

Bestemmingsplan
Eindsestraat ong. naast 76

Gemeente Dongen

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

KvK 180 61 619

Van Dun Ontwerp en Planologie is een
handelsnaam van Van Dun Advies BV

Plannaam:	Eindsestraat ong. naast 76
Gemeente:	Dongen
Datum:	28 juni 2021, 16 september 2021
Status:	Ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.0766.BP2021000071-VG01
Opgesteld door:	Van Dun Advies B.V.
Projectnummer:	17286.007 / MR

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Geldend planologisch regime.....	4
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Provinciaal beleid.....	8
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	8
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.1.3 Brabantse omgevingsverordening	9
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Gebiedsvisie	12
3.2.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	14
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	14
4.2 Waterhuishouding	14
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	14
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	16
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	16
4.3 Natuur	16
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	16
4.3.2 Wet natuurbescherming	18
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	20
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	20
4.4.2 Archeologie	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	22
4.6 Geur.....	23
4.6.1 Bedrijfsontwikkeling.....	24
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	24
4.7 Geluid.....	25
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Landschappelijke inpassing	26
4.10 Bodemkwaliteit.....	27
4.11 Externe veiligheid	27
4.11.1 Regelgeving	27
4.11.2 Toetsing aan beleid	28
4.12 Verkeer en parkeren	29
4.13 Technische infrastructuur	29
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
5.1 Juridische achtergrond	30
5.2 Toelichting verbeelding	30
5.3 Toelichting regels	30
6. UITVOERBAARHEID.....	31
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2.1 Omgevingsdialoog	31
6.2.2 Vooroverleg	31
6.2.3 Zienswijzen en beroep	31
7. BIJLAGEN.....	34
Bijlage 1: Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsschets.....	34
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	34
Bijlage 3: Bodemonderzoek	34

Bijlage 4: Geuronderzoek	34
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	34
Bijlage 6: Aeries berekening	34
Bijlage 7: Omgevingsdialoog	34
Bijlage 8: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant	34
Bijlage 9: Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta	34

1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Eindsestraat 76, 5105 AD te Dongen en is voornemens om op deze locatie een Ruimte-voor-Ruimte woning ten zuidoosten van de bestaande woning gelegen aan de Eindsestraat 76 te Dongen te realiseren. Om deze ontwikkeling toe te staan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

1.2 Geldend planologisch regime

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen, aldus vastgesteld op 05-11-2009, vigerend. Conform dit bestemmingsplan zijn op het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing, zie afbeelding 1:

- Enkelbestemming 'Wonen – 2' (t.p.v. de bestaande woning);
- Enkelbestemming 'Agrarisch' (t.p.v. de aangrenzende gronden);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 2.4' (t.p.v. de woonbestemming);
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 1' (t.p.v. de agrarische bestemming);
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' (t.p.v. de woonbestemming).



1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens 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 iedereen 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 gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplanwijzigingsplan. 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 en 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 deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

De initiatiefnemer heeft enige tijd geleden de locatie aan de Eindsestraat 76 te Dongen gekocht. Op het perceel zijn een woning, met een omvang van 215 m², en twee opstallen (355 m² en 128 m²) aanwezig. Ten zuidoosten van de woning zijn de gronden momenteel in gebruik als tuin. Ten noordwesten zijn de gronden momenteel in gebruik als dierenweide. In afbeelding 2 is een luchtfoto op het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is bezig met de ontwikkeling van de locatie. De bestaande woning blijft in gebruik als woning. De loods achter het huis is bijgebouw bij de woning voor hobbymatige opslag, een werkplaats en een kantoorruimte. Daarnaast heeft initiatiefnemer hier een tweetal logiesruimten opgericht. Hiertoe is reeds een aanvraag omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan verleend. De kleinere schuur ten noordwesten van de loods heeft initiatiefnemer ingericht ten behoeve van de huisvesting van paarden.

Gezien de ligging van de locatie, aan het bebouwingslint 'Eindsestraat' en het open zicht aan de achterzijde, en ter compensatie van de investering in de locatie zou initiatiefnemer graag een Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woning willen realiseren ten zuidoosten van de bestaande woning. Hiervoor zal een zogenaamde RvR-titel worden aangekocht. In onderstaande afbeelding is een zichtfoto op de locatie opgenomen.

De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt op een duurzame manier gerealiseerd waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt gestreefd om het woonhuis op een zo energiezuinige manier vorm te geven. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van zonnepanelen.



Afbeelding 3: Zichtfoto op planlocatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

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

3.1.1 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.

