken en leven voor iedereen;
- (cultuur)historisch Dongen;
- versterken groenblauwe raamwerk van natuur en water.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als buffer tussen Dongen en Oosterhout. De beëindiging van het agrarisch bedrijf leidt tot ontstening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving. Dit wordt versterkt door de landschappelijke inpassing en het aanleggen van nieuwe landschapselementen. Daarmee wordt aangesloten bij het streven naar een groene buffer tussen de stedelijke gebieden van Dongen en Oosterhout.

5.4.2 Woonvisie Dongen 2011-2021

Het woonbeleid van de gemeente Dongen is beschreven in de Woonvisie 2011-2021 die op 26 mei 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de woonvisie wordt een brede schets van het woonbeleid gegeven. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de bestaande woningvoorraad en de bestaande kernen. Groepen met een bijzondere positie of specifieke woonwensen, zoals starters, ouderen en migranten, verdienen aandacht in het woonbeleid. De woonvisie beschrijft hoe de stap van beleid naar uitvoering wordt gezet.

Het toevoegen van één extra woning in het plangebied aan de Laagstraat 30 is niet opgenomen in het woningbouwprogramma Dongen 2016-2025. Het woningbouwprogramma voorziet in de periode tot en met 2025 de bouw van 1.100 nieuwe woningen in gemeente Dongen. Van deze hoeveelheid is circa de helft opgenomen in harde plancapaciteit, dat wil zeggen dat het bestemmingsplan voor het bouwen van de woning is vastgesteld en onherroepelijk is. Voor de overige woningen wordt gesproken van zogenaamde zachte plancapaciteit. Vanwege het relatief grote aantal woningen waarvoor sprake is van zachte plancapaciteit, bestaat de mogelijkheid één woning toe te voegen, die nog niet in het woningbouwprogramma is opgenomen.

5.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied Dongen

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met de aanduiding ‘bouwvlak’ toegekend. Afbeelding 11 geeft dat weer. Het bestemmingsplan Buitengebied Dongen biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor het oprichten van één nieuwe woning in combinatie met het beëindigen van het agrarisch bedrijf. Daartoe wordt de voorliggende partiële herziening in procedure gebracht.



Afbeelding 11 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Dongen

6. Verantwoording

6.1 Bodem

Op basis van artikel 3.16 van het Bro en artikel 3.2 Awb, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Het toekennen van een extra woning maakt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven aan gespecialiseerd bureau BodemInzicht voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt: *“De locatie is onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het perceel.”*

6.2 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De omgeving van het plangebied is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van de Donge in het werkgebied van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen Brabantse Delta, Aa en Maas en De Dommel hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op het niveau van deelstroomgebied nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap verdeelt plannen met een toename van verhard oppervlak in de categorieën kleiner dan 2.000 m², 2.000 tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Vanwege de sloop van bedrijfsgebouwen (1.055 m²) en het verwijderen van voorzieningen en verhardingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering (992 m²), leidt het initiatief tot een afname van de verharde oppervlakte met 2.047 m². Daar staat een beperkte toename van circa 500 m² tegenover, vanwege de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw en bijbehorende verhardingen. Vanwege de netto afname van verhardingen van ruim 1.500 m², is het niet noodzakelijk compenserende maatregelen te treffen. Op basis van de ‘Algemene regels Keur 2015’ geldt voor een dergelijke ontwikkeling vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via een toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam.

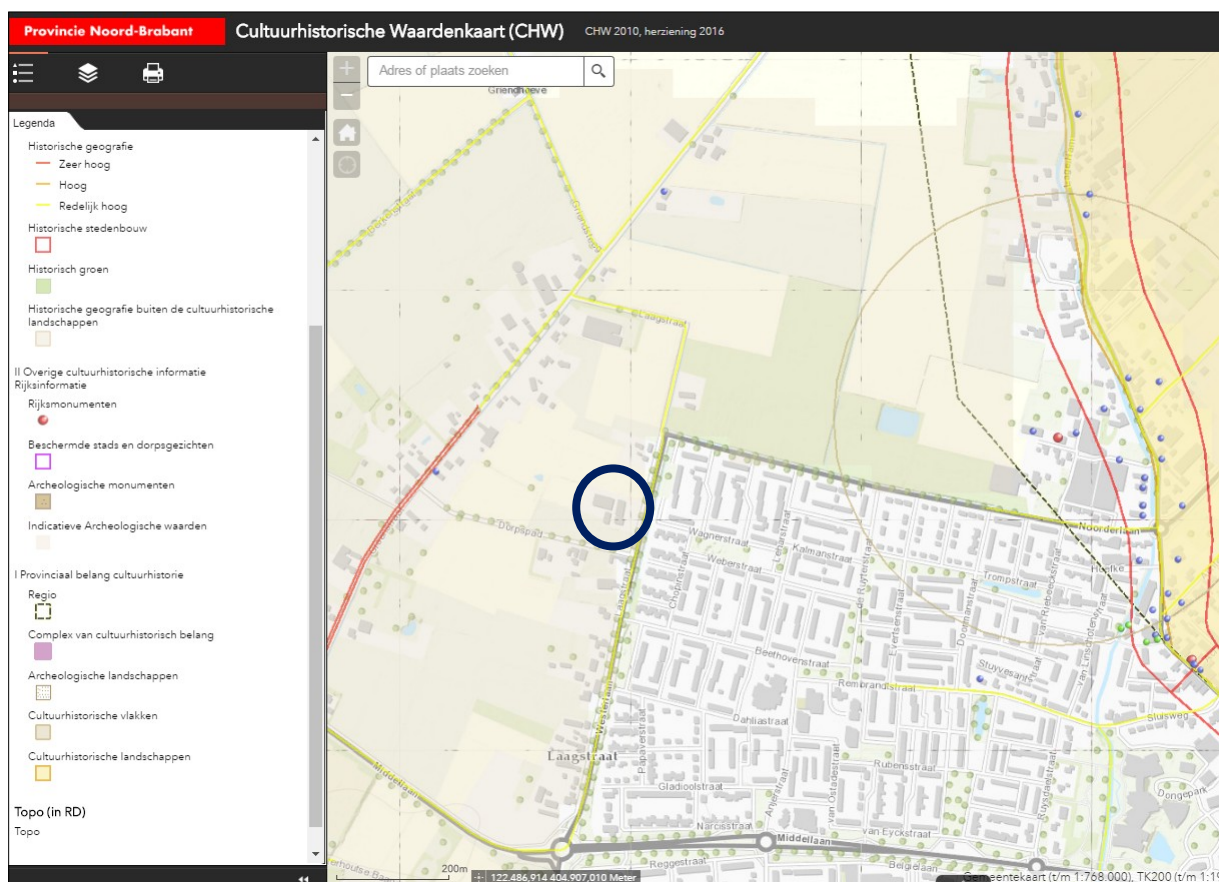
Het hemelwater dat op de daken en verhardingen valt, wordt in de huidige situatie gescheiden afgevoerd via rechtstreekse afvloeiing op het perceel. De locatie is gelegen op zand en de

