

Toelichting bestemmingsplan

Bestemmingsplan Oude Baan 133 +
ong. Dongen

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Postel 8
5711 ET Someren

KvK 180 61 619

T. 013 519 94 58
F. 013 519 97 27

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Opdrachtgever: Oude Baan 133
5104 PA te Dongen

Projectlocatie: Oude Baan 133 + ong. te Dongen

Gemeente: Dongen

Projectnummer: 09113.006

Datum: Concept 11-04-2019
Ontwerp 07-06-2021
Vastgesteld 20-04-2022

Opgesteld door: Anke van den Berg

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0766.BP2021000061-VG01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	4
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	7
3. BELEIDSKADER.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	10
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	11
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie	15
3.3.2 Bestemmingsplan	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	17
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	17
4.2 Waterhuishouding	17
4.2.1 Toetsingskader.....	17
4.2.2 Onderzoek	18
4.2.3 Toekomstige situatie.....	20
4.2.4 Beoordeling.....	22
4.3 Natuur	23
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
4.3.2 Natuur Netwerk Brabant (NNB)	23
4.3.3 Wet natuurbescherming	24
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	27
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	27
4.4.2 Archeologie	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Geur	29
4.7 Geluid	30
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Volksgezondheid.....	31
4.10 Landschappelijke inpassing	32
4.11 Bodemkwaliteit.....	33
4.12 Externe veiligheid	33
4.12.1 Regelgeving	33
4.12.2 Toetsing aan beleid	34
4.13 Verkeer en parkeren	37
4.14 Technische infrastructuur	37
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
5.1 Juridische achtergrond	38
5.2 Toelichting verbeelding	38
5.3 Toelichting regels	39
6. UITVOERBAARHEID.....	40
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1 Vooroverleg	40
6.2.2 Zienswijzen en beroep	40
7. BIJLAGEN.....	41

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is woonachtig aan de Oude Baan 133 te Dongen, hier is een voormalige varkenshouderij gevestigd met een vergunning voor het houden van 1.060 vleesvarkens. Ter plaatse is sprake van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal ca. 1.600 m², waarvan ca. 1.300 m² in gebruik is voor de intensieve veehouderij. Daarnaast zijn een bedrijfswoning en een aantal bijgebouwen aanwezig.

De varkenshouderij is reeds beëindigd, er is een verzoek ingediend om de milieuvergunning voor het houden van varkens in te trekken. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse de agrarische bestemming van het perceel omzetten naar een woonbestemming. Daarnaast wil initiatiefnemer een Ruimte-voor-Ruimte woning realiseren op het perceel Oude Baan ong., kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie H, perceel 1991. Met het slopen van de varkensstallen wordt een bouwtitel voor een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd welke wordt opgericht op aan de Oude Baan ong.



Afbeelding 1: Situatietekening bestaande en beoogde situatie Oude Baan 133 + ong.

Middels deze partiële herziening zullen de huidige bestemmingen wijzigen. De agrarische bedrijfsbestemming van de Oude Baan 133 zal worden omgezet naar één woonbestemming waarbij overbodige bebouwing zal worden gesloopt en het bestemmingsvlak fors zal worden verkleind. Tevens zal de grond ter plaatse van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning, perceel ten zuiden van de Oude

Baan, worden bestemd met een woonbestemming. Hierdoor wordt een woonbestemming aan de Oude Baan 133 en een Ruimte-voor-Ruimte woning planologisch mogelijk gemaakt. De situatietekening van de bestaande en beoogde situatie is in Bijlage 1 toegevoegd.

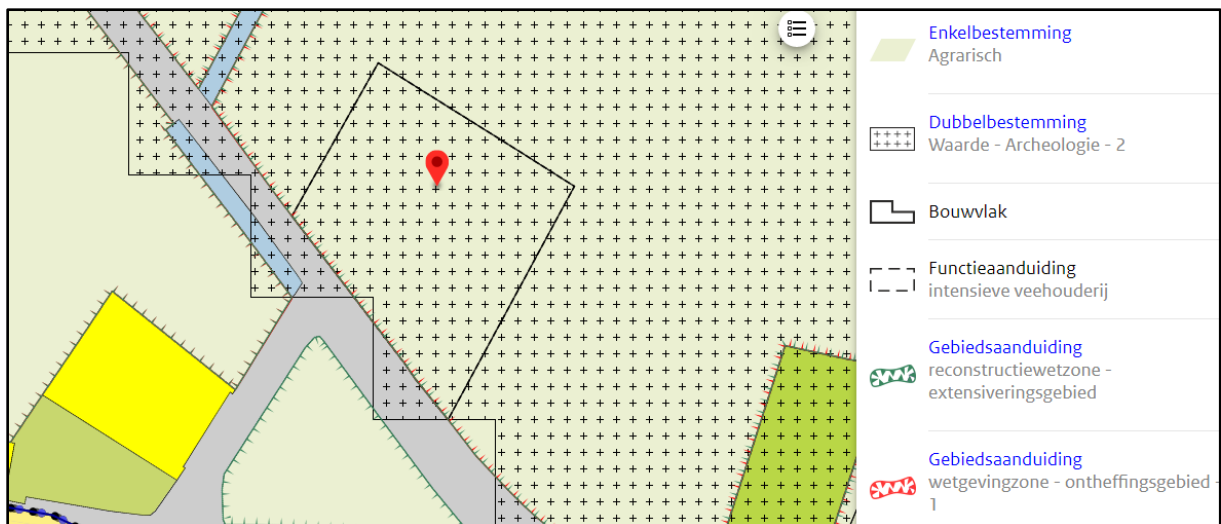
1.2 Vigerend planologisch regime

Voor de locaties aan de Oude Baan 133 + ong. is het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld 05-11-2009, van de gemeente Dongen vigerend. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 05-07-2018 geconsolideerd.

Conform bovenstaand bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing op het plangebied:

Oude Baan 133

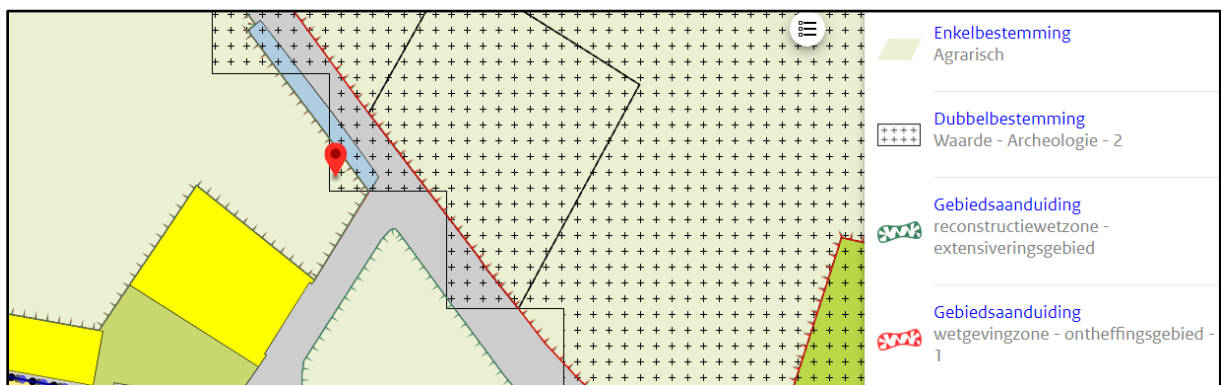
- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming: waarde – archeologie – 2;
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied – 1;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij
- Bouwvlak



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van Oude Baan 133

Oude Baan Ongenummerd

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming: waarde – archeologie – 2;
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied – 1;



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van de Oude Baan ong.

Het geldende bestemmingsplan biedt niet de planologische ruimte om de Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren en de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, waarmee de bestemming wordt gewijzigd, een Ruimte-voor-Ruimte woning en uitbreiding oppervlakte bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt en de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt geborgd.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen.

De gemeente heeft de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met het voorontwerp wordt het plan besproken met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant.

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Dongen, circa 250 meter ten oosten van het bestaand stedelijk gebied van de kern Dongen. De onderhavige locaties zijn gelegen aan de Oude Baan welke zich aan de noordzijde van de Vierbundersweg bevindt. De Vierbundersweg is een provinciale doorgaande weg tussen Dongen en Tilburg. Het buitengebied, waarin de locaties zijn gelegen, wordt gevormd door een in hoofdzaak open en halfopen afwisselend landschap van agrarische bedrijven, burgerwoningen en bedrijven.

De huidige situatie op de locatie aan de Oude Baan 133 betreft een bedrijfswoning met agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de varkenshouderij. Ter plaatse is sprake van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal ca. 1.600 m², waarvan ca. 1.300 m² in gebruik is geweest voor de intensieve veehouderij. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en het bouwvlak is beperkt van omvang. Daarnaast is de locatie dichtbij de kom van Dongen gelegen (zie afbeelding hieronder). Dit alles maakt dat er in ieder geval geen toekomst is weggelegd voor een agrarisch bedrijf op deze locatie. Het gevolg voor de toekomst is een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie) waarvoor een passende bestemming gezocht dient te worden. Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie te blijven wonen als burger. Om deze reden wordt de bestemming gewijzigd naar 'wonen', een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en het bestemmingsvlak te verkleinen.