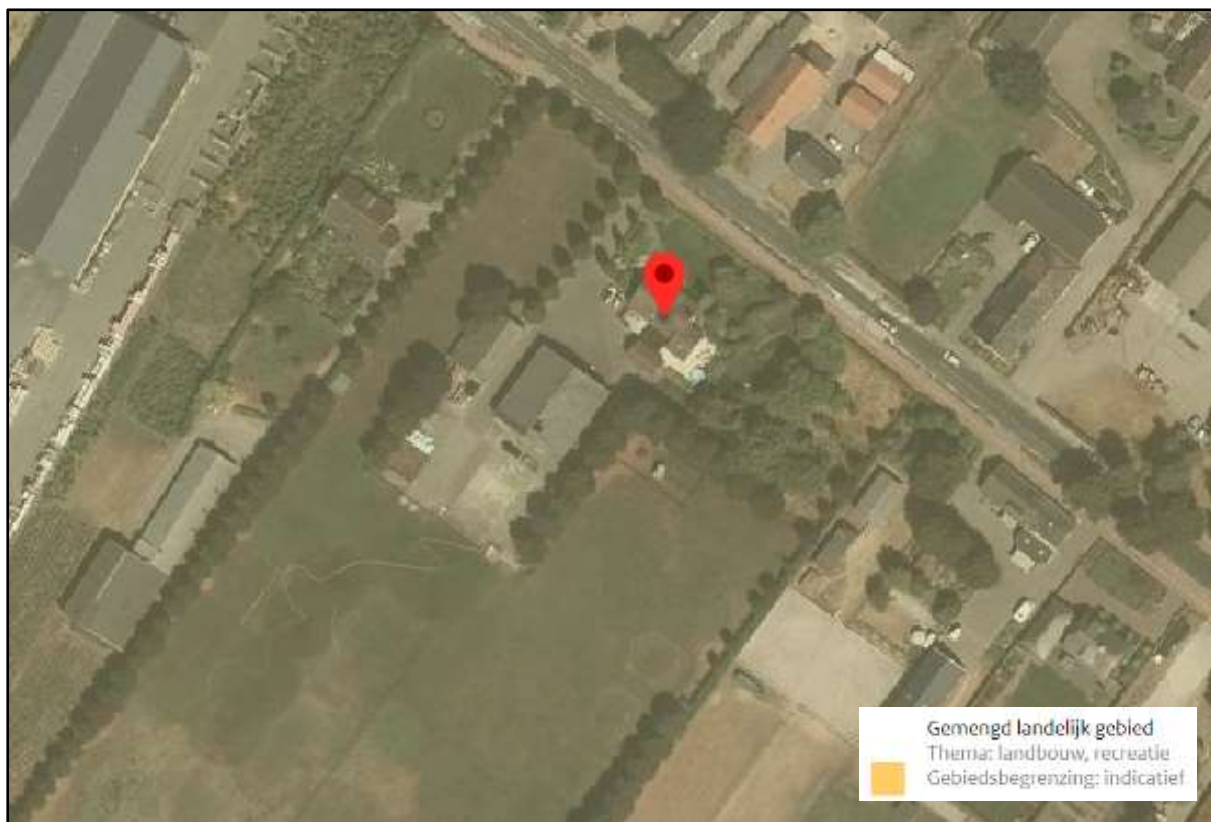
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel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

3.1.2 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 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. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, ligt het plangebied 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. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

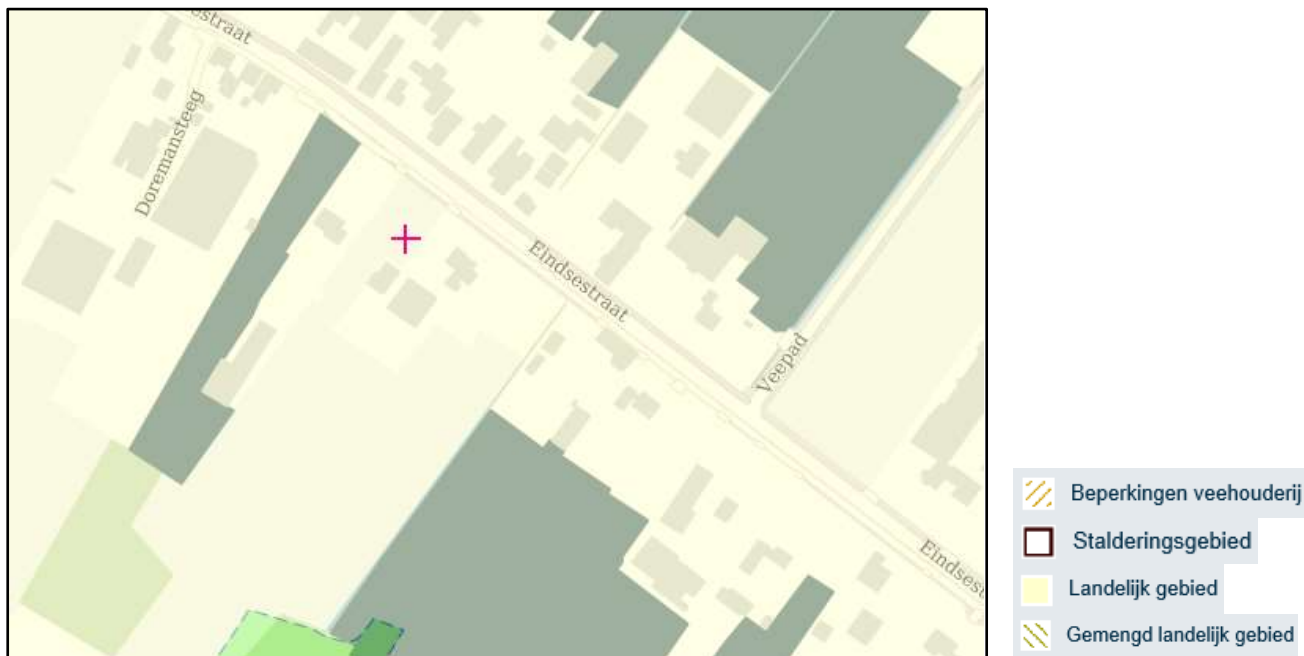
Deze Ruimte-voor-Ruimte woning is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied en past daarmee binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