ervaring leert dat de bodem ter plaatse goed doorlatend is. Het water zakt snel in de bodem. Het hemelwater wat van de bebouwing en verhardingen afvloeit zal in de nieuwe situatie, overeenkomstig de huidige situatie af blijven vloeien naar het oppervlaktewater en op de omliggende gronden en daar ter plaatse infiltreren. Het schoon hemelwater wordt in de nieuwe situatie niet afgevoerd naar het riool. Hergebruik van hemelwater is in de nieuwe situatie alleen op klein schaal toepasbaar. Er kunnen regentonnen worden geplaatst, voor het begieten van tuinplanten.

Bij het bouwen van de nieuwe woningen met bijgebouwen, wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfilteerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Er wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Gemeente Dongen heeft het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening Laagstraat 30, Dongen voorgelegd aan waterschap Brabantse Delta. Mede op basis van voorliggende toelichting, heeft het waterschap de watertoets uitgevoerd en een positief wateradvies geven.

6.3 Cultuurhistorie en archeologie



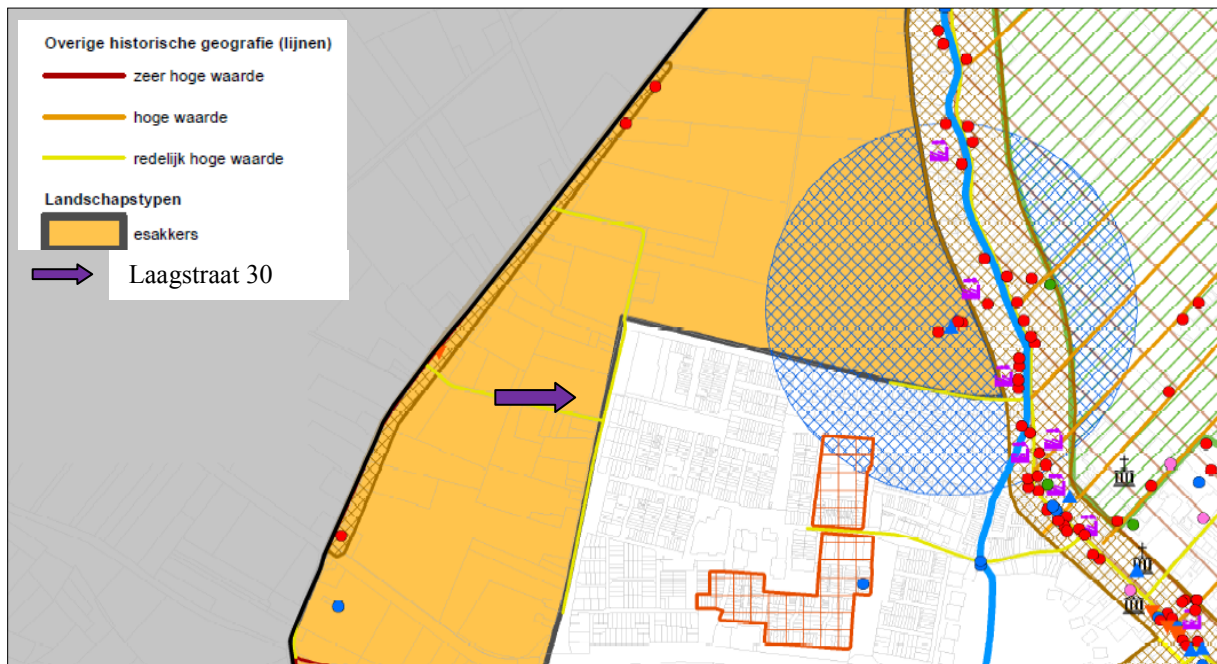
Afbeelding 12 Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

6.3.1 Cultuurhistorie

In de nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering gehanteerd, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt neemt en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat is aangewezen in de nota Belvédère.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen, waarmee rekening gehouden dient te worden, is de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Het plangebied is gelegen aan een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Afbeelding 12 met een uitsnede van de CHW geeft dit weer.

Gemeente Dongen heeft een gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld, die de basis vormt voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Afbeelding 13 geeft een uitsnede van de gemeentelijke kaart weer.