Afbeelding 4: Ligging van de projectlocaties. Bron: Google Maps

Ter plaatse van de te realiseren Ruimte-voor-Ruimte woning is momenteel landbouwgrond gelegen welke wordt gebruikt voor voederwinning. De bouwtitel van deze Ruimte-voor-Ruimte woning zal in zijn geheel gegenereerd worden uit de sanering van de intensieve veehouderij aan de Oude Baan 133. In onderstaande afbeelding is de ligging van de bestaande situatie weergegeven, de projectlocaties zijn blauw omlijnd.



Afbeelding 5: Bestaande situatie op de planlocaties

2.2 Beoogde situatie

Beoogd wordt de varkenshouderij aan de Oude Baan 133 in zijn geheel te saneren. Om de kosten van het saneren van de bedrijfsgebouwen te kunnen dekken bestaat de wens bij de initiatiefnemer om de omzetting van de bestemming te combineren met de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw. Deze zal op het tegenovergelegen perceel worden gerealiseerd met bijgebouwen tot maximaal 200 m². De bouwtitel voor deze Ruimte-voor-Ruimte woning zal in zijn geheel gegenereerd worden uit de sanering van de intensieve veehouderij aan de Oude Baan 133.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse van deze locatie zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd en de locatie zal worden omgezet naar een woonbestemming met bijgebouwen tot maximaal 265 m². Daarnaast wordt er hobbymatig rundvee gehouden. In onderstaand overzicht is de te slopen bebouwing van de Oude Baan 133 weergegeven.

Tabel 1: Overzicht te slopen en behouden bijgebouwen

Gebouwen	Oppervlakte bestand m ²	Te slopen opp.	Te behouden bijgebouwen
Varkensstal noord	402,5 (31,47 x 12,79)	402,5 m ²	-
Varkensstal oost	793,9 (50,73 x 15,65)	793,9 m ²	-
Loods 1	51,2 (8,0 x 4,2)	51,2 m ²	-
Loods 2	312,0 (24,0 x 13,0)	104,0 m ²	208,0 m ²
Garage	56,48 (12,55 x 4,5)	-	56,48 m ²
Totaal	1.616,1 m²	1.351,6 m²	264,5 m²

De bestaande loods wordt verkleind en gemoderniseerd. In de beoogde situatie bevat de loods kleuren welke in de omgeving passen waardoor het aanzicht wordt verbeterd. In onderstaande afbeeldingen is het huidige en toekomstige beeld van de loods weergegeven gezien vanaf de Vierbundersweg.



Afbeelding 6: Aanzicht huidige situatie vanaf de Vierbundersweg



Afbeelding 7: Aanzicht toekomstige situatie, na sloop van 2 stallen en modernisering bestaande loods, vanaf de Vierbundersweg

Als onderdeel van onderhavige ontwikkeling zal er tevens landschappelijke inpassing gerealiseerd worden. Het doel van de landschappelijke inpassing is het behouden en versterken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten, zie onderstaande afbeelding. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is in Bijlage 2 toegevoegd.



Afbeelding 8: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

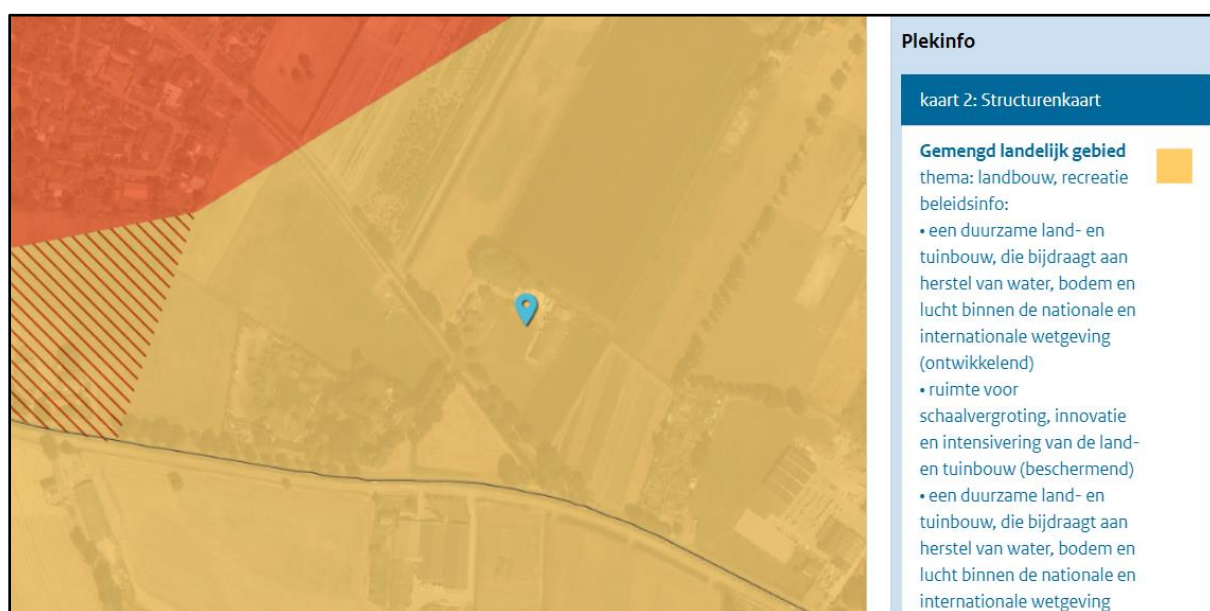
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014, de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 9, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreffen twee woonbestemmingen en zijn onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast veehouderijen ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 9: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014, projectlocatie met blauwe pijl weergegeven

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het

overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'gemengd landelijke gebied', 'landelijk gebied', 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied', zie Afbeelding 10.



Afbeelding 10: Uitsnede hfs. 3 van de Iov 'instructieregels gemeenten', plangebied weergegeven met roze kruisje

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen

- 3.51 aanvullende regels beperkingen veehouderij
- 3.52 aanvullende regels stalderen
- 3.68 wonen in landelijk gebied
- 3.69 afwijkende regels (buger)woningen
- 3.80 Ruimte-voor-Ruimte

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening

(ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling aan de Oude Baan 133 kan worden gerealiseerd binnen het bestaande ruimtebeslag. Het bouwvlak wordt verkleind en overtollige bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij wordt ingezet voor een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel. Deze Ruimte-voor-Ruimte woning zal op het perceel Oude baan ong. worden gerealiseerd. In de beoogde wordt het agrarische bouwvlak (8.630 m²) omgezet naar een woonbestemming met een oppervlakte van 3.400 m².

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de sanering van een intensieve veehouderij te combineren met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning en een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is er sprake van een afname van de emissies waardoor ook het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Dongen is het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling wat betekent dat er kan worden voldaan met een goede landschappelijke inpassing. De varkenshouderij is reeds beëindigd, de varkensstallen worden gesloopt en er wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd welke voldoet aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening. Een deel van de bestaande loods blijft

behouden, de loods wordt opgeknapt en vormgegeven welke goed in het landschap past. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van de omgeving, tevens is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Aanvullende regels beperkingen veehouderij (art. 3.51)

In artikel 3.51 van de Interim Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van een veehouderij. Door de herbestemming van het agrarisch perceel en de sloop van de stallen op de locatie wordt een veehouderij niet meer mogelijk gemaakt, derhalve zijn de regels zoals gesteld in artikel 3.51 niet van toepassing.

Aanvullende regels staldieren (art. 3.52)

In artikel 3.52 van de Interim Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte dierverblijf van hokdieren. Door de herbestemming van het agrarisch perceel en de sloop van de stallen op de locatie wordt hokdierhouderij niet meer mogelijk gemaakt, derhalve zijn de regels zoals gesteld in artikel 3.52 niet van toepassing.

Wonen in landelijk gebied (art. 3.68) en afwijkende regels wonen (art. 3.69)

Bestemmingsplannen van toepassing op Landelijk gebied staan enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toe als woning. In afwijking van artikel 3.68 kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning (art. 3.69, onder c), als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Op onderhavige locatie is sprake van een omschakeling van één bedrijfswoning naar één burgerwoning, Oude Baan 133. Er worden geen meerdere woonfuncties mogelijk gemaakt door splitsing van bestaande bedrijfswoning.

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De overtollige bedrijfsbebouwing, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt.

Bij onderhavig plan is er geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Op onderhavige locatie is het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de bedrijfswoning herbestemd ten behoeve van gebruik als burgerwoning met het hobbymatig houden van rundvee.