3.1.3 Brabantse omgevingsverordening

De Brabantse omgevingsverordening 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 Brabantse omgevingsverordening 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 Brabantse omgevingsverordening is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 22 februari 2020 in werking getreden.

De Brabantse omgevingsverordening 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 Brabantse omgevingsverordening 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 'stalderingsgebied' en 'beperking veehouderijen', zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Interim Verordening

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

- 3.51 beperkingen veehouderij
- 3.52 aanvullende regels stalderen

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Brabantse omgevingsverordening 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 Brabantse omgevingsverordening 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 vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag, dat wil zeggen binnen een gebied waar reeds bebouwing aanwezig is (inbreiding). De locatie waar de Ruimte-voor-Ruimte woning gesitueerd wordt is gelegen in een bebouwingslint. Binnen een bebouwingslint is verstedelijking en inbreiding onder voorwaarden mogelijk.

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 realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning die landschappelijk wordt ingepast. Tevens vindt er kwaliteitsverbetering plaats doordat middels het aankopen van deze bouwtitel er ergens in de gemeente Dongen 1.000 m² agrarische bebouwing wordt gesloopt en milieurechten worden ingeleverd.

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 de regeling

'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015, vastgesteld op 10 december 2015 van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Echter is door de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel de kwaliteitsverbetering al gewaarborgd. Daarnaast zal de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassingsschets opgesteld welke is opgenomen in bijlage 1.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan. Door de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd.

Beperkingen veehouderij (artikel 3.51)

Binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' geldt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten. In onderhavige situatie wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning toegevoegd binnen een bebouwingslint. De aanduiding 'beperkingen veehouderij' heeft hier dus geen invloed op.

Aanvullende regels staldere (artikel 3.52)

In de Brabantse omgevingsverordening zijn in dit artikel regels opgenomen voor staldere. Staldere betekent dat er pas mag worden uitgebreid in m² dierenverblijf (bij bouw of gebruikswijziging) als elders 120% of 200% van de oppervlakte aan dierenverblijf wordt gesaneerd. In onderhavige situatie is geen sprake van uitbreiding van m² dierenverblijf maar van de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning in een bebouwingsconcentratie. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de aanvullende regels met betrekking tot staldere geen invloed hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Brabantse omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor onderhavige ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie (ontwerp) en het bestemmingsplan.

3.2.1 Gebiedsvisie

De gebiedsvisie van de gemeente Dongen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid gekoppeld aan de beleidskaart. In aanvulling hierop is een aantal specifieke beleidsthema's verder uitgediept.

Het buitengebied van Dongen is al lang niet meer het exclusieve domein van de landbouw. Het wordt steeds meer een multifunctionele ruimte waar gewerkt, gewoond en gerecreëerd wordt. Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied speelt daarom in op de veranderende positie en functie van het landelijk gebied. Ontwikkelingen zullen worden getoetst op hun ruimtelijke en economische bijdrage aan het landelijk gebied. Als hoofddoelstelling voor het buitengebied geldt daarom:

'Behoud en ontwikkeling van de economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied'.

Het gaat daarbij nadrukkelijk om de combinatie en de onderlinge versterking van economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Er wordt gezocht naar een breder sociaal-economisch draagvlak dat tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Op de beleidskaart is de beleidskoers voor het plangebied aangegeven. Een belangrijk aspect van de beleidskaart is de afstemming tussen de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de waarden van natuur en landschap.

Voor de Eindsestraat-Breedstraat is als ruimtelijk kader vastgesteld dat de bredere perceellering in de oostelijke helft en aan de zuidzijde vastgehouden dient te worden om de ruime opzet met doorzichten te waarborgen. Daarnaast wil men de groene open voorruimte bij teruggelegen bebouwing waarborgen. Bij bedrijven met veel verharding, wil men vergroening in het voorste deel aan het lint aanmoedigen door parkeerruimte in te kaderen. Stedenbouwkundig is de lengterichting dominant, wil men zadeldaken toepassen en wenst men de bedrijfsbebouwing achter het lint te situeren.

Van de beoogde situatie is een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsschets opgesteld, zie bijlage. Deze sluit aan bij de gebiedsvisie voor de Eindsestraat.