Afbeelding 13 Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Dongen

Het plangebied is gelegen binnen het landschapstype esakker. Doelstelling voor dit landschapstype is het behouden van het open / half open karakter. Het initiatief leidt door de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen tot ontstening en de karakteristieke doorzichten naar het achtergelegen gebied blijven behouden. De voorgenomen ontwikkeling kan daardoor een versterking vormen voor het landschapstype esakker.

De Laagstraat en het Dorpspad zijn lijnvormige elementen met een redelijke hoge waarde voor historische geografie. Het straatbeeld van de Laagstraat met lintbebouwing aan de westzijde van de weg, wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. De doorzichten naar het achtergelegen landschap blijven gehandhaafd. De bestaande bebouwing

is functioneel van aard en heeft geen monumentale status of bijzondere cultuurhistorische waarde. Het initiatief leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of directe omgeving.

6.3.2 Archeologie

De bescherming van het archeologisch erfgoed is opgenomen in het in 1992 gesloten Verdrag van Malta. Het verdrag heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk het verdrag in 2007 verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Voor gemeenten betekent deze wet dat archeologie verankerd moet worden in bestemmingsplannen. Gemeente Dongen heeft hieraan invulling gegeven door gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen.



Afbeelding 14 Kaart archeologie Bestemmingsplan Buitengebied

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied aan bepaalde gronden de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Afbeelding 14 geeft weer dat het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 heeft. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

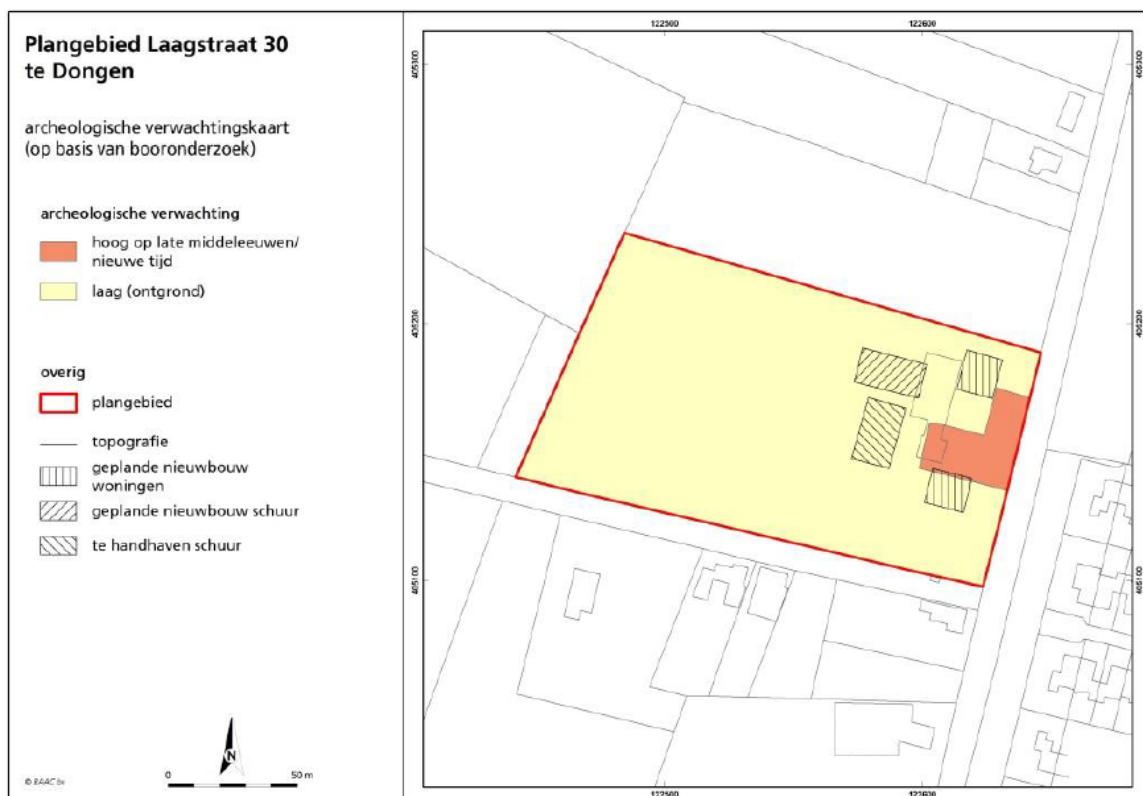
Vanwege de sloop van het merendeel van de bedrijfsgebouwen, de bouw van een nieuwe woning en de voorgenomen herbouw van de bestaande bedrijfswoning, is het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek met verkennend booronderzoek noodzakelijk. De

initiatiefnemer heeft opdracht verstrekt aan het gespecialiseerd onderzoeksbureau BAAC. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen als bijlage 4.

De conclusie van het onderzoek luidt dat binnen het plangebied geen bekende archeologische waarden aanwezig zijn. De archeologisch relevante bodemlaag is in het grootste deel van het plangebied verloren gegaan als gevolg van ontgroningen. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de archeologische verwachtingswaarde naar beneden kan worden bijgesteld tot een lage verwachting voor alle perioden. Indien binnen dit deel van het plangebied bodemverstorende activiteiten zullen worden uitgevoerd, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

De hoge verwachting op het voorkomen van sporen uit de late Middeleeuwen / Nieuwe tijd ter plaatse van de voormalige 19^e-eeuwse bebouwing dient op basis van het booronderzoek gehandhaafd te blijven. Ondanks dat de bodem hier is verstoord als gevolg van de sloopwerkzaamheden van de oude bebouwing, kan niet worden uitgesloten dat zich ter plaatse nog (funderings)resten in de ondergrond bevinden. Dit houdt in dat indien binnen het gebied met een hoge verwachting bodemverstorende activiteiten worden uitgevoerd, eerst archeologisch vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Het vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Aangezien de geplande nieuwbouw nagenoeg geheel buiten het gebied met een hoge archeologische verwachting staat gepland, is bij ongewijzigde ligging van de geplande woningen geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 15 geeft de verwachtingskaart weer voor het plangebied, gebaseerd op de resultaten van het archeologisch onderzoek. De resultaten zijn verwerkt in de planregels en op de verbeelding, door het toekennen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie aan het deel van het plangebied met een hoge archeologische verwachting.