Ruimte-voor-Ruimte (art. 3.80)

De Ruimte-voor-Ruimteregeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor fosfaatrechten en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, dit in afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden toegevoegd in het Landelijk gebied.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere Ruimte-voor-Ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

De intensieve veehouderij aan de Oude Baan 133 wordt gesaneerd, alle aanwezige bebouwing ten dienste van de veehouderij met een oppervlakte van circa 1.300 m² worden gesloopt. Er is een verzoek ingediend om de omgevingsvergunning voor het houden van varkens in te trekken. Door de volledige sanering van de varkenshouderij wordt een aanzienlijke milieuwinst in de directe omgeving behaald. Door het intrekken van de omgevingsvergunning, inleveren van de fosfaatproductierechten en de sloop van de stallen wordt gewaarborgd dat er geen intensieve veehouderij kan worden geëxploiteerd op locatie.

- b. *de Ruimte-voor-Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

Gezien de definitie van bebouwingsconcentratie in de Interim Omgevingsverordening is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie, namelijk een kernrandzone, overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie. De ligging van de locatie in een bebouwingsconcentratie, met in de directe omgeving veel (burger)woningen en VAB-locaties (o.a. in het achtergelegen lint aan de Eindsestraat) maken het een planologisch aanvaardbare locatie voor een Ruimte-voor-Ruimte woning.

- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*

De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Dit is beschreven in paragraaf 4.10 van voorliggende toelichting, het landschappelijk inpassingsplan is in Bijlage 2 toegevoegd.

- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Het provinciale ruimtelijke beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Het plangebied betreft niet het bundelen van de verstedelijking, het initiatief betreft de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning.

Met de sanering van de varkenshouderij zijn ruimte-voor-ruimte titels gegenereerd. Dit blijkt uit het toetsingsformulier dat is afgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte, zie Bijlage 12. Eén titel hiervan wordt ingezet voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning welke met dit plan mogelijk wordt gemaakt.

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan en wordt de landschappelijke inpassing verzekerd door opname van voorwaarden in de regels bij dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

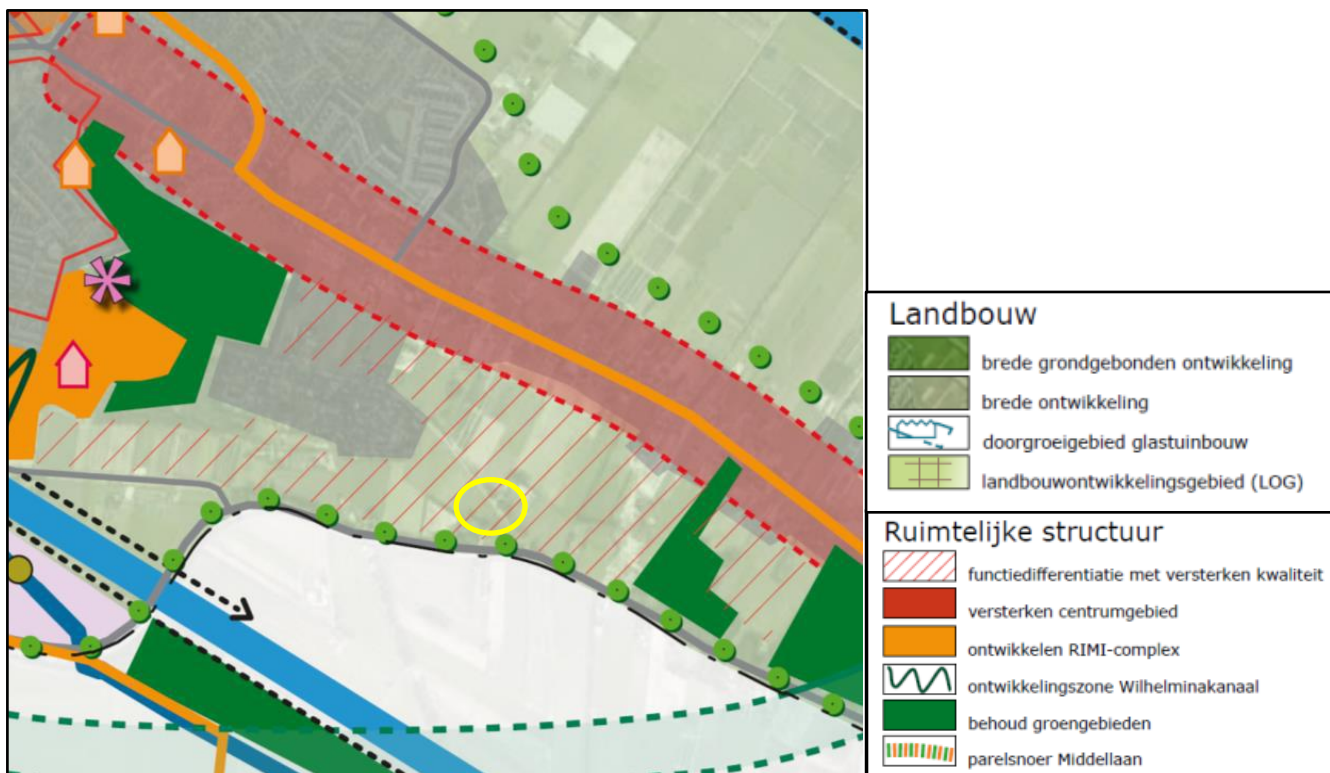
Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Dongen heeft de ambitie om de aantrekkelijke en functionele woon-, werk- en leefomgeving in stand te houden en te versterken. De eigenheid van Dongen moet worden geborgd. Om deze ambitie waar te maken, zijn een aantal hoofdpogaven geformuleerd:

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

Op de structuurvisiekaart valt de planlocatie binnen de ruimtelijke structuur 'functiedifferentiatie met versterken kwaliteit', zie Afbeelding 11. Differentiatie van verschillende functies krijgen kansen in dit gebied. Belangrijk daarbij is dat de verschillende functies elkaar ruimtelijk en milieu hygiënisch verdragen. Daarnaast dient het open en halfopen afwisselend landschap in dit gebied gewaarborgd te blijven. Verderop in deze brief wordt nader toegelicht dat onderhavige plannen geen nadelige gevolgen hebben voor omliggende functies. Tevens zorgt de sanering van de bestaande varkensstallen in verhouding tot de nieuwe woning naast een bestaande woonkavel voorzien van landschappelijke inpassing tot meer openheid in het gebied ten zuiden van de Eindsestraat.



Afbeelding 11: Uitsnede Structuurvisie Dongen 2020, planlocatie geel omcirkeld

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

Oude Baan 133

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming: waarde – archeologie – 2;
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied – 1;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij

Oude Baan Ongenummerd

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming: waarde – archeologie – 2;
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied – 1;

Voor de omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het tegenovergelegen perceel past niet rechtstreeks binnen het geldend ruimtelijk beleid. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In de beoogde situatie worden en blijft de intensieve veehouderij beëindigd, er is derhalve geen sprake van een toekomstig MER-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming voorziet niet in stikstofdepositie, daardoor heeft de beoogde situatie geen negatief effect op Natura-2000 gebieden. Wat betreft het tweede criteria geldt dat er geen passende beoordeling noodzakelijk is.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Voor alle ruimtelijke plannen zal een watertoets moeten worden uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeurvulgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Bij de berekening van de retentie wordt tabel 1 van dit document gehanteerd. Aspecten als oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater, waterkwaliteit en -kwantiteit, omgevingsfactoren en waterberging komen hierin aan de orde. Met de watertoets wordt de waterbeheerder tijdig betrokken in het ontwerpproces. Opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021.

Provinciaal beleid

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het

plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Waterschapbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is onder andere verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Dongen. Het gaat hierbij om de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij (nieuwe) ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Gemeentelijk beleid

Het verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (GPR) Dongen geeft het beleid van de gemeente Dongen weer op het gebied van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater. In het plan komt ook het stedelijke oppervlaktewater aan de orde, omdat hemelwater, grondwater en zelfs afvalwater relaties hebben met het oppervlaktewater. De zorgplichten zijn zodanig geformuleerd dat iedere gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid houdt om een eigen invulling te kiezen voor de lokale situatie. Dit verbreed GRP Dongen geldt voor de periode 2016 tot en met 2020.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Hierbij wordt uitgegaan van een bui $t=100$ dat overeenkomt met een retentie van 78 mm. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. De gemeente Dongen heeft strengere bergingseisen dan het waterschap Brabantse Delta.

4.2.2 Onderzoek

Huidige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard

oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten. Ter plaatse van de landbouwgrond waar de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt gerealiseerd wordt het regenwater in omliggende perceelssloten en in de bodem geïnfiltreerd.