3.2.2 Bestemmingsplan

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen', aldus vastgesteld op 05-11-2009, vigerend. Conform dit bestemmingsplan zijn op het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing, zie afbeelding 6:

- Enkelbestemming 'Wonen – 2' (t.p.v. de bestaande woning);
- Enkelbestemming 'Agrarisch' (t.p.v. de aangrenzende gronden);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 2.4' (t.p.v. de woonbestemming);
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 1' (t.p.v. de agrarische bestemming);
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' (t.p.v. de woonbestemming).



Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen'.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' extra woningen in de vorm van RvR-woningen toe te staan. Deze gebiedsaanduiding is slechts opgenomen ter plaatse van bestaande woonbestemmingen. Aangezien de RvR-woning gewenst is op de aangrenzende agrarische gronden, kan deze wijzigingsbevoegdheid niet direct toegepast worden voor het initiatief. Om aan te tonen dat het stedenbouwkundig wel verantwoord is om hier een woning toe te voegen is een inpassingsschets gemaakt, zie bijlage. De ontwikkeling zou derhalve mogelijk gemaakt kunnen worden middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

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 over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling, de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, geen nadelige effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het tweede criterium is een plan 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. Onderhavig initiatief, het herbestemmen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is niet opgenomen in de C- of D-lijst, er is geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van

een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Brabantse omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de Brabantse omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels is het plangebied gelegen in 'norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'.

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 jaar voor akkerbouw;
- 1/10 jaar voor grasland.

De nor zoals hierboven beschreven betreft een inspanningsverplichting. Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied, zoals het plangebied, geldt de norm van het omringende landgebruik.

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 7: Uitsnede kaart PMWP, plangebied is rood omcirkeld

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam behouden van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen

voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de agrarische sector ziet het waterschap kans voor een robuustere inrichting: minder kapitaalintensieve teelten op plekken met risico's op wateroverlast en meer ruimte voor het langer vasthouden of tijdelijk bergen van water in de (peilbeheerste) gebieden.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie is er geen sprake van afvalwater van huishoudelijke aard aangezien er geen bebouwing aanwezig is. Er wordt hier enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat in het plangebied valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m². Het niet-verontreinigde hemelwater kan zonder problemen infiltreren in het plangebied en afvloeien op nabijgelegen perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij die ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied.

In de beoogde situatie is er een toename van circa 250 m² verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is van minder dan 2.000 m² dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De gemeente Dongen heeft hierop aanvullende mitigerende maatregelen. Hierbij geldt dat dat er in principe ook maatregelen nodig zijn bij een toename van oppervlakteverharding minder dan 2000 m². Indien watergangen in de omgeving gelegen zijn dan kan bij het waterschap een vergunning worden aangevraagd om het hemelwater hierop te lozen. Direct grenzend aan het plangebied is geen watergang aanwezig volgens de kaart waterleggers van waterschap Brabantse Delta. Tevens zal het hemelwater ook niet worden geloosd op de riolering.

De achterzijde van het plangebied is open en onbebouwd richting de Vierbundersweg. Hemelwater kan in de beoogde situatie afvloeien richting het open achterliggende landschap waarbij eventueel gewerkt zou kunnen worden met een retentievijver om dit hemelwater op te vangen.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde 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.

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 Verordening 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 verbindingzones. 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 Brabantse omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform paragraaf 3.2.3 van de Brabantse omgevingsverordening is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 8. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Brabantse omgevingsverordening

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. 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 liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al 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 in het kader van 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 liggende Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense duinen, dat op een afstand van circa 6,5 kilometer ligt. Een ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn verschillende factoren welken kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Met name de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht zijn van toepassing bij de ontwikkeling van veehouderijen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten. Onderhavige ontwikkeling heeft geen effect op Natura 2000- gebieden in het kader van emissie, geluid en licht etc. De beoogde ontwikkeling betreft enkel het toevoegen van één Ruimte-voor-Ruimte woning.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt is middels het rekenprogramma AERIUS berekening gemaakt voor de het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 6. In Bijlage 6 zijn de rekenresultaten van deze berekening opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van het initiatief niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

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 Brabantse omgevingsverordening 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 Eindsestraat 76 te Dongen, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de ontwikkeling, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen 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 is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige gebruik van het bouwvlak, als tuin, is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Voor de realisatie is er sprake van de activiteiten 'kappen' en 'woning bouwen'. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie onderstaande afbeelding.