Afbeelding 15 Archeologische verwachting

6.4 Ecologie

Om te toetsen of het initiatief nadelige gevolgen heeft voor het aspect ecologie, is het uitvoeren van een onderzoek naar aanwezigheid van beschermde soorten (inclusief vleermuizen) noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven aan gespecialiseerd bureau Ecologisch Adviesbureau Cools voor het uitvoeren van een quick scan flora en fauna.

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 5. De conclusie is onderstaand integraal weergegeven:

- De bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker zullen het plangebied momenteel gebruiken als ‘doortrekroute’ of mogelijk als tijdelijke schuilplaats. Van de huisspitsmuis zal er binnen het plangebied zeer waarschijnlijk een vaste verblijfplaats voorkomen. De functies die het plangebied actueel bezit voor de huisspitsmuis en de amfibiesoorten zullen door de geplande activiteiten niet verdwijnen. Door de aanleg van een poel zal er zeer waarschijnlijk een voortplantingsplaats ontstaan voor de genoemde amfibiesoorten.
- De gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk ook de rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en bruine grootvleermuis gebruiken het plangebied momenteel op zeer beperkte schaal als foerageergebied. De verwachting is dat foerageermogelijkheden voor vleermuizen na uitvoering van het beoogde plan niet achteruit zullen gaan, maar dat de foerageermogelijkheden voor vleermuizen eerder zullen toenemen. Vaste verblijfplaatsen dan wel vaste vliegroutes van vleermuizen zijn binnen het plangebied niet waargenomen.
- Van de vogelsoorten, behorende tot de categorieën 1 t/m 5 van de lijst van jaarrond beschermde nesten komt van de boerenwaluwe een vaste verblijfplaats in de grote schuur voor. De sloop van de schuur dient buiten het broedseizoen (= april tot en met augustus, begin oktober) van de boerenwaluwe plaats te vinden. Als sloop buiten het broedseizoen van boerenwaluwe niet mogelijk is, dient in het voorjaar voorkomen te worden dat boerenwaluwen zich in het jaar van sloop als broedvogel weer kunnen vestigen.
- In of aan de gebouwen binnen het plangebied zijn geen broedplaatsen van de huismus, gierzwaluw of uilen vastgesteld. De zolder van de grote schuur is potentieel redelijk geschikt voor uilen. Uilen hebben echter vanwege hun afmetingen en het ontbreken van openingen van voldoende omvang geen toegang tot de zolder.
- Door de aanleg van een boomgaard, amfibieënpool en het extensief beheer van het grasland zal de voedselsituatie voor ondermeer uilen verbeteren. Kerkuilen leven voornamelijk van muizen, maar daarnaast worden ook kleine vogeltjes wel gevangen, terwijl de steenuil behalve muizen ook wel regenwormen en wat grotere insecten (met name kevers) eet. Broedmogelijkheden voor uilen zijn in de directe omgeving van het plangebied reeds aanwezig, en zouden eventueel nog uitgebreid kunnen worden door het plaatsen van een nestkast in het plangebied voor bijvoorbeeld de steenuil.
- Op basis van de huidige inrichting en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar vleermuizen, broedvogels of andere beschermde soorten niet noodzakelijk is.

6.5 Wegverkeerslawaaai

Door middel van de Wet geluidhinder (Wgh) worden de zogenoemde geluidgevoelige objecten beschermd tegen lawaai. De Wgh kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen, zijnde een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en bovengrens

(maximaal toelaatbare grenswaarde). De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid maatwerk te leveren voor de lokale situatie, door het vaststellen van een hogere waarde dan de ondergrens, tot maximaal de bovengrens.

De initiatiefnemer heeft gespecialiseerd onderzoeksbureau SAIN Milieuadvies opdracht gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. De conclusie is onderstaand integraal weergegeven.

“De geluidbelasting L_{den} op de nieuwe woonbestemmingen ten gevolge van omliggende wegen is berekend voor het jaar 2027. Hieruit volgt dat:

- De geluidbelasting ten gevolge van de Westerlaan voldoet op beide nieuwe woonbestemmingen aan de voorkeursgrenswaarde, behalve op de oostgevel. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk HGW-beleid om de hogere waarden te kunnen vaststellen;
- De woningen zijn reeds op ruime afstand van de Westerlaan gepland. Conform het HGW-beleid zijn bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te verminderen niet onderzocht;
- De geluidbelasting van de overige wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.”

Voor de gewenste positionering van de nieuwe woningen dichterbij de Westerlaan zijn aanvullende berekeningen gemaakt. Gemeente Dongen heeft schriftelijk bevestigd dat het verschuiven van de voorgevelrooilijn acceptabel is en dat de bereidheid bestaat de daarvoor noodzakelijke procedure voor een hogere waarde geluidbelasting te doorlopen. De brief van gemeente Dongen en de resultaten van de aanvullende berekeningen zijn opgenomen als bijlage 7. Het besluit Hogere Grenswaarde zal afzonderlijk worden gepubliceerd.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt daardoor gehandhaafd en bevorderd. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering 2009’ ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstand tot milieugevoelige functies.

De richtlijnafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kunnen de richtlijnafstanden met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied, met een menging van de functies wonen en bedrijvigheid, wordt als gemengd gebied beschouwd. Het plangebied en directe omgeving is gelegen aan de westzijde van de Laagstraat en kenmerkt zich als gemengd gebied.

In een straal van 500 meter rondom het plangebied, bevindt zich één als zodanig bestemd niet-agrarisch bedrijf. Het betreft Laagstraat 52, gelegen op een afstand van 340 meter ten zuiden van het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is Laagstraat 52 bestemd tot Bedrijf, met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf-4 (metaalbewerking).

Conform de inschrijving in het Handelsregister is een bedrijf gevestigd dat zich bezig houdt met ‘groothandel en fabricage van metaalwaren, gespecialiseerd in ziekenhuismeubelen’. Op basis van informatie van gemeente Dongen, betreft het een kleinschalig bedrijf.

Conform de VNG-publicatie geldt voor een groothandel in ijzer- en metaalwaren met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 2.000 m² (SBI 4674) een richtafstand in een rustige woonwijk van 50 meter. Voor overige metaalwarenfabrieken met een in pandige productieoppervlakte kleiner dan 200 m² (SBI 259, 331) geldt dezelfde richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied van 340 meter voldoet ruimschoots aan de richtafstand. Het is niet noodzakelijk de richtafstand met één stap te verlagen op basis van de ligging van de locatie in gemengd gebied. Het initiatief voldoet aan de eisen van milieuzonering.

Ten noorden van het plangebied is aan de Groenstraat 8 een minicamping gevestigd. De afstand van het plangebied tot de minicamping bedraagt 120 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve afstand van 50 meter die in de VNG-publicatie voor kampeerterreinen is opgenomen.

6.7 Geur

Geurhinder agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit stallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Door het realiseren van een extra woning binnen het plangebied, ontstaat een nieuw geurgevoelig object. Geurhinder wordt bepaald op basis van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

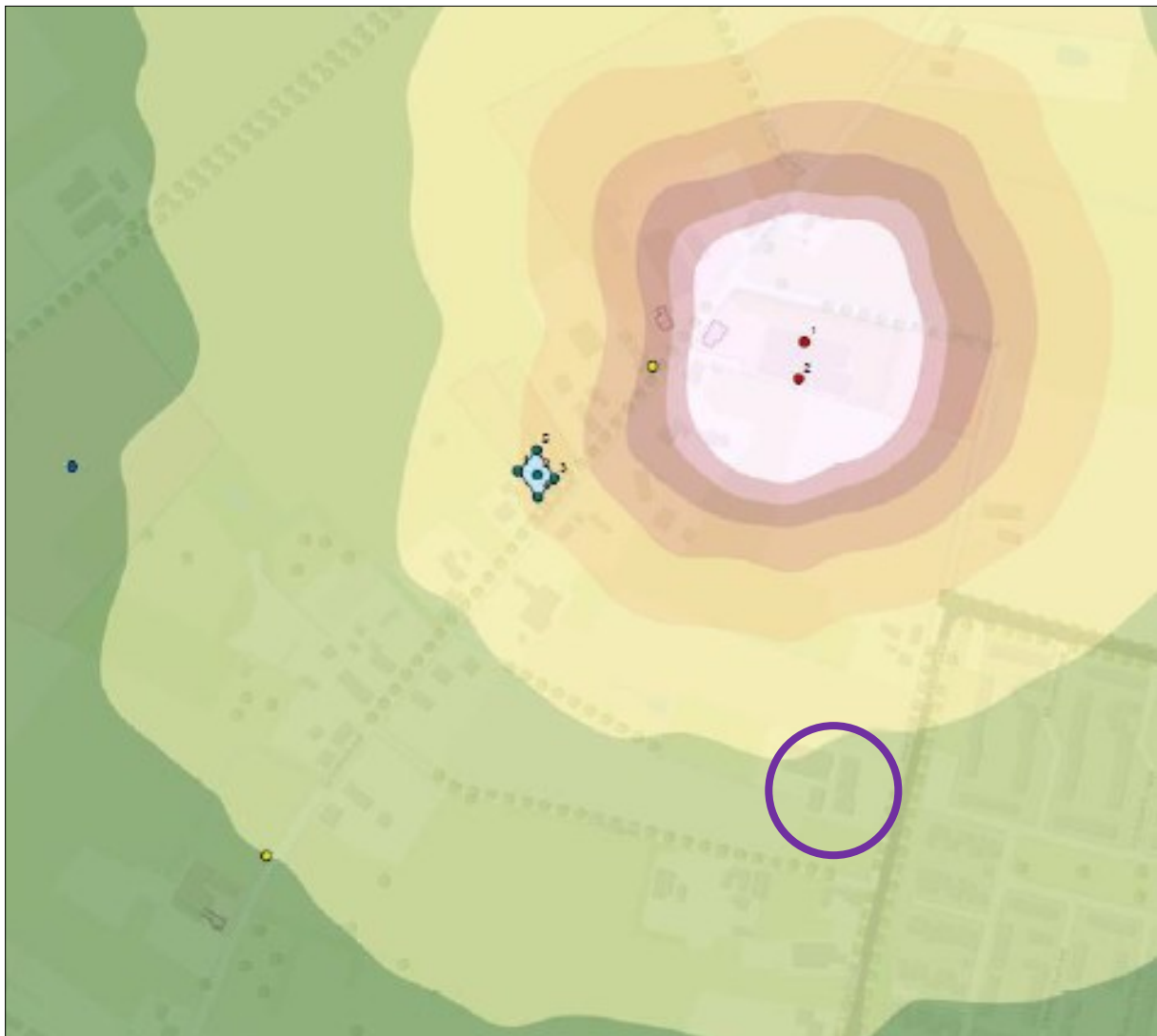
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een geurgevoelig object veroorzaakt. In de omgeving van het plangebied zijn zes locaties gelegen die als agrarisch bedrijf bestemd zijn. Tabel 1 geeft een overzicht van deze locaties.