Provinciaal

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



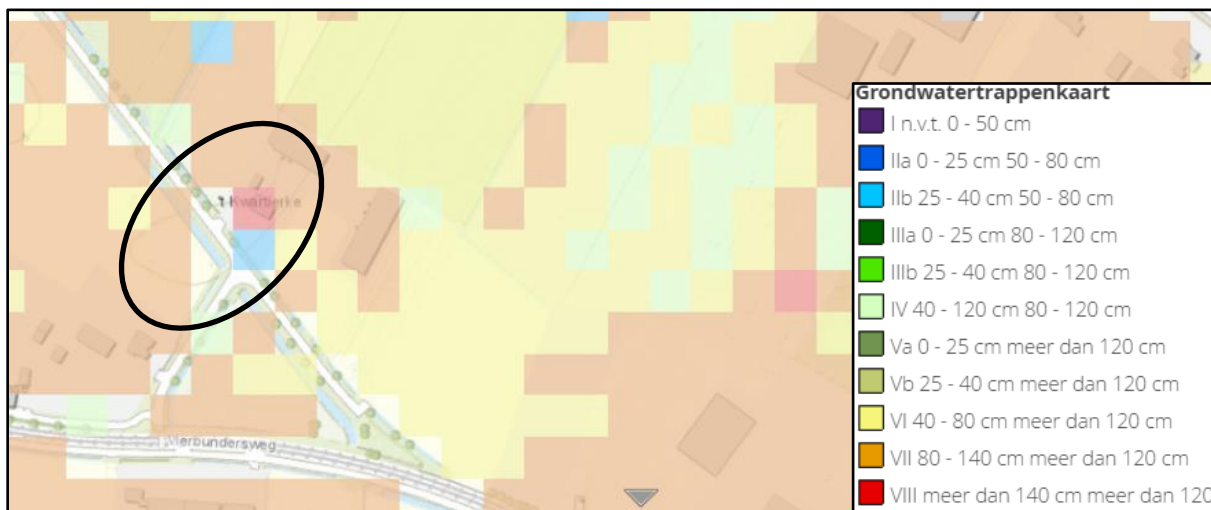
Afbeelding 12: Uitsnede kaart Milieu- en Waterplan 2016 - 2021, plangebied weergegeven met blauwe pijl

Zoals weergegeven is in Afbeelding 12 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zand- en eerdgronden. Er is sprake van grondwatertrap VII op het grootste gedeelte van het plangebied. Dat wil zeggen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 meter onder maaiveld ligt, en dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 0,8 tot 1,4 meter onder maaiveld.



Afbeelding 13: Uitsnede grondwatertrappenkaart, Bodematlas Brabant. Plangebied zwart omcirkeld

Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de keur van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m. vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

In de directe nabijheid van het plangebied is een A- en een B-watergang gelegen. Er vinden geen ingrepen plaats binnen 5 meter van een A-watergang. Daarnaast worden er geen ingrepen in de waterloop categorie B uitgevoerd. Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er geen ontheffing van het waterschap nodig is.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen en in de directe omgeving van de gemeente Dongen zijn geen waterkeringen gelegen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en stelseltypen riolering

Ter plaatse van de ontwikkeling is in de huidige situatie is een gemengd rioolsysteem aanwezig.

4.2.3 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie wordt er een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd en een intensieve veehouderij gesaneerd. De bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning met bijhorende voorzieningen.

Waterkwantiteit

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Hierbij wordt uitgegaan van een bui $t=100$ dat overeenkomt met een retentie van 78 mm. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. In een rioleringsplan (of waterparagraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

Tabel 2: Bergingseisen vanuit de gemeente Dongen

Situatie	Bergingseis
Bestaande bebouwing	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7 mm hemelwater, van toepassing op het gehele verhard oppervlak
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 78 mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak, bestaande verhard oppervlak 7 mm
Nieuwbouw	retentie van 78 mm hemelwater, van toepassing op het verharde oppervlak (tuin 80%)

Voor de nieuwbouw, Ruimte-voor-Ruimte woning, geldt een bergingseis van 78 mm. Aan de hand van de navolgende berekening komt het totale toename verhard oppervlak ten behoeve van de Ruimte-voor-Ruimte woning op circa 600 m² en hiervoor is 46,84 m³ (600 x 0,078) aan waterberging nodig voor het waterneutraal realiseren van onderhavig plan. Voorzieningen voor de waterberging worden deels in de openbare ruimte en deels op het perceel van de Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd.

Conform het waterschapsbeleid zal bij de verdere uitwerking worden bekeken hoe het hemelwater op deze locatie kan worden hergebruikt of ter plaatse geïnfiltreerd. Het waterschap adviseert om de infiltratiecapaciteit van de bodem te onderzoeken en zoveel als mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m² wordt er geen verplichting opgelegd om een retentievoorziening te realiseren en mag er - indien noodzakelijk - rechtstreeks worden geloosd op het oppervlaktewaterlichaam.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Daarom wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet toegestaan.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering, vigerend waterschapsbeleid en het verbreed GRP Dongen is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Op basis van het verbreed GRP Dongen geldt onderstaande voorkeursvolgorde met betrekking tot de omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron:

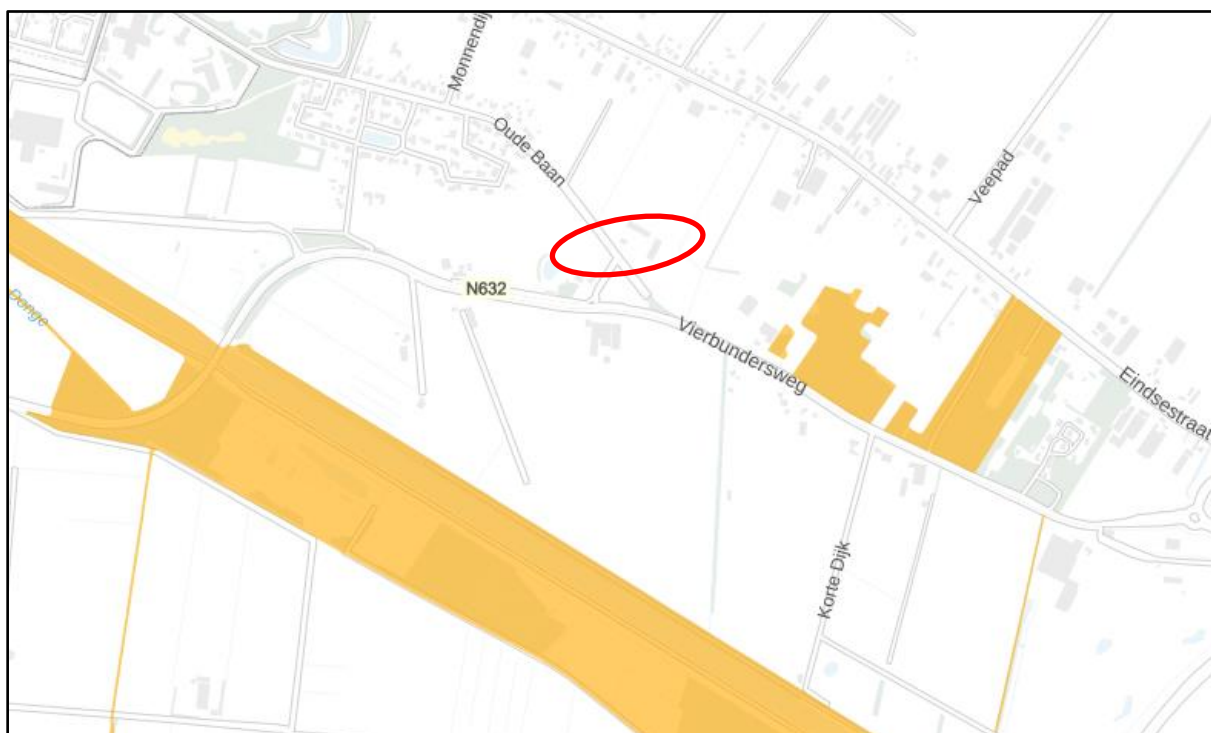
- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van hemelwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet-gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie getransporteerd;
- ander afvalwater dan bedoeld onder d. (in de praktijk dus vooral hemelwater) wordt hergebruikt (zo nodig na zuivering aan de bron);
- ander afvalwater dan bedoeld onder d. wordt lokaal in het milieu teruggebracht (zo nodig na zuivering aan de bron);
- ander afvalwater dan bedoeld onder d. wordt als stedelijk afvalwater ingezameld en naar een rwzi getransporteerd.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

4.2.4 Beoordeling

Uit de keurkaart behorende bij de Keur van het waterschap Brabantse Delta blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermd keurgebied. Er gelden dan ook geen gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.



Afbeelding 14: Uitsnede keurkaart Keur waterschap Brabantse Delta, plangebied rood omcirkeld

In de bestaande situatie is er in het plangebied een varkenshouderij met bijhorende voorzieningen en een opslagloods gelegen. Door de sanering van het bedrijf en realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning zal het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toenemen. De hoeveelheid verhard oppervlak overschrijdt de 2.000 m² echter niet. Het resterende deel van het plangebied wordt ingericht met groenvoorzieningen, hoofdzakelijk in de vorm van tuinen en erven. Dit heeft een positief effect op de waterafvoer. Hierbij wordt voldaan aan de eisen van het waterschap Brabantse Delta.