Effectenindicator soorten

1 Locatie

2 Activiteiten

3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode

Activiteiten

[Woning bouwen](#)

[Kappen](#)

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 9: Effectenindicator soorten

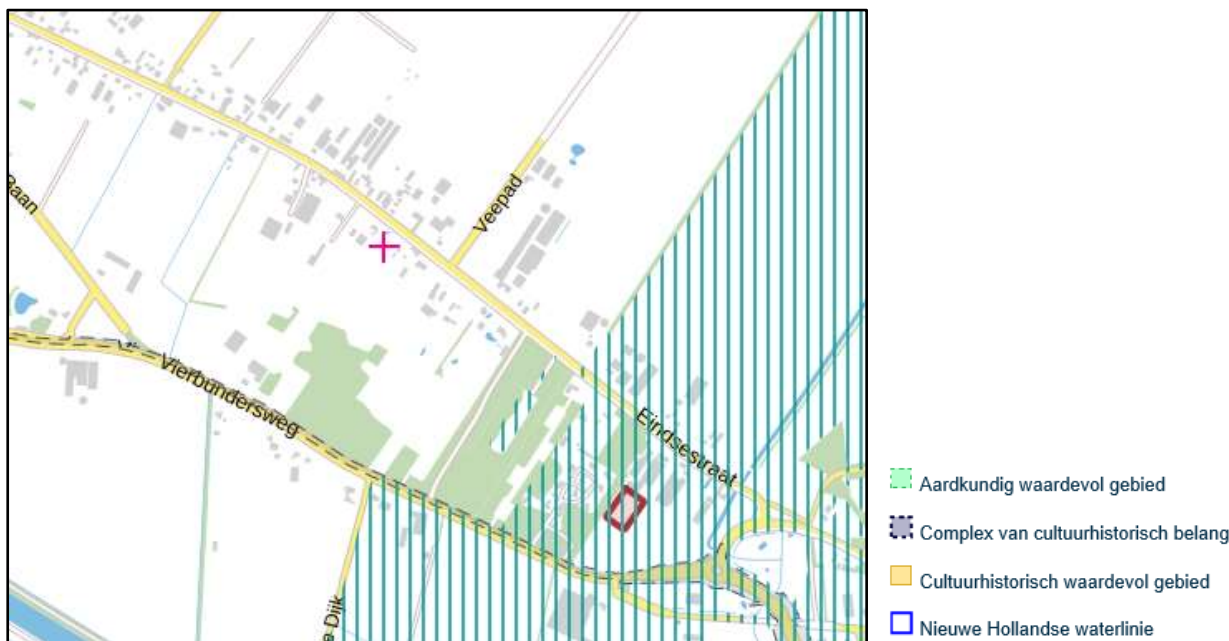
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart behorende bij paragraaf 3.2.4 van de Brabantse omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart aardkundige of cultuurhistorische waarden Brabantse omgevingsverordening (3.2.4), plangebied aangeduid met rood kruis

Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018)

De Nota Cultureel Erfgoed Dongen is vastgesteld op 10 maart 2016. De nota bundelt het huidige en nieuwe beleid omtrent cultureel erfgoed in één erfgoednota. Hierbij is de basis gelegd voor een brede, integrale basis voor behoud en versterking van cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Dongen.

De gemeente Dongen maakt in de nota haar beleid en ambities op het gebied omtrent cultureel erfgoed kenbaar. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onder ander het provinciaal beleid, dat is vertaald naar gemeentelijk beleid, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Archeologische beleidsadvieskaart.

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

De 'Cultuurhistorische waardenkaart' (vastgesteld 26 september 2006) van de provincie Noord-Brabant vormt het kader voor het inhoudelijke cultuurhistorische beleid met behulp waarvan dat beleid getoetst en ontwikkeld kan worden. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn meerdere aanduidingen opgenomen (historische bouwkunst, historische stedenbouw, historische geografie (lijnen en vlakken), historische groenstructuren, historische zichtrelaties, archeologisch monumenten en indicatieve archeologische waarden).

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is in de gemeente vertaald naar de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen (vastgesteld op 15 januari 2014).

Uit deze cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied zich kenmerkt door de historische dorpsstructuur/lindebouw (gebiedstype 1). In dit gebied gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing met eventueel het aanwezige groen en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten het uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk- of rijksmonument of staan op de aandachtlijst van identiteitsbepalende objecten.

Bij het ontwerp en de realisatie van de nieuwe woning zullen historische lijnelementen behouden moeten blijven en de omliggende bebouwing niet worden aangetast. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het aspect cultuurhistorie.

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.

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 vigerende bestemmingsplan zijn voor het plangebied archeologische verwachtingswaarden opgenomen. Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Indien er een project groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm wordt gerealiseerd dient er een archeologische onderzoek plaats te vinden. De Ruimte-voor-Ruimte woning is groter dan 100 m² en de bodem zal dieper worden geroerd dan 30 cm dus is er ter plaatse van het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 2742, d.d. 11 mei 2020). Dit gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Conclusie

Op basis van dit uitgevoerde archeologische onderzoek wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen gevolgen heeft ten aanzien van het aspect archeologie.

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 al 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 die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen welke geen hinder mogen ondervinden in het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten of ontwikkelingsmogelijkheden door de komst van de nieuwe woning.

Aan de Eindsestraat 66 is een hout- en bouwmaterialenhandel gevestigd (SBI-code 4752) en behoort tot milieucategorie 2. Voor deze categorie geldt in het gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 160 meter van de beoogde RvR-woning.