Adres	Afstand tot plangebied	Diersoort	Geuremissie of vaste afstand
Laagstraat 48	230 meter	Rundvee met hobbymatig kleinvee	Vaste afstand (50 m)
Groenstraat 4	390 meter	Varkens	Geuremissie
Groenstraat 8	120 meter	Geen	Vaste afstand (30 m)
Groenstraat 11A	390 meter	Geen	Vaste afstand (30 m)
Hoge Dijk 54	350 meter	Rundvee	Vaste afstand (50 m)
Hoge Dijk 82	440 meter	Rundvee	Vaste afstand (50 m)

Tabel 1 Agrarische bedrijven omgeving plangebied

Voor de veehouderij aan de Groenstraat 4 is door Van Dun Advies met behulp van het programma V-stacks Gebied de voorgrondbelasting op het plangebied bepaald. Voor de overige veehouderijen dient te worden getoetst aan de vereiste vaste afstanden tot het plangebied. Zoals weergegeven in tabel 1, wordt hieraan ruimschoots voldaan.

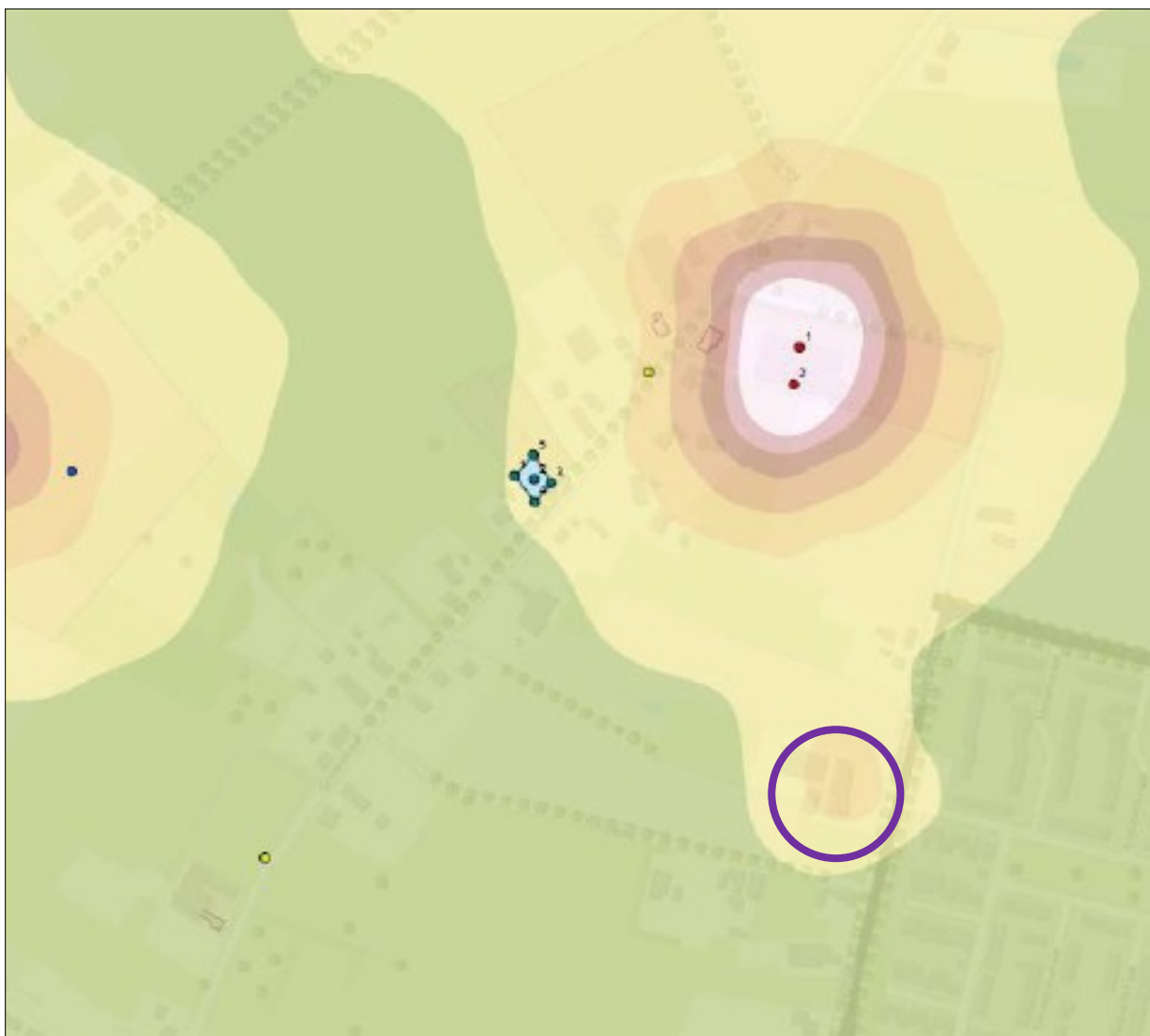
Gemeente Dongen heeft geen geurverordening vastgesteld, waardoor voor de voorbelasting de wettelijke norm van 14,0 odourunits per m³ geldt. Op afbeelding 16 is weergegeven dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit komt overeen met een voorbelasting van 0,7 tot 1,7 odourunits per m³. Het plangebied valt daarmee ruimschoots binnen de wettelijke norm.



Afbeelding 16 Voorgrondbelasting Groenstraat 4

	Zeer goed
	Goed
	Redelijk goed
	Matig
	Tamelijk slecht
	Slecht
	Zeer slecht
	Extreem slecht

De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen en wordt eveneens berekend met het programma V-stacks Gebied. Afbeelding 17 geeft weer dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een matig tot redelijk goed woon- en leefklimaat. Hierbij is de geurbelasting door het te beëindigen agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer echter nog meegerekend. Met het beëindigen van het agrarisch bedrijf wordt de milieuvergunning voor 35 zoogkoeien, 35 stuks vrouwelijk jongvee, 35 vleeskalveren, 40 vleesstieren en 6 paarden ingetrokken. De geurbelasting van deze dieren wordt daarmee beëindigd, zodat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 17 Achtergrondbelasting op plangebied



Het initiatief mag de omliggende veehouderijen niet onevenredig beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Voor alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied geldt dat op kortere afstand reeds geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen, die het ontwikkelperspectief van de veehouderijen bepalen. Het toekennen van een extra woonfunctie aan het plangebied vormt derhalve geen belemmering voor veehouderijen in de omgeving.

Geurhinder industrieel

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft de Handleiding geur beschikbaar gesteld, waarmee het aanvaardbaar hinderniveau van industrie en niet-agrarische bedrijven bepaald kan worden. De handleiding wordt onder andere toegepast bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. Bij het bestrijden van geurhinder moet een bedrijf de Best Beschikbare Technieken (BBT) toepassen, zodat een hoog beschermingsniveau bereikt wordt en eventuele geurhinder aanvaardbaar is.

Het bevoegd gezag weegt een aantal aspecten mee bij het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van geur. Deze staan in artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit. Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven met een geurcontour. Het plangebied is niet binnen een industriële geurcontour gelegen.

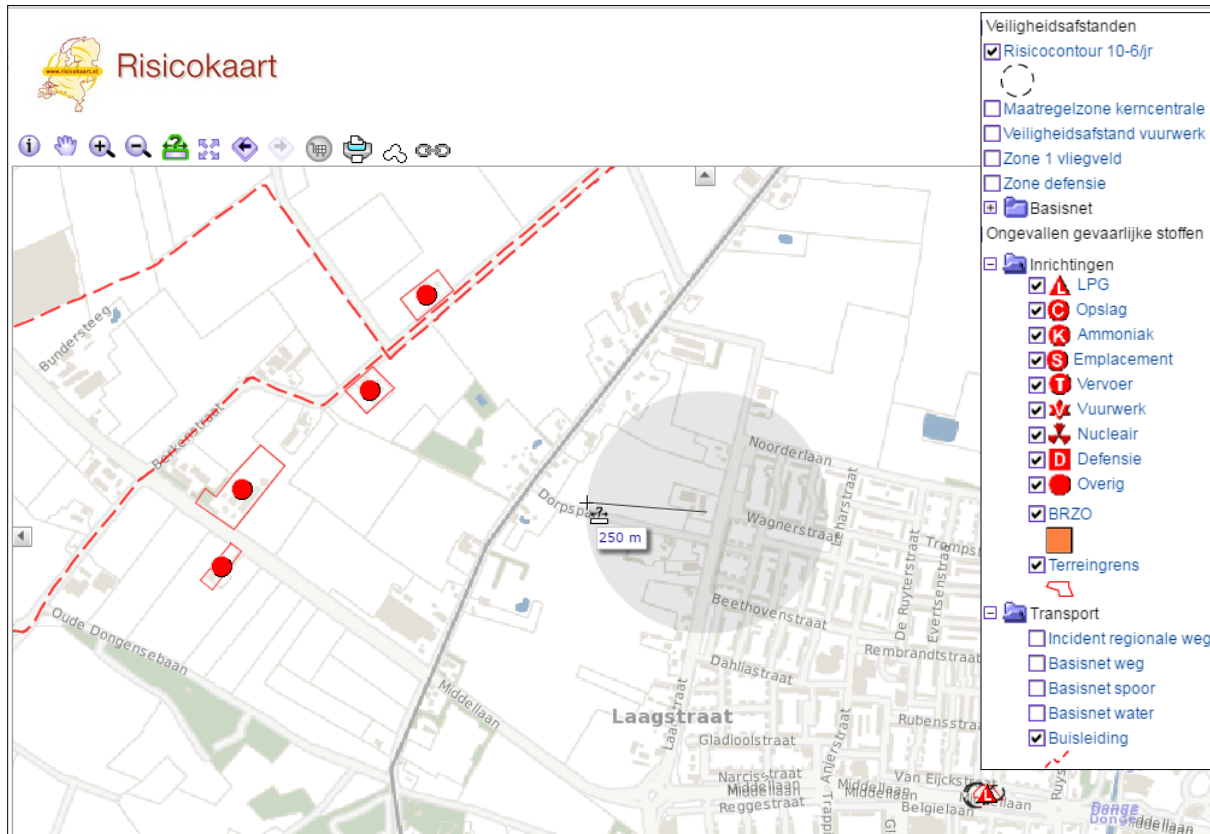
6.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid ziet op de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijk kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit: Besluit externe veiligheid inrichtingen, circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Enerzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en anderzijds over de risico ontvangers (omstanders). Bij risico ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waarin groepen van circa 50 personen of meer, langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin kleinere groepen verblijven worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn. Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waar groepen van minder dan 50 personen langere aaneengesloten tijd verblijven. De woningen binnen het plangebied zijn beperkt kwetsbare objecten.