Het afvalwater afkomstig vanuit de nieuwe bebouwing en de woning zal worden geloosd op het gemeentelijk vuilwaterriool. Bij de bouw van de nieuwe gebouwen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de Dubo-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 oppervlakken zoals daken. Bij de bouw van de nieuwe bebouwing wordt geen

gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater nuttig toe te passen, te laten infiltreren in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Het afvalwater en het hemelwater is altijd gescheiden op de locatie.

Conclusie

De ontwikkeling heeft met de voorgestelde maatregelen geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

4.3.2 Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 15. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltiegebieden' Iov

4.3.3 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' welke is gelegen op een afstand van circa 7,2 kilometer. Met beoogde ontwikkeling wordt de varkenshouderij aan de Oude Baan 133 gesaneerd, door het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling worden de vergunde ammoniakrechten ingetrokken.

Voor de beoogde situatie, twee woonbestemmingen, is een depositieberekening gemaakt met het rekenprogramma AERIUS. Daarnaast is een depositieberekening gemaakt voor de aanlegfase, realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning. Uit de depositieberekeningen blijkt dat er geen toename is van depositie in zowel de aanleg- als de gebruiksfase, derhalve is er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. De invoergegevens en de AERIUS-berekeningen zijn in Bijlage 10 toegevoegd.

Gezien de beoogde ontwikkeling, beëindiging veehouderij en realisatie van twee woonbestemmingen, en de grote afstand tot de Natura-2000 gebieden worden er geen nadelige effecten verwacht.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

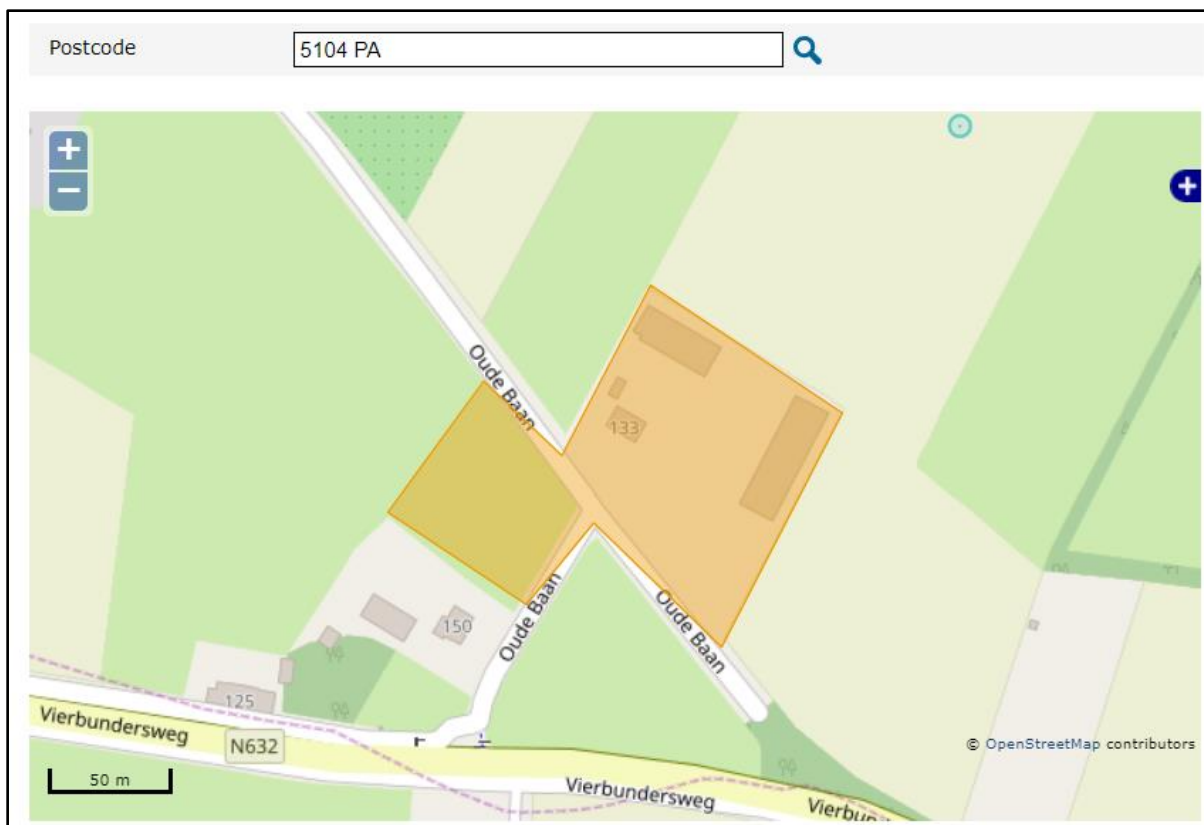
Gelet op de aard van het initiatief aan de Oude Baan 133 + ong., dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren Ruimte-voor-Ruimte woning en ter plaatse van de te slopen stallen, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik van de grond ter plaatse van de Ruimte-voor-Ruimte woning, en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

De te slopen stallen zijn zodanig uitgevoerd dat vogels, vleermuizen en ongedierte niet in de stal, spouwmuur of achter de isolatie kan komen, dit is vanwege hygiëne-risico's ook niet gewenst. In onderstaande foto's is de opbouw van de gevels weergegeven, onder de golfplaten zijn isolatieplaten gevestigd waardoor dieren geen toegang hebben in de stal. Daarnaast zijn alle zijgevels van de bebouwing dusdanig gesloten uitgevoerd dat er geen dieren door kunnen. Het aantreffen van beschermde soorten ter plekke van de te slopen stallen is derhalve nihil.



Afbeelding 16: Overzicht bebouwing aan de Oude Baan 133

Tevens kan door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze indicator zijn opgenomen in onderstaande afbeeldingen. De ruimtelijke ingreep betreft het slopen van de varkensstallen en de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning.



Afbeelding 17: Uitsnede kaart 'Effectenindicator', projectlocatie oranje gemarkeerd

Activiteiten	
☐	Slopen en/of asbest verwijderen
Een bouwwerk helemaal of voor een gedeelte slopen of van asbest ontdoen. Deze activiteit kan leiden tot schadelijke effecten voor beschermde soorten door verlies van verblijfplaatsen in en rondom het te slopen gebouw. Denk hierbij met name aan vogels, zoals kerkuil en steenuil en vleermuizen.	
☐	Woning bouwen
Het in zijn geheel nieuw plaatsen van een woning of een wijziging op een nog te bouwen nieuwe woning waarvoor al een vergunning is verleend. Deze activiteit kan leiden tot schadelijke effecten als de bouwlocatie onderdeel is van het leefgebied van beschermde soorten.	
	In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Afbeelding 18: Uitsnede resultaat 'Effectenindicator Soorten'

Uit de 'Effectenindicator Soorten' volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van hoofdstuk 3 van de Wet Natuurbescherming onwaarschijnlijk is.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat

het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 19: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Iov

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' toegekend aan het perceel aan de Oude Baan 133, het perceel ong. ter plaatse van de Ruimte-voor-Ruimte woning heeft een gedeeltelijke aanduiding betreft archeologie toegekend gekregen.

Ter plaatse van het perceel aan de Oude Baan 133 en een gedeelte van het perceel ter plaatse van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte kavel is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de boden binnen het onderzochte plangebied tot 1,2 á 1,5 meter diepte is verstoord is. De verstoring is niet direct te relateren aan de bestaande bebouwing, eerder aan zandwinning. Eventueel aanwezige archeologische sporen zijn hierbij verloren gegaan, de resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11. Het archeologisch onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 9.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. een veehouderij, autobedrijf en grondwerkbedrijf.

De omliggende bedrijven betreffen een autobedrijf aan de Vierbundersweg 125 te Dongen, een varkenshouderij aan de Vierbundersweg 64 te Tilburg en een grondwerkbedrijf aan de Vierbundersweg 141 te Dongen. Voor een autobedrijf, gelegen in gemengd gebied, is de richtafstand 10 meter. Voor een varkenshouderij, gelegen in gemengd gebied, bedraagt de richtafstand 30 meter. Voor een grondwerkbedrijf met een bedrijfsoppervlak >500 m², gelegen in gemengd gebied, is de richtafstand 30 meter. De afstand van de Ruimte-voor-Ruimte woning tot het autobedrijf, de varkenshouderij en het grondwerkbedrijf bedraagt respectievelijk 97 meter, 123 meter en 295 meter. De afstand van de voormalige bedrijfswoning aan de Oude Baan 133 tot het autobedrijf, de varkenshouderij en het grondwerkbedrijf bedraagt respectievelijk 170 meter, 178 meter en 275 meter.

Op grond van hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden, de woningen zullen de bestaande omliggende bedrijven niet beperken met de eventuele bedrijfsontwikkelingen.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd.

Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en de Ruimte-voor-Ruimte woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De te verwachten geurhinder bij omgekeerde werking wordt bepaald voor de bestaande situatie. De geurhinder wordt bepaald uitgaande van de achtergrondbelasting en voorgrondbelasting van het gebied.