Tevens is aan de Vierbundersweg 141a een aannemersbedrijf in bestrating gevestigd (SBI-code 41, 42, 43) en behoort tot milieucategorie 3.1. Voor deze categorie geldt in het gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 320 meter van de beoogde RvR-woning.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie op gepaste afstand van niet-agrarische bedrijvigheid is gelegen. Op grond van bovenstaande onderbouwing kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie voor bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving zijn diverse agrarische bedrijfslocaties gelegen (Eindsestraat 67, 68, 73, 75 en 79). Voor agrarische bedrijven is geur het maatgevende aspect in de bepaling van de richtafstand. Voor de overige bedrijven is geluid maatgevend. In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch- en een geuronderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

Omgekeerd mag een nieuw gevoelig object geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds bestaande (agrarische) bedrijven. Voor alle (agrarische) bedrijven in de omgeving geldt dat er reeds bestaande gevoelige objecten dicht bij zijn gelegen dan waar de beoogde nieuwe woning zal komen te liggen. Deze bestaande woningen zijn derhalve altijd meer beperkend dan de beoogde nieuwe woning zal zijn. Uitzondering is de agrarische bedrijfslocatie aan de Eindsestraat 68. Zoals gezegd wordt hier momenteel al geen vee meer gehouden. De melding Besluit landbouw die op dit bedrijf aanwezig was, is in 2011 van rechtswege komen te vervallen, omdat er op dat moment al 5 jaar geen dieren meer werden gehouden. Vanwege de ligging in 'beperking veehouderij' mag er op het bedrijf enkel nog vee worden gehouden indien voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een 'grondgebonden veehouderij'. Vanwege deze voorwaarde en overige (milieu)wetgeving is het zeer onwaarschijnlijk dat er op deze agrarische bedrijfslocatie nog ooit vee gehouden zal worden. Het toevoegen van een extra woning tussen de woning aan de Eindsestraat 68 en 76 vormt derhalve geen onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds bestaande (agrarische) bedrijven. Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden voor een goed woon- en leefklimaat.

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. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke onderbouwing, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?
- b. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

In deze paragraaf wordt onderzocht of onderhavig project voldoet aan de normen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee wordt tevens aangetoond of er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen. Hiervoor is een geuronderzoek (17286-012, d.d. 6 maart 2020) uitgevoerd welke in de bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Hieronder volgt enkel de conclusie van dit onderzoek.

Conclusie

Uit het geuronderzoek kan worden geconcludeerd dat het beoogde initiatief op grond van vigerende geurwetgeving doorgang kan vinden. Er is vastgesteld dat de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Eindsestraat 91 het meest bepalend is voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Desalniettemin kan er ter plaatse van de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel voldaan worden aan de geurnorm van maximaal 14 OU_e/m₃, wat op grond van de Wet geurhinder en veehouderij als aanvaardbaar wordt beschouwd. Verder kan voldaan worden aan de vaste afstanden ten opzichte van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Daarnaast vormt de beoogde ontwikkeling geen onevenredige belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Er zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij gelegen die de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving beperken. Het initiatief zal daar geen extra bijdrage aan leveren.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief aan de Eindsestraat 76 te Dongen.

4.6.1 Bedrijfsontwikkeling

De planologische wijziging van de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse naar een andere bestemming mag niet tot het gevolg hebben dat omliggende veehouderijen onevenredig worden aangetast. In het kader van de Wgv wordt de Ruimte-voor-Ruimte woning aangemerkt als een geurgevoelig object. Voor dergelijke geurgevoelige objecten geldt de vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen in de omgeving. De dichtst bijgelegen veehouderij is gelegen aan de Eindsestraat 75 te Dongen (melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee). De afstand tussen de veehouderij aan de Eindsestraat 75 en de uiterste situering van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning bedraagt 34 meter. Op het gedeelte van het bouwvlak van de veehouderij aan de Eindsestraat 75 dat binnen 50 meter van de uiterste situering van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning is gelegen zijn in de bestaande situatie echter geen dierenverblijven gelegen. Hier zijn alleen de bedrijfswoning, tuin en erf van de veehouderij gelegen. In de toekomst zullen hier ook geen nieuwe dierenverblijven mogen worden opgericht, omdat de veehouderij de vaste afstanden ten opzichte van de woning aan de Eindsestraat 77 in acht zal moeten houden. De afstand tussen de beoogde ruimte-voor-ruimte woning en de veehouderij aan de Eindsestraat 75 zal dus altijd aan de vereiste vaste afstanden uit Wgv kunnen voldoen.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Zoals aangegeven dient er ter plaatse van de beoogde geurgevoelige object tevens sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is als het geurgevoelige object buiten de 50 meter geurcontouren is gelegen van de omliggende veehouderijen.