De wetgever maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de

maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 18 Uitsnede risicokaart Nederland

Het bouwen van een nieuwe woning in het plangebied, staat gelijk aan het oprichten van een beperkt kwetsbaar object. Om te bepalen of een woning ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} /jaar is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. Afbeelding 18 geeft een uitsnede weer van deze kaart. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour gelegen is. Er zijn in de directe omgeving geen inrichtingen met een risicovolle activiteit of buisleidingen aanwezig, waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

6.9 Kabels en leidingen

Uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat zich binnen het plangebied of directe omgeving geen planologisch relevante kabels of leidingen bevinden. Dit wordt bevestigd door de initiatiefnemer, die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden zal een KLIC melding worden gedaan, zodat de ligging van kabels en leidingen in beeld is.

6.10 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving inzake luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Voor verschillende stoffen zijn luchtkwaliteitsnormen vastgesteld. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen komt nauwelijks voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM). Deze projecten vergen geen nadere toetsing op luchtkwaliteit. Ze zijn zo klein dat ze geen wezenlijk invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, ook niet in gebieden met te veel luchtverontreiniging (overschrijdingsgebieden). De ministeriële regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM project is. Dat is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Binnen het plangebied wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en één extra woonfunctie toegekend. Gezien de kleinschaligheid van het project, draagt het NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing van het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het besluit milieueffectrapportage (MER) gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een MER-beoordeling nodig is of niet. Een MER-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling is niet gebleken dat het initiatief belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, die leiden tot een MER beoordelingsplicht.

6.12 Gezondheid

In de huidige wetgeving is nog geen geschikt beoordelingskader opgenomen om de gezondheidsrisico's mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen en in procedures op grond van de Wet milieubeheer. In de directe omgeving van het plangebied aan de Laagstraat 30 zijn vooral woningen gelegen. Intensieve veehouderijen bevinden zich op relatief grote afstand van het plangebied. Het is niet aannemelijk dat het toevoegen van een extra woonfunctie, leidt tot risico's voor de gezondheid.

6.13 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter omgaan met Risico's, besloten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. Dit houdt in dat bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningsleidingen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetisch veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 1.400 meter van het plangebied. Daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan de norm van NMP4.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om mogelijke kosten op de initiatiefnemer te verhalen. De wet biedt de mogelijkheid in plaats van een exploitatieplan een anterieure overeenkomst te sluiten om het kostenverhaal te regelen. Voor het voorliggende plan wordt in plaats van een exploitatieplan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer is ermee bekend dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de planologische procedure voor zijn rekening komen. Dit betreft onder meer de kosten voor benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan moeten worden. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat alle kosten van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daarnaast wordt onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Dongen op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitwerking van het initiatief aan de Laagstraat 30 zijn de belangen van omwonenden meegewogen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Het op de juiste wijze in het bestemmingsplan verwerken van eventuele zienswijzen, komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gemeente Dongen heeft in dit kader het voorontwerpbestemmingsplan partiële herziening Laagstraat 30, Dongen toegestuurd aan de overleginstanties, waaronder provincie Noord-Brabant.

De initiatiefnemer heeft buurtbewoners in de periode december 2016 tot en met april 2017 in persoonlijke gesprekken actief geïnformeerd over het voornemen het agrarisch bedrijf te beëindigen en een extra woning te bouwen. Het betreft de naast omwonenden aan de Laagstraat 24 en 32 en Dorpspad 16 en 18. De gesprekken met omwonenden hebben plaatsgevonden op basis van de situatietekening op pagina 8 van deze toelichting.

De vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant met betrekking tot de vereiste kwaliteitsverbetering is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Omwonenden hebben vooralsnog geen bedenkingen bij het initiatief. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode hun zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan partiële herziening Laagstraat 30, Dongen is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

8. Inspraak en zienswijzen

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Laagstraat 30, Dongen is door gemeente Dongen toegestuurd aan de overlegpartners. Provincie Noord-Brabant heeft in de vooroverlegreactie aangegeven dat de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering dient te worden aangepast. Deze opmerking is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het voornemen het agrarisch bedrijf te beëindigen, het merendeel van de opstallen te slopen en een nieuwe woning te bouwen. De initiatiefnemer heeft geen reden te veronderstellen dat de direct omwonenden bezwaar hebben tegen het initiatief.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Laagstraat 30, Dongen is door gemeente Dongen ter inzage gelegd van 23 maart tot en met 3 mei 2018. Gedurende deze zes weken kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Vervolg procedure

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Dongen het bestemmingsplan vastgesteld, in ongewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het vastgestelde plan wordt ter inzage gelegd van 19 juli tot en met 29 augustus 2018 en staat gedurende deze periode open voor beroep bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan nadien onherroepelijk.

Bijlagen

1. Notitie Landschappelijke inpassing Laagstraat 30. 8 januari 2018. Mureau Advies, Wagenberg.
2. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering. Laagstraat 30, Dongen. 8 januari 2018. Mureau Advies, Wagenberg.
3. Verkennend bodemonderzoek Laagstraat 30 te Dongen. Projectnummer B1970. 22 december 2017. BodemInzicht, Veghel.
4. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Dongen, plangebied Laagstraat 30. Rapport V-17.0257. December 2017. BAAC Onderzoeks- en adviesbureau, 's-Hertogenbosch.
5. Onderzoek naar beschermde soorten in het plangebied Laagstraat 30 te Dongen. November 2017. Ecologisch Adviesbureau Cools, Ulvenhout.
6. Akoestisch onderzoek Laagstraat 30 Dongen. Projectnummer 2016-3060-0. 11 augustus 2016. SAIN Milieuadvies, Vaassen.
7. Verschuiving voorgevelrooilijn Laagstraat 30. Zaaknummer 00022696. 23 november 2016. Gemeente Dongen, Dongen.

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.