Door beëindiging van de veehouderij aan de Oude Baan 133 is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Beide planlocaties vallen binnen de gestelde normen, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indien er dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden vaste afstanden, conform artikel 4 Wgv. Voor voormalige veehouderijen wordt een vaste afstand

gehanteerd van 50 meter buiten de bebouwde kom. Voor geurgevoelige objecten geldt dat de afstand van 25 meter van buitenzijde dierverblijf tot geurgevoelig object gehanteerd moet worden buiten de bebouwde kom. Uit het geuronderzoek blijkt dat de omliggende veehouderijen op een afstand van meer dan 50 meter van de voormalige bedrijfswoning aan de Oude Baan 133 en de Ruimte-voor-Ruimte liggen, hierdoor legt de beoogde ontwikkeling geen beperking op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

Het geurrapport met geurberekeningen, toetsing aan woon- en leefklimaat en de omgekeerde werking is in Bijlage 3 toegevoegd.

Er wordt voldaan aan de gestelde regels conform Wet geurhinder en veehouderij, de geurnormen van de voorgrond- als achtergrondbelasting worden niet overschreden. Uit de toetsing van het woon- en leefklimaat blijkt dat de beide woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hebben.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. De geluidsproductie van een varkenshouderij is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen, het laden en lossen, ventilatie en overige motoren binnen de inrichting. In de beoogde situatie wordt de varkenshouderij beëindigd op de locatie aan de Oude Baan 133, hierdoor neemt de geluidsproductie in de omgeving af.

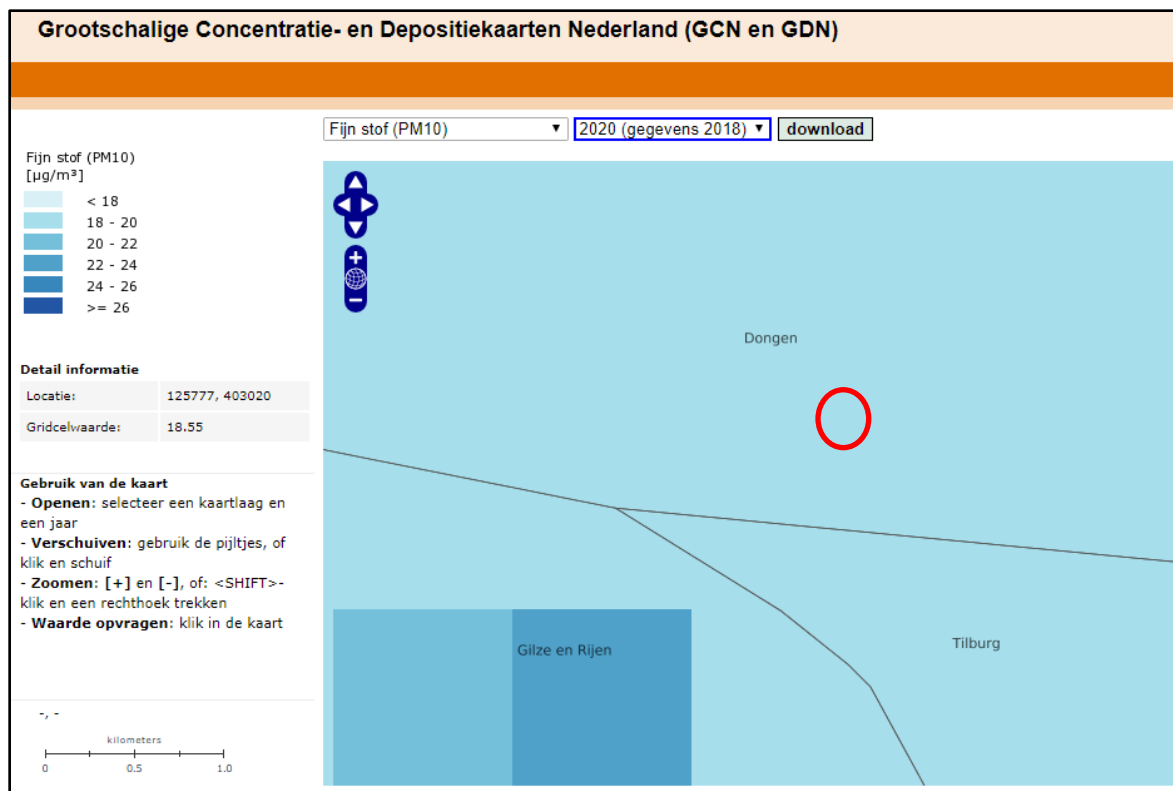
In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Voor de Ruimte-voor-Ruimte woning en de voormalige bedrijfswoning is akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaaï uitgevoerd door Sain milieuvadvis.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting van de Vierbundersweg een overschrijding veroorzaakt op de voorkeursgrenswaarde van beide woonbestemmingen. Bij beide woningen wordt er voldaan aan de maximale grenswaarde van 53 dB (RvR) en 58 dB (voormalige bedrijfswoning). Daarnaast wordt er voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk HGW-beleid. Voor de beoogde ontwikkeling is er een verzoek ingediend voor het vaststellen van hogere grenswaarden bij beide woningen. Het onderzoeksrapport van het weg- en verkeerslawaaï is in Bijlage 4 toegevoegd.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

Aangezien de bestemming van onderhavige locatie wijzigt van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is het belangrijk dat deze woning niet in een overbelast gebied verkeert. Door de beëindiging van de veehouderij zal er een afname in fijnstof plaatsvinden. Door middel van de interactieve kaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu kan nagegaan worden hoe hoog de concentratie fijnstof (PM10) ter plekke van het plangebied is. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de interactieve kaart weergegeven.



Afbeelding 20: Uitsnede interactieve kaart van RIVM, fijnstofconcentratie PM10, projectlocatie rood omcirkeld

In bovenstaande afbeelding is te zien dat de Gridcelwaarde ter plaatse van het plangebied 18,55 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee blijkt de fijnstofconcentratie ruimschoots onder de grenswaarde voor het de jaargemiddelde concentratie (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) conform Wet Milieubeheer. Daarnaast zal de varkenshouderij opgeheven worden, dit betekent dat het leefklimaat ter plekke van het plangebied zal verbeteren. Ten aanzien van de fijnstofconcentratie zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.9 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Het laatste onderzoek dateert van juli 2016 en is ingegaan op de effecten van de intensieve veehouderij op de omgeving. De effecten die veehouderijen op de volksgezondheid kunnen hebben, dienen getoetst te worden in de omgeving. De Rijksoverheid ontwikkelt een landelijk toetsingskader voor endotoxinen, deze is momenteel nog niet beschikbaar. Het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid (bestaande uit enkele Brabantse omgevingsdiensten en gemeenten) heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie "Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, endotoxine toetsingskader 1.0" opgesteld. Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes naar de omgeving verspreiden zijn in het Toetsingskader endotoxinen op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld.

Doordat de varkenshouderij aan de Oude Baan 133 wordt beëindigt zullen er geen directe biologische, chemische of andere gevaren voor de volksgezondheid aanwezig zijn. De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt getoetst middels het 'endotoxine toetsingskader 1.0' met de fijnstofemissie afkomstig van de veehouderij aan de Vierbundersweg 64 te Tilburg.

De varkenshouderij aan de Vierbundersweg 64 te Tilburg heeft een fijnstofemissie van 268.500 gram per jaar vergund, dit komt overeen met 268,5 kg PM10 per jaar. Met behulp van het Endotoxine toetsingskader 1.0 is de minimale afstand berekend vanaf het emissiepunt van de veehouderij tot de Ruimte-voor-Ruimte woning. Deze afstand dient minimaal 104 meter te bedragen, de werkelijke afstand van het emissiepunt van de varkenshouderij tot aan de perceelsgrens van de Ruimte-voor-Ruime woning bedraagt circa 153 meter. Er wordt voldaan aan de afstand zoals gesteld in het Endotoxine toetsingskader.