De dichtst bijgelegen veehouderij is gelegen aan de Eindsestraat 75 te Dongen (melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee). De afstand tussen de veehouderij aan de Eindsestraat 75 en de uiterste situering van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning bedraagt 34 meter. Op het gedeelte van het bouwvlak van de veehouderij aan de Eindsestraat 75 dat binnen 50 meter van de uiterste situering van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning is gelegen zijn in de bestaande situatie echter geen dierenverblijven gelegen. Hier zijn alleen de bedrijfswoning, tuin en erf van de veehouderij gelegen. In de toekomst zullen hier ook geen nieuwe dierenverblijven mogen worden opgericht, omdat de veehouderij de vaste afstanden ten opzichte van de woning aan de Eindsestraat 77 in acht zal moeten houden. De afstand tussen de beoogde ruimte-voor-ruimte woning en de veehouderij aan de Eindsestraat 75 zal dus altijd aan de vereiste vaste afstanden uit Wgv kunnen voldoen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur is ten opzichte van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

4.7 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten/terreinen waarbij mensen enige tijd verblijven, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Wet geluidhinder maakt onderscheid in 3 typen geluidshinder, namelijk wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Aangezien er in het kader van Wet geluidshinder een nieuwe geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd is er een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (QR/QR/M20 123.401.1, d.d. 28 juni 2021). Hieronder zal de conclusie van dit onderzoek worden vermeld, het gehele onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Conclusie

In opdracht van Van Dun Advies is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situaties Wet geluidhinder voor het realiseren van 1 Ruimte-voor-Ruimte woning aan de oostzijde van de bestaande woning aan de Eindestraat 76 te Dongen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrens waarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Bij de gemeente Dongen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Hierbij moet worden voldaan aan het hogere waarde beleid van de gemeente. In de voorliggende situatie moet tenminste één slaapkamer worden gesitueerd aan de geluidluwe achtergevel.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat op grond van het Bouwbesluit 2012 er plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s). Ten behoeve van de bouwaanvraag dient te zijner tijd een aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de te treffen gevelmaatregelen.

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. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uurs gemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De `Wet Luchtkwaliteit` voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald. (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- Er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stilstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van één Ruimte-voor-Ruimte woning. Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijke inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met de eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering.



Afbeelding 11: Landschappelijke inpassing

Ten noordoosten van de woning worden de bestaande haag en bomen behouden en tevens worden hier nieuwe bomen aangeplant. Deze nieuwe bomen worden verplaatst van de oostzijde van de woning naar deze plek om zodoende een doorzicht te creëren naar het achterliggende landschap. Ten zuiden van de woning en aan de achterzijde van het bijgebouw wordt een nieuwe bomenrij aangeplant bij de bestaande haag. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de beuk, winterlinde, wintereik en/of gewone es. Ten westen van de woning, naast het doorzicht naar het achterliggende landschap, worden nieuwe bomen aangeplant zoals bijvoorbeeld een beuk, winterlinde, wintereik en/of gewone es. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.10 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het gehele rapport (BM/23155-2017, d.d. september 2020) is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan het onderstaande worden geconcludeerd:

- In de bovengrond rondom de woning is alleen het gehalte aan lood in minimale mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit vormt geen enkel bezwaar voor de bestemming wonen.
- In de licht geroerde zwak puin houdende bovengrond rondom de bedrijfsbebouwing is alleen het gehalte aan PAK in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit vormt geen enkel bezwaar voor de bestemming wonen.
- De bovengrond ter plaatse van het grasland is schoon voor alle parameters uit het NEN-5740 pakket.
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.
- In het grondwater is alleen barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Dit is een gangbare, niet relevante verhoging.

Op grond van de resultaten uit het uitgevoerd bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen met tuin.

4.11 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.

4.11.1 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 Heihoef 1 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.

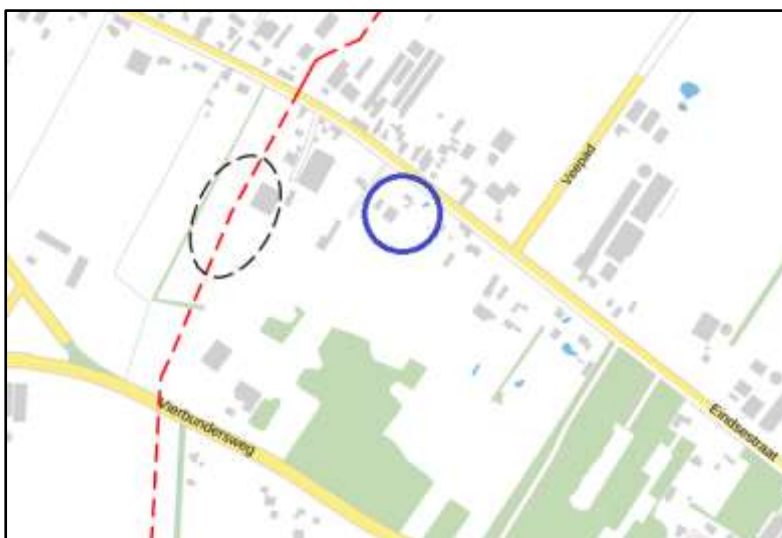
Invloedsgebied

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 ongewoon 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.