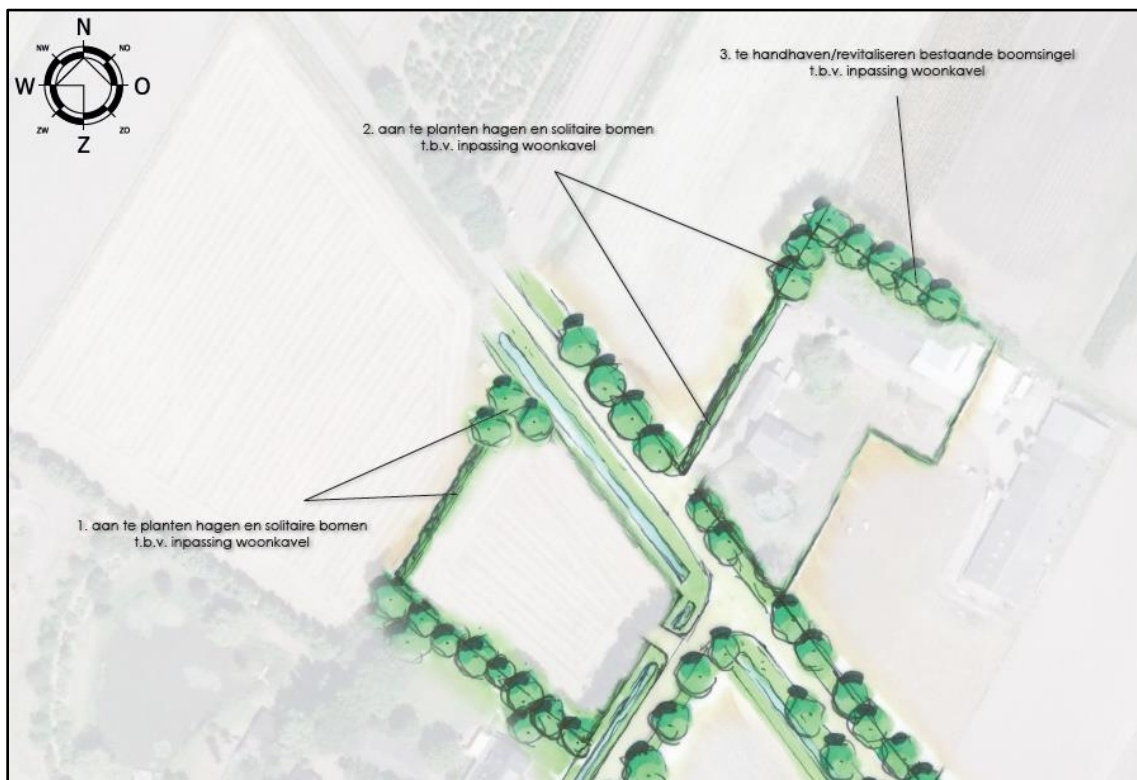
Gezien de afstand van het plangebied tot de varkenshouderij en de beëindiging van de varkenshouderij aan de Oude Baan 133 is er sprake van verbetering voor de algehele volksgezondheid in de omgeving.

4.10 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Oude Baan 133 + ong. te Dongen wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. In deze landschappelijke inpassingsplan wordt voldaan aan de minimale eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie.

De bestemming wordt gewijzigd van een agrarische bestemming in twee woonbestemmingen. De vorm van het bestemmingsvlak aan de Oude Baan 133 wordt daarbij gewijzigd. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal onderhavige ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in Bijlage 2 en in onderstaande afbeelding. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing, om de landschappelijke inpassing te borgen.

De projectlocatie van de voormalige bedrijfswoning en Ruimte-voor-Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast middels de aanleg van een haag, deze worden aan de beide zijde van de percelen gelegd, waardoor de woningen afgeschermd worden. Aan de voorzijde van de woningen wordt weinig 'groen' aangelegd. Door middel van de hagen aan de zijdes van de percelen worden zichtlijnen gecreëerd. Derhalve wordt geacht te hebben voldaan aan een goede landschappelijke inpassing zoals beschreven in artikel 3.9 van de Iov.



Afbeelding 21: Landschappelijk inpassingsplan

4.11 Bodemkwaliteit

Onderhavig plan voorziet in bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op het perceel aan de Oude Baan 133, om te borgen dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is door agrarische activiteiten wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

Voor het perceel van de Ruimte-voor-Ruimte kavel wordt van agrarische bestemming naar woonbestemming omgezet met nieuw vestiging wonen. Doordat de gronden een nieuwe functie krijgen, er is nog niet eerder op deze locatie een woning aanwezig geweest, is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Voor beide percelen is een bodemonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering BV op de beoogde bouwvlakken van beide percelen. Uit de resultaten blijkt dat voor het perceel aan de Oude Baan 133 een licht verhoogde concentratie aan barium is aangetroffen, aangenomen wordt dat het een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. De verhogingen in de grond en het grondwater zijn zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen voor het perceel aan de Oude Baan 133 worden niet noodzakelijk geacht, echter heeft de gemeente verzocht om een aanvullend onderzoek. Het onderzoeksrapport is in Bijlage 5 toegevoegd, de rapportage van het aanvullend bodemonderzoek is in Bijlage 7 toegevoegd.

Uit de resultaten blijkt dat voor het perceel aan de Oude Baan ong. geen verhoogde gehalten en/of concentraties zijn aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie kan worden geaccepteerd aangezien er geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het onderzoeksrapport is in Bijlage 6 toegevoegd.

De resultaten van de verrichte onderzoeken dienen geen belemmering te vormen voor de bestemmingsplanwijziging naar wonen voor beide percelen. De grond, welke wordt afgegraven ter plaatse van de Ruimte-voor-Ruimte woning, wordt op eigen locatie gehouden. De afgegraven grond wordt gebruikt om de fundering in te graven en om de tuin iets op te hogen. Aangezien er geen sprake is van afvoer van de afgegraven grond is onderzoek van Pfas niet van toepassing.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Oude Baan 133 + ong. kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt.

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongebruikelijk voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

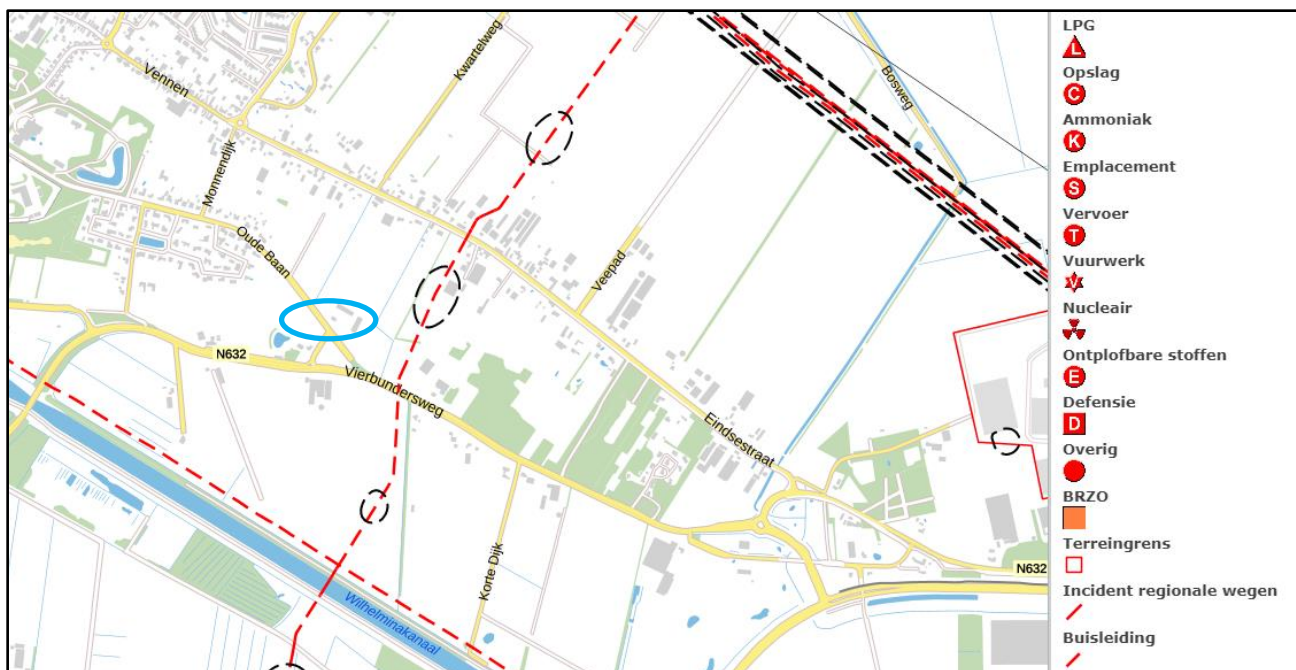
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.12.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op het plangebied. In de nabijheid zijn twee aardgasleidingen gelegen waarvoor de ontwikkeling wordt getoetst aan de aardgasleiding aan de westzijde van het plangebied. Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming van een bestaande woning en de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning. De bedrijfswoning verandert naar een woning, hierdoor verandert het object van beperkt kwetsbaar naar een kwetsbaar object. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding maar wel deels binnen de veiligheidsafstanden ligt zijn er eventuele risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom wordt de beoogde ontwikkeling door middel van bovenstaand kader getoetst.



Afbeelding 22: Uitsnede risicokaart, projectlocatie blauw omcirkeld

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van zowel het spoortraject als de (Rijks)weg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Dongen Buitengebied' is in de nabijheid een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De gasleiding betreft een aardgasleiding (A-531) met een diameter van 18 inch en een werkdruk van 66 bar. Met bovenstaande kenmerken kan worden berekend wat het invloedgebied is, het invloedgebied van onderhavige leiding is 240 meter. Het perceel aan de Oude Baan 133 is gelegen binnen de invloedsfeer van de aardgasleiding, onderstaand wordt het initiatief getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen, geldend vanaf 31 maart 2018.

De aardgasleiding aan de zuidzijde van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 520 meter. Het betreft de leiding Z-522-01 met een diameter van 8,62 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het plangebied is niet gelegen in de invloedsfeer, derhalve geeft de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen voor deze leiding.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risico's op onderhavige locaties is nihil. De voorgenomen ontwikkeling (bestemmingswijziging naar wonen) vindt plaats in bestaande bebouwing, de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt buiten het invloedgebied van de aardgasleiding gerealiseerd. De buisleiding verandert niet met voorgenomen initiatief. Bij vervangen voert de exploitant de vervanging van een buisleiding zodanig uit dat het plaatsgebonden risico van de buisleiding op een afstand van vijf meter gemeten vanuit het hart van de buisleiding niet hoger is dan 10^{-6} per jaar. De woning aan de Oude Baan 133 is gelegen op circa 240 m vanaf het hart van de buisleiding.

Groepsrisico

Ten gevolge van de hogedruk aardgastransportleiding A-531 bestaat er een overlap van het invloedgebied met het plangebied. De belemmeringenstrook van de leiding beslaat 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze belemmeringenstrook mogen geen gebouwen of

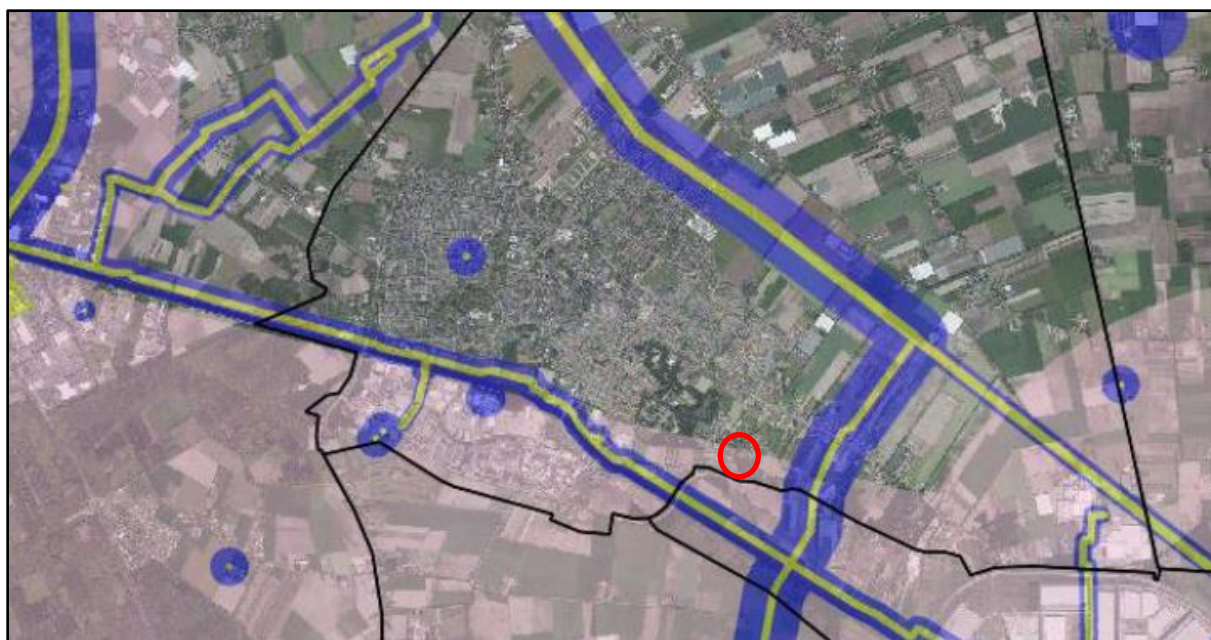
bouwwerken worden opgericht. Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen 10^{-6} PR-contour aanwezig is. Uit de berekeningen blijkt dat het aantal slachtoffers van de leiding 0 is in de huidige situatie en 0 blijft in de toekomstige situatie. Er is geen toename van het groepsrisico. Derhalve is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

De zelfredzaamheid kan als goed worden beoordeeld. De ontvluchting vanuit het plangebied van de risicobron af is goed. Er kan in alle richtingen ontvlucht worden. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zich zelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. Bluswater is rondom het plangebied naar alle waarschijnlijkheid goed en in voldoende mate aanwezig om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Om het vluchten verder te optimaliseren zijn twee zaken noodzakelijk. Ten eerste moeten er voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig zijn. Zoals hiervoor al aangegeven is dit het geval. Ten tweede moeten mensen zich bewust zijn van het risico en weten hoe het beste gehandeld kan worden ten tijde van een incident. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uit maken van informatie/documentatie die erfbetreders ontvangen. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan de eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

Voor de functieverandering naar wonen geldt dat voor de bepaling van het groepsrisico de huidige gebouwen reeds de functie 'industrie – bedrijvigheid' heeft. Volgens de 'Handreiking verantwoordingplicht groepsrisico' (VROM, november 2007) wordt voor een dergelijk gebouw rekening gehouden met één persoon per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Voor de bepaling van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied is voor de bestaande functie dus reeds 13 (1.300 m²) personen aangehouden. (NB. Volgens het 'Groepsrisico en het inventariseren van personen aantallen', Antea Group en het RIVM, november 2013, geldt de norm van één persoon per 110 m², wat neerkomt op 11,8 personen). Dit aantal neemt af in de beoogde situatie, daar de bestemming wijzigt naar wonen en de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Derhalve is er in het kader van het groepsrisico sprake van een afnemende situatie en leidt niet tot een belemmering in het kader van externe veiligheid.

De Omgevingsdienst Midden- en West Brabant (OMWB) heeft het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' opgesteld. Dit betreft een hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf 'externe veiligheid' in een ruimtelijk plan. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico' weergegeven.



Afbeelding 23: Uitsnede 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico', plangebied rood omcirkeld

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen in de 'grijze zone', de standaardverantwoording kan worden toegepast. De standaard verantwoording inclusief standaardadvies van de veiligheidsregio zijn in Bijlage 8 toegevoegd.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen, het perceel van de Oude Baan 133 is deels gelegen in de invloedssfeer van de aardgasleiding. Er is getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico op onderhavige locatie zijn nihil.

4.13 Verkeer en parkeren

Omdat het agrarisch bedrijf aan de Oude baan 133 zal worden beëindigd zullen de verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van de beoogde situatie waarin een nieuwe woning gerealiseerd wordt aan de Oude Baan ong. De bestaande ontsluiting richting de provinciale weg (N632) blijft behouden. Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe inrit gerealiseerd aan de Oude baan, de inrit en parkeerruimte van de voormalige bedrijfswoning blijft behouden.

De ruimte-voor-ruimte woning wordt getoetst aan de parkeernormen van CROW, de norm voor een vrijstaand huis in het buitengebied is 2,8 parkeerplekken per woning. In de beoogde situatie zal hier ruimschoots aan worden voldaan aangezien er wordt geparkeerd op eigen terrein.

4.14 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 22). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

Oude Baan 133

- Enkelbestemming Wonen -1;
- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming: waarde – archeologie – 2;
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied – 1;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 1.

Oude Baan Ongenummerd

- Enkelbestemming Wonen -1;
- Dubbelbestemming: waarde – archeologie – 2;
- Specifieke bouwaanduiding – Ruimte-voor-Ruimte;
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied – 1;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 1.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De belangrijkste verandering op de verbeelding is het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch' naar enkelbestemming 'Wonen' op beide percelen. Het gehele agrarische bouwvlak met een oppervlakte van circa 8.500 m² zal worden gesaneerd. Er worden twee woonbestemmingen gerealiseerd. De gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak, buiten de woonbestemming, zullen agrarisch blijven maar hierop zal geen bouwvlak aanwezig zijn.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Landschappelijke inpassing is verplicht volgens Interim omgevingsverordening (kwaliteitsverbetering). De landschappelijke inpassing is als bijlage aan dit document toegevoegd. In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaarde worden opgenomen ter zekerstelling van de realisatie van de inpassing bij bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woning.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Oude Baan 133 + ong. betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog met omwonenden plaats gevonden. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in Bijlage 11.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021, er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betreft een ongewijzigde vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

- Bijlage 1: Situatietekening
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 3: Onderzoeksrapport geur omgekeerde werking
- Bijlage 4: Rapportage weg- en verkeerslawaaï
- Bijlage 5: Rapportage bodemonderzoek Oude Baan 133
- Bijlage 6: Rapportage bodemonderzoek Oude Baan Ong.
- Bijlage 7: Aanvullend bodemonderzoek Oude Baan 133 – 05-2021
- Bijlage 8: Standaardverantwoording OMWB en standaardadvies Veiligheidsregio
- Bijlage 9: Rapportage archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: AERIUS-depositieberekeningen incl. invoergegevens
- Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 12: Toetsingsformulier Ruimte-voor-Ruimte



www.vandunadvies.nl