4.11.2 Toetsing aan beleid



☒ Veiligheidsafstanden	☒ Basisnet
☒ Risicocontour 10-6/jr	☒ PR plafond weg
☐ Maatregelzone kerncentrale	☒ PR plafond spoor
☐ Veiligheidsafstand vuurwerk	☒ PR plafond water
☐ Zone 1 vliegveld	☐
☐ Zone defensie	☐
☒ Ongevallen gevaarlijke stoffen	☒ Transport
☒ Inrichtingen	☒ Incident regionale weg
☒ LPG	☒ Basisnet weg
☒ Opslag	☒ met PAG indicatie
☒ Ammoniak	☒ zonder PAG indicatie
☒ Emplacement	☒ Basisnet spoor
☒ Vervoer	☒ met PAG indicatie
☒ Vuurwerk	☒ zonder PAG indicatie
☒ Nucleair	☒ Basisnet water
☒ Defensie	☒ zeevaartroutes
☒ Overig	☒ binnenvaartroutes
☒ BRZO	☒ Buisleiding
☒ Terrein grens	

Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart, plangebied is blauw omcirkeld

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe nabijheid geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting ligt aan de Eindsestraat 133 te Dongen. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de vervaardiging van glas en glaswerk. Het plangebied is op ruime afstand van dit bedrijf gelegen, circa 1,2 kilometer. Voor burgers is het van belang dat er in geval van calamiteit voldoende afstand wordt gehouden en dat men hierbij dwars op de wind loopt, weg van het ongeval.

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject, Rijksweg en provinciale weg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op een afstand van circa 160 meter is ten westen van het plangebied een buisleiding gelegen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer (5 meter) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Een verdere beoordeling aan het Bevb is niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer plaats te vinden, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De locatie is gelegen nabij de Eindsestraat 76. Dit is een verharde doorgaande weg binnen de bebouwde kom van Dongen. De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' teneinde een Ruimte-voor-Ruimte woning te kunnen toevoegen. Dit zal leiden tot een wijziging in het aantal vervoersbewegingen aangezien er in de huidige situatie geen sprake is van vervoersbeweging ter plaatse van het plangebied.

Het bestemmingsverkeer in de beoogde situatie kan afgewikkeld worden op de verharde Eindsestraat waarna men in oostelijke of in westelijke richting de weg kan vervolgen. De ontsluiting van het perceel zal niet plaatsvinden ter plaatse van de wegversmalling op de Eindsestraat maar iets verder in oostelijke richting, nabij de inrit van Eindsestraat 80. Parkeren zal op eigen terrein geschieden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

4.13 Technische infrastructuur

In of kort nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 12). Alvorens gebouwd gaat worden in het plangebied zal eerst een KLIC-melding worden uitgevoerd 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 wijzigingsplan.

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 (ook: wijzigingsplan) 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 afwijkmogelijkheden 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 betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals 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 wijzigingsplannen, zoals dit 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:

- Enkelbestemming: 'Wonen - 1';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2';
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing';
- Bouwvlak - bouwvlak;
- Maatvoeringaanduidingen – 'maatvoeringsvlak';
- Maatvoeringaanduidingen – 'maximum aantal wooneenheden'.

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.

Er is een woonbestemming van circa 2.800 m² opgenomen op de verbeelding.

5.3 Toelichting regels

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

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling nabij de Eindsestraat 76 te Dongen 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 plaats gevonden.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de direct omwonenden. Het omgevingsdialoog is als bijlage 7 bijgevoegd.

6.2.2 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.

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

In haar vooroverlegreactie geeft waterschap Brabantse Delta aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis daarvan wordt een positief wateradvies gegeven. De vooroverlegreactie is opgenomen in de bijlagen.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

In haar vooroverlegreactie heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat het plan voorziet in een voldoende landschappelijke inpassing. Echter, is de bestemmingsplanregels de mogelijkheid opgenomen tot afwijking van de landschappelijke inpassing. Deze bepaling zorgt voor de mogelijkheid tot wijziging van de landschappelijke inpassing zonder deze af te stemmen met de provincie. De landschappelijke inpassing is daarnaast niet gewaarborgd in de bestemmingsplankaart. De combinatie van de bepaling en het gebrek aan juridische verbeelding zorgt voor onvoldoende waarborging van de landschappelijke inpassing. Graag zien wij de bepaling geschrapt uit de regels. De vooroverlegreactie is opgenomen in de bijlagen.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is het artikel betreft de wijziging van de landschappelijke inpassing verwijderd en is in de verbeelding de landschappelijke inpassing middels een aanduiding opgenomen waardoor deze juridisch op een juiste wijze kan worden geborgd.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 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. Het plan heeft met ingang van 16 juli 2021 tot en met 26 augustus 2021 ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen op het plan zijn ingediend.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen 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: Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsschets

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Geuronderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Aeries berekening

Bijlage 7: Omgevingsdialoog

Bijlage 8: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Bijlage 9: Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta

Bijlage 10: Verzoek hogere grenswaarden verkeerslawaaï



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV