



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# 's Gravenmoer, Vaartweg 78A

Gemeente Dongen

Datum: 23 augustus 2024

Projectnummer: 210391

ID: NL.IMRO.0766.BP2023000088-VG01



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                          | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied    | 3         |
| 1.3      | Geldende bestemmingsplannen         | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 5         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie plangebied         | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie plangebied     | 7         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>3</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>        | <b>9</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 9         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 10        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 13        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>16</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage              | 16        |
| 4.2      | Bodem                               | 17        |
| 4.3      | Geluid                              | 18        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                      | 19        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering         | 20        |
| 4.6      | Geur                                | 21        |
| 4.7      | Externe veiligheid                  | 22        |
| 4.8      | Water                               | 23        |
| 4.9      | Natuur                              | 27        |
| 4.10     | Archeologie                         | 30        |
| 4.11     | Cultuurhistorie                     | 31        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                 | 34        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>          | <b>36</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 36        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                 | 37        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>40</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid         | 40        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 40        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Memo provinciaal beleid
- Bijlage 2: Berekening maatwerk omgevingskwaliteit
- Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Quick scan geur
- Bijlage 7: Digitale watertoets
- Bijlage 8: Quick scan natuur
- Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 10: Nader soortgericht onderzoek
- Bijlage 11: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 12: Cultuurhistorisch onderzoek
- Bijlage 13: Verkeersnotitie
- Bijlage 14: Nota van zienswijze
- Bijlage 15: Lijst van wijzigingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

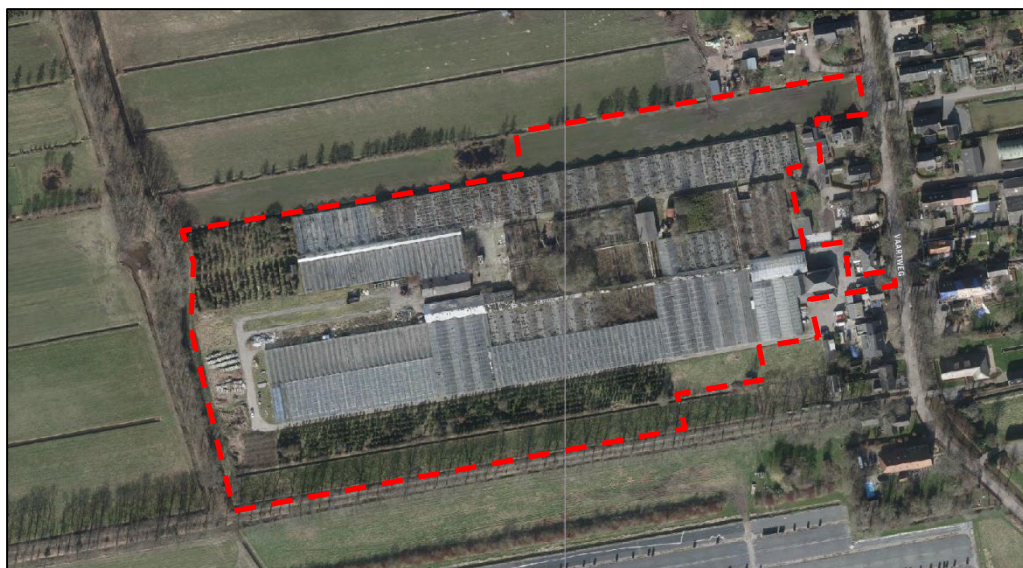
Achter de lintbebouwing aan de Vaartweg 78A is een verouderd, in onbruik geraakt, kassencomplex gesitueerd. Het voornemen bestaat om de bebouwing te saneren en het perceel te herontwikkelen met maximaal tien vrijstaande woningen in een landschappelijke setting. Hierbij wordt het bebouwd oppervlak drastisch teruggedraaid, waarbij de westelijke helft van het plangebied in de vorm van agrarische gronden volgens de kenmerken van het slagenlandschap wordt ingericht. De ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, aangezien de geldende agrarische bestemming geen woningbouw mogelijk maakt. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt achter de lintbebouwing aan de Vaartweg behorende bij de kern 's Gravenmoer in de gemeente Dongen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in 's Gravenmoer en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



*Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).*



*Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).*

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp' en heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en cultuurhistorie'. Deze bestemming is bestemd voor bedrijven met agrarische doeleinden. In voorliggende situatie is de functieaanduiding 'glastuinbouw' toegevoegd, die een glastuinbedrijf mogelijk maakt. Woningbouw is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om woningbouw alsnog mogelijk te maken is een herziening van de bestemming benodigd. Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Als gevolg van deze dubbelbestemming moet ter plaatse onderzoek uitgevoerd worden in geval van bodemingrepen die dieper gaan dan 50 centimeter beneden het maaiveld en een groter oppervlak omvatten dan 100 m<sup>2</sup>.



*Uitsnede bestemmingsplan "s Gravenmoer Dorp' met daarop het plangebied rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).*

Naast het bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp' geldt tevens het paraplubestemmingsplan 'parapluplan Parkeren Dongen'. In het parapluplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd.

## **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Het plan bevindt zich achter de lintbebouwing ter hoogte van de Vaartweg 78A, behorende bij het dorp 's Gravenmoer in de gemeente Dongen. 's Gravenmoer behoort samen met Dongen en Klein-Dongen-Vaart tot de drie dorpskernen van de gemeente Dongen. De gemeente is gelegen in de 'ruit Tilburg, Breda, Oosterhout en Waalwijk' en heeft daarmee een gunstige uitvalsbasis voor werknemers en bedrijven.

#### **'s Gravenmoer**

's Gravenmoer is een Middeleeuwse veenontginning. Door de uitgifte van grond voor ontginning door de Hollandse Graaf Floris V in 1293 werd de grens tussen het toenmalige Holland en Brabant landschappelijk gefixeerd. Deze grens wordt gevormd door de zuidelijke kade van het ontginningsblok van 'des Graven Moer', de Hoge Dijk. Vanuit de Donge werden lange strookvormige percelen uitgezet die tot de huidige 's Gravenmoerse Vaart doorliepen. In de zestiende eeuw is het gebied verveend. De bovenste laag van het veen, waar ook nog klei in zat, kon men niet voor de turfwinning gebruiken, net als de onderste laag, waar te veel zand in zat. In beide gevallen zorgde de verbranding van de turf voor te veel as. Als het voor turf bruikbare veen was weggespit werden de bovenlaag van het veen en de klei teruggestort en kon men het perceel weer voor landbouw gebruiken. De meest gaven restanten van het oude landschap liggen ten zuiden en ten noordwesten van de kern 's Gravenmoer. Het huidige bodemgebruik is voornamelijk grasland, hier en daar hebben de percelen een randbegroeiing van wilgen en elzen. Langs de onverharde Dwarsdijk, Hoge en Lage Dijk treft men hoog opgaande laanbeplanting (eik) met onderbegroeiing. De combinatie van vaart, weg en bomen maken van de 's Gravenmoerse Vaart een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol ensemble.

#### **Plangebied**

Het plangebied ligt in de tweede lijn van de lintbebouwing van de Vaartweg. Het betreft een in onbruik geraakte glastuinbouwlocatie van circa 5,7 hectare. De bebouwing bestaat uit een sterk verouderd, verloederd en in onbruik geraakt kassencomplex van circa 3 hectare met een volume van circa 94.000 m<sup>3</sup>. De locatie is te bereiken de toegang aan de Vaartweg tussen de huisnummers 80A/82A, waarbij in het verleden tevens de toegang tussen de huisnummers 74/78 werd gebruikt. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een houtsingel en aan de west- en zuidzijde loopt een recreatief pad dat begeleidt wordt door een bomenlaan. Ten slotte zijn rondom de kassen boom- en fruitkwekerijen velden te vinden die een bloksgewijze vormgeving hebben. In onderstaande afbeeldingen zijn de huidige situatie van het plangebied en een foto van het sterk verouderde kassencomplex weergegeven.



*Huidige situatie van het plangebied (Bron: SpaceValue).*



*Huidige situatie van het plangebied (Bron: SAB).*

## 2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om het bestaande kassencomplex te saneren en het perceel te herontwikkelen met 10 vrijstaande woningen in een landschappelijke setting. Dit is vergelijkbaar met omliggende woningen in het buitengebied. Met deze ontwikkeling zal sprake zijn van grote ruimtelijke kwaliteitswinst. 2,5 hectare van het perceel zal gebruikt worden voor de realisatie van de woningen. De overige 3,2 hectare krijgt een agrarische invulling zonder bebouwingsmogelijkheden, waarbij het slagenlandschap wordt hersteld en versterkt door de aanleg van nieuwe watergangen. De slagen zullen beplant worden met oeverbeplanting en een aantal slagen zullen geaccentueerd worden door er parallel aan streekeigen beplanting, zoals elzenhagen en knotwilgen, naast te zetten. Het zicht op de woningen vanaf de Lage Dijk zal hiermee onttrokken worden.

De woningen krijgen een massa en uitstraling die past bij de landelijke omgeving. Dit zorgt voor een eenduidige uitstraling in het gebied. De woningen bestaan uit één volledige bouwlaag met hoge kap waaronder de verdieping en zolder is gevestigd. Bij iedere woning is een bijgebouw voorzien, die bestaat uit één laag met een kleinere kap. De bijgebouwen zullen nabij de woningen worden gerealiseerd, zodat er compacte bebouwingsclusters ontstaan met aan de achterzijde onbebouwde tuinen. De voorgevelrooilijn van de woning sluit aan bij de rooilijnverspringingen aan de Vaartweg. De ontsluitingsweg wordt schuin gelegd. Binnen het gebied Langstraat komt een dergelijk lint vaker voor. De woningen zullen bereikbaar zijn middels een inrit tussen de bestaande woningen aan de Vaartweg 80A en 82A. Parkeren zal volledig op eigen terrein gerealiseerd worden. Verder verkrijgen de bestaande woningen aan de Vaartweg enkele aangrenzende gronden die worden toegevoegd aan hun perceel. Dit zorgt voor een logische indeling van de gronden. Op de grens tussen de bestaande woningen en het gebied van de nieuwe woningen wordt een nieuwe groenstructuur geplant die bestaat uit een bomensingel met bloem- en kruidenrijk grasland. De overgang tussen de nieuwe percelen aan de westzijde en het landschap zal een natuurlijke en open overgang hebben. Het is niet de bedoeling dat er strakke hagen of schuttingen worden gebruikt.



*Impressie toekomstige situatie plangebied (Bron: SpaceValue).*



*3D-impressie van de opzet en massa van de beoogde woningen, waarbij geldt dat de ontsluitingsweg wordt vormgegeven op basis van de hiervoor opgenomen afbeelding van SpaceValue (Bron: EVEarchitecten).*

## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### ***Toetsing***

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige herontwikkeling van een leegstaand en verloederd kassencomplex, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte

### **Toetsing**

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen binnen een dorpskern met enkele woningen (maximaal 11 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met voorliggend plan worden maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt. Daarom hoeft voorliggende ontwikkeling niet te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie**

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme

netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

### **Toetsing**

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van een in onbruik geraakt kassencomplex. Het gebied wordt op een toekomstbestendige wijze heringericht deels ten behoeve van woningbouw en deels ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten. Aan de oostelijke zijde worden tien compacte erven gerealiseerd in een landschappelijke setting met aandacht voor een zorgvuldige overgang tussen de bestaande lintbebouwing door middel van een groene buffer. De resterende gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden met een inrichting passend in het slagenlandschap. Kwaliteit prevaleert hier boven kwantiteit met de inzet van het 'steeds beter' maken van de fysieke leefomgeving. Zodoende sluit voorliggende ontwikkeling aan bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

### **Toetsing**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat ze in algemene zin moeten voldoen aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Ook dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 3.9).

De beoogde woningen worden conform de Interim omgevingsverordening gebouwd in het 'landelijk gebied'. Het realiseren van nieuwe woningen in het landelijk gebied is niet zonder meer mogelijk. Via de maatwerkbepalingen van uit de verordening is het daarentegen onder voorwaarden wel mogelijk om woningbouw in het landelijk gebied mogelijk te maken. In voorliggende situatie wordt gebruik gemaakt van de maatwerkbepaling uit artikel 3.78 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. In bijlage 1a<sup>1</sup> bij deze toelichting is getoetst aan alle relevante artikelen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waaruit volgt dat de ontwikkeling in lijn is met de Interim Omgevingsverordening. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe berekening wat betreft het maatwerkprincipe voor omgevingskwaliteit uitgevoerd, die als bijlage 1b is opgenomen. De sloop en verwijdering van de kassen, overige bebouwing, verharding en asbest in het plangebied in combinatie met de beoogde toevoeging aan groen- en landschapselementen (zie landschappelijk inrichtingsplan in bijlage 1 bij de regels) biedt ruimte voor 8,27 bouwtitels gecreëerd. Om het realiseren van 10 woningen mogelijk te maken, is een tegenprestatie van minimaal 1 tot 1,5 titel nog nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit kan door middel van het aankopen van een dergelijke titel(s) bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte of door een storting in het (aanstaande) groenfonds van de gemeente Dongen. De gemeente Dongen heeft ervoor gekozen om een voorziening Kwaliteitsverbetering landschap gemeente Dongen op te richten. De gelden worden in deze voorziening gestort en zijn voor het realiseren van projecten (kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied van de gemeente Dongen. In de gesloten anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het bedrag van 1 titel, zijnde € 125.000,00 gestort wordt in deze op te richten voorziening. Gelet op de unieke situatie en ligging van deze locatie waarbij een grote impuls wordt gegeven wat betreft omgevingskwaliteit binnen een uniek deel van 's Gravenmoer, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, kan volstaan worden met een geldelijke bijdrage van 9,27 bouwtitels voor het realiseren van 10 woningen.

### **Conclusie**

Voorliggend project is niet in strijd met het provinciaal beleid.

---

<sup>1</sup> Van Dun Advies BV. (2022). Toetsing aan provinciaal beleid - Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit Locatie: Vaartweg 78A, 5109 RD 's Gravenmoer. Kenmerk: BK/21033.005/530673. 21 september 2022.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Toekomstvisie Dongen 2025

In de toekomstvisie van Dongen zijn, in samenspraak met inwoners, ondernemers en besturen van verenigingen, de belangrijkste opgaven in vijf pijlers uitgewerkt. Deze pijlers zijn als volgt:

- Dongen als woon- en leefgemeente: Dongen Leeft!
- Zorg om en voor inwoners: Dongen Zorgt!
- Veiligheid: Veilig Dongen!
- Economie en werkgelegenheid: Dongen onderneemt!
- Dienstverlening: Dongen Dient!

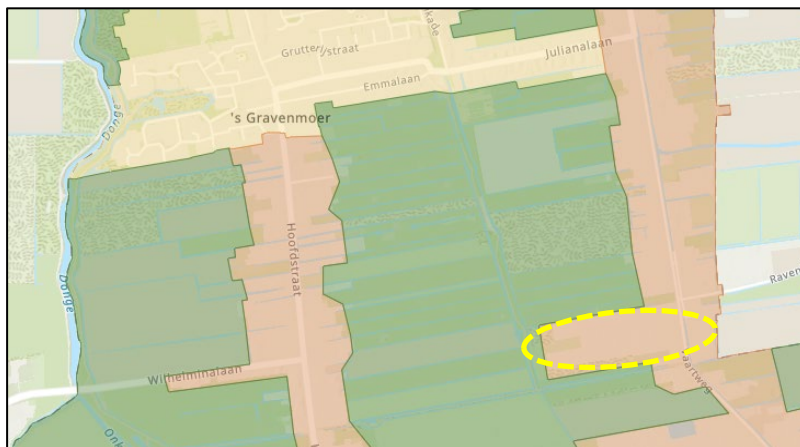
De pijlers voor de toekomst zijn items die de kracht van Dongen weergeven. Of het zijn items waarop Dongen nog sterker kan worden. Het zijn pijlers waarmee Dongen zich kan (blijven) onderscheiden. Dongen heeft de ambitie om in de toekomst meer zichtbaar worden.

#### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van maximaal 10 woningen. Dit sluit aan bij de ambitie, zoals gesteld in de eerste pijler, om als gemeente te groeien. Dongen heeft enerzijds de opdracht om 900 woningen te realiseren tot en met 2025. Anderzijds heeft de gemeente ook de ruimte om hierin te voorzien. Uiteraard dient wel rekening gehouden te worden met de landschappelijke waarden binnen de gemeente Dongen. Voorliggend plan zorgt mede voor het natuurlijk inrichten van een deel van het plangebied voor een kwaliteitsimpuls. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling aansluit bij de ambities van de gemeente Dongen.

#### 3.3.2 Omgevingsvisie Dongen

De gemeente Dongen heeft in mei 2023 de omgevingsvisie Ruimte voor Dongen vastgesteld. De omgevingsvisie laat zien waar de gemeente Dongen voor staat en waar ze in de toekomst naar toe willen. De combinatie van thema's, waarden en ambities bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden van de gemeente.



*Uitsnede visiekaart met daarop de ligging van het plangebied globaal in geel weergegeven (bron: Gemeente Dongen).*

### **Toetsing**

Het plangebied maakt binnen de omgevingsvisie onderdeel uit van de historische linten. De linten bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke structuur van de gemeente en zijn landschappelijk waardevol. Voor woningbouw geldt dat de gemeente inzet op de volgende leidende principes:

- De gemeente koestert de huidige situatie en voorkomt dat het vastgroeit aan buurgemeenten. De groene buffer aan de westzijde van de gemeente moet worden behouden. Het buitengebied moet worden beschermd.
- De Dongense sfeer moet behouden blijven. Ontwikkelingen moeten passen bij de maat en schaal van de gemeente.
- De kernkwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, erfgoed, landschap en natuur staan centraal. De kernkwaliteiten vormen de leidraad voor woningbouwontwikkelingen.
- De gemeente bevordert doorstroming op de woningmarkt door sturing te geven op woningtypen die dit bevorderen.
- Er wordt klimaatbestendig en duurzaam gebouwd.
- Er is oog voor de draagkracht van de voorzieningen in de centra van de kernen.
- De gemeente houdt regie op waar en hoe de woningbouwopgave wordt ingevuld en heeft daarbij oog voor bijkomende zaken als energie, groen en water.

In voorliggende situatie wordt een leegstaand en verloederd kassencomplex gesloopt ten behoeve van woningbouw. Daarbij is sprake van een sterke kwaliteitsverbetering die de kernkwaliteiten van de gemeente verbeteren en zorgen voor een meer duurzame en klimaatbestendige inrichting van het plangebied. Tevens wordt daarbij het buitengebied versterkt doordat er nieuwe landschappelijk goed ingerichte agrarische gronden ontstaan. Al met al sluit de ontwikkeling aan bij de principes en ambities uit de omgevingsvisie.

### **3.3.3 Welstandsnota Gemeente Dongen (2008)**

In de Welstandsnota Gemeente Dongen, vastgesteld in 2008, zijn regels opgenomen voor het uiterlijk van bijvoorbeeld een nieuw gebouw, een aanbouw, een verbouwing of een nieuw hekwerk. Hiervoor is de gemeente Dongen verdeeld in vier gebieden met elk hun eigen welstandsvoorschriften. Het gaat om de volgende gebieden:

- 1 historische lintbebouwing;
- 2 woongebieden;
- 3 dorps wonen;
- 4 bedrijventerreinen.

Ten slotte zijn er nog criteria opgenomen voor het buitengebied.

### **Toetsing**

Voorliggend plan is volgens de welstandsnota gelegen in het deelgebied 'historische lintbebouwing'. Voor de vrijstaande lintbebouwing aan de Vaartweg zijn enkele hoofd-, deel- en detailaspecten opgenomen. De hoofdaspecten zijn de verscheidenheid aan woningen, verspringende rooilijnen, grote kavels, rustig en groen karakter, veelal één bouwlaag met kap en een variatie in de richting van de kappen (haaks of parallel aan de weg). Voorliggend plan past binnen deze hoofdaspecten en de bebouwing voldoet tevens aan de massa en vorm die als deelaspecten worden vermeld. De nieuwe woningen zullen namelijk bestaan uit één laag met een kap, parallel aan de weg.

Hiermee wordt geacht dat voldoende wordt voldaan aan de eisen gesteld in de welstandsnota.

**Conclusie**

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### *Algemeen*

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

#### *Toetsing*

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal 10 vrijstaande woningen achter de eerste bebouwingsrij van het bebouwingslint aan de Vaartweg. Het plan kan worden gekwalificeerd als de herontwikkeling van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het totale plangebied is circa 5,7 hectare groot. Hiermee blijft het plan ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de

Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

### **Conclusie**

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>2</sup> uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

## **4.2 Bodem**

### **Algemeen**

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

### **Toetsing**

In het plangebied is een bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Vanwege de enorme begroeiing op de locatie, de aanwezige verhardingen en de gevaarlijke situatie van kans op vallend glas, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de geldende NEN normen niet uitvoerbaar. Verkennend bodemonderzoek conform de geldende normen zal worden uitgevoerd na sloop van de aanwezige opstallen en verwijdering van de aanwezige begroeiing op de locatie. Doel van het uitgevoerde indicatieve bodemonderzoek is een globaal inzicht krijgen in de opbouw en de kwaliteit (verontreinigingssituatie) van de bodem op de locatie, voorafgaande aan het uitvoeren van sloopactiviteiten en verkennend bodemonderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie tot 2,9 m-mv (maximale boordiepte) is opgebouwd uit zand. Plaatselijk worden in de bodem bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Ter hoogte van een aantal boorlocaties is in de bovenste meter van de bodem slakhoudend laag aangetroffen. Deze slakkenhoudende laag is in het verleden vermoedelijk aangebracht als verhardingslaag. De laag heeft een dikte van circa 20 cm. Ter plaatse van 005 is de laag 55 cm dik en betreft het een volledig slakkenhoudende laag, zodat er daar sprake is van laag bouwstof en geen grond (geen bodem). Verder worden in de bodem (bovengrond) plaatselijk bijmengingen met baksteen, puin en/of kolengruis aangetroffen. Onder de

---

<sup>2</sup> SAB (2022). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. 's Gravenmoer, Vaartweg 78A. Projectnummer: 210391. 11 oktober 2022.

<sup>3</sup> RSK (2022). Indicatief bodemonderzoek Vaartweg 78A 's-Gravenmoer. Rapportnummer: 518092.001. 28 oktober 2022.

aanwezige asfaltverharding op het terrein is geen funderingslaag in de vorm van een laag puingranulaat, slakken of iets dergelijks aangetroffen.

Het analytisch onderzoek heeft in de grond (met en zonder bijmengingen met slakken, baksteen, puin en/of kolengruis) maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen en chloorbestrijdingsmiddelen aangetoond. In de matig puinhoudende bovengrond is plaatselijk een gewogen concentratie asbest van bijna 4 mg/kgds aangetoond. De concentratie ligt ruim onder de norm van 100 mg/kgds. In de grond zijn geen verhoogde gehalten PFAS aangetoond boven de toepassingsnormen voor grond op landbodem. In het grondwater (grondwaterstand 0,7 à 1,1 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde concentraties barium, zink en xylenen aangetoond. In de grond in het depot achter op het terrein zijn bijmengingen met plastic, puin glas en hydrokorrels aangetroffen. Het analytisch onderzoek heeft in de depotgrond een sterke verontreiniging met zink, matige verontreiniging met lood en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, nikkel, PAK en som aldrin/dieldrin/endrin aangetoond. De asfaltverharding op de locatie is circa 12 cm dik en bestaat uit lagen grindasfaltbeton (GAB). Bij één van de twee asfaltkernboringen is op het grindasfaltbeton een oppervlaktebehandelingslaag (OB) aanwezig. Deze oppervlaktebehandelingslaag is teerhoudend.

Op basis van de resultaten van het onderzoek bestaat er vooralsnog geen aanleiding om te veronderstellen dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging die een belemmering kan zijn voor de herontwikkeling van de locatie. De grond in het depot op het achterterrein is op basis van indicatief onderzoek sterk verontreinigd (met zink). Geadviseerd wordt om na sloop van de opstellen en verwijdering van de begroeiing en de betonverharding in de kassen een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uit te voeren conform de geldende normen NEN 5740 en NEN 5707+C2, rekening houdende met de resultaten van het onderhavige indicatieve onderzoek.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.3 Geluid**

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de sloop van een kassencomplex en de nieuwbouwontwikkeling van maximaal tien grondgebonden woningen. Conform de Wet geluidhinder worden deze als geluidsgevoelige functie gezien. Daarom is een akoestisch

onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>4</sup> uitgevoerd naar meerdere omliggende wegen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de onderzochte wegen (Vaartweg en Ravensbosweg) lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vervolgacties vanuit de Wet geluidhinder zijn op basis van de onderzoeksresultaten niet aan de orde.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

---

<sup>4</sup> SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Vaartweg 78, 's Gravenmoer. Projectnummer: 210391. 9 augustus 2022.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### ***Toetsing***

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 10 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

### ***Conclusie***

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### ***Algemeen***

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels,

maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Vaartweg, waar sprake is van een afwisseling tussen woningen, voorzieningen en werkfuncties. Er sprake is van een diversiteit aan functies, waardoor de locatie van het plangebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' kan worden beschreven als 'gemengd gebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

| Bedrijfssoort   | Adres        | Omschrijving VNG                                                        | Grootste richtafstand (m) | Gemeten afstand (m) |
|-----------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Bedrijf         | Vaartweg 45  | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten                                   | 10 (stap terug) (geluid)  | ± 15                |
| Nutsvoorziening | Vaartweg 70A | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA | 10 (stap terug) (geluid)  | ± 60                |
| Bedrijf         | Vaartweg 53B | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten                                   | 10 (stap terug) (geluid)  | ± 170               |

Uit de tabel volgt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Om die reden kan worden verondersteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en omliggende functies niet onevenredig in hun functioneren worden geschaad.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.6 Geur**

### **Algemeen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede

ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### **Toetsing**

Het plangebied maakt onderdeel uit van een omgeving waarin diverse veehouderijen aanwezig zijn. Aangezien met dit plan sprake is van de realisatie van nieuwe geur-gevoelige objecten, namelijk woningen, is een quick scan geurhinder en veehouderij<sup>5</sup> uitgevoerd. In de quick scan is beoordeeld of binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of veehouderijen in de omgeving belemmerd worden in hun bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de quick scan komt naar voren dat de achtergrondbelasting voor de beoogde woningen onder 3 oue/m<sup>3</sup> ligt. Dit op basis van de door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant berekende achtergrondbelasting voor ou-dieren. Gezien de ligging van het plangebied in relatie tot de achtergrondbelasting kan worden geconcludeerd dat de voorgrondbelasting van een afzonderlijk agrarisch bedrijf de grenswaarde van de voorgrondbelasting niet zal overschrijden. Een nadere berekening van de voorgrondbelasting is daarom niet benodigd aangezien tevens wordt voldaan aan de vaste afstanden voor dieren zonder vastgestelde geurfactor.

### **Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van

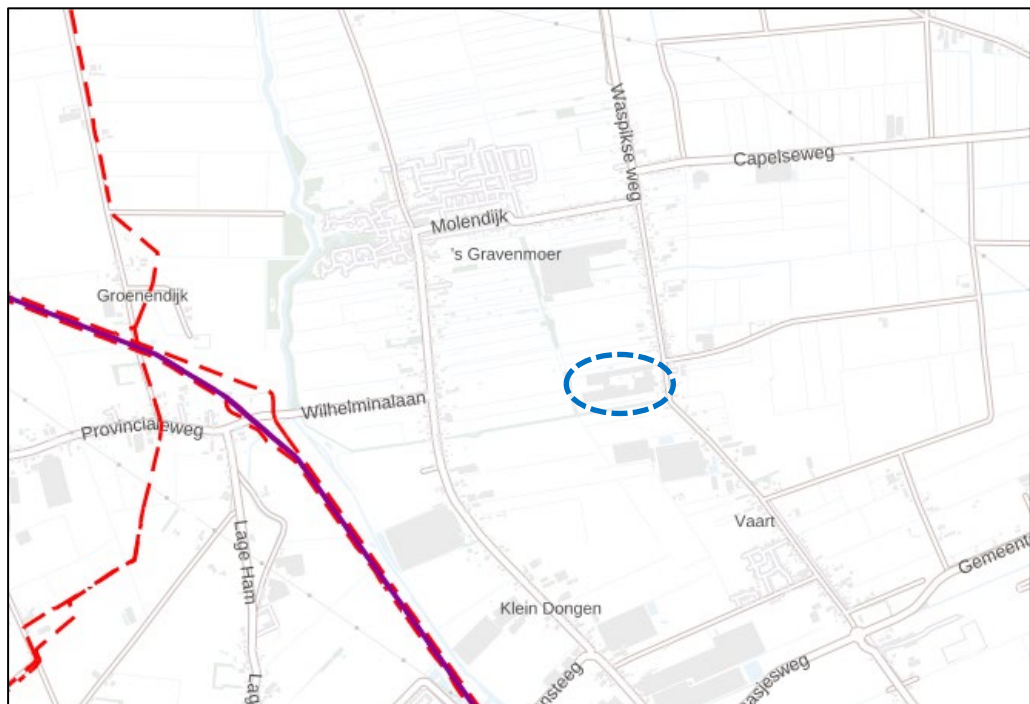
---

<sup>5</sup> SAB (2022). Quick scan geurhinder veehouderijen Vaartweg 79 te 's Gravenmoer. Kenmerk: 210391. 26 augustus 2022.

een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen). Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een risicobron is gelegen. De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn de Rijksweg A27 en een daarnaast gelegen buisleiding op meer dan 4,5 km afstand van het plangebied. Door deze geruime afstand tot risicobronnen wordt aangenomen dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.



*Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (blauw omlijnd) (bron: atlasleefomgeving.nl).*

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.8 Water**

### **Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027**

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de belangrijkste nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub> arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

### ***Provinciaal beleid - Regionaal Water en Bodem programma Noord-Brabant 2022-2027***

Het Regionaal Water en Bodem programma Noord-Brabant 2022-2027 is op 3 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord-Brabant.

Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

- 1 Voldoende water: de provincie creëert beleidsinstrumenten en uitgangspunten voor een goed peilbeheer. Het tegengaan van de verzilting en voldoende water voor natuur vormen andere speerpunten.
- 2 Schoon water: Zowel het afvalwater als het grond- en oppervlaktewater moeten zonder schadelijke stoffen (her)gebruikt kunnen worden. De provincie wil in het bijzonder aandacht besteden aan natuurgebieden en grondwaterbeschermingszones.

- 3 Veilig water: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 4 Vitale bodem: De sponswerking van de bodem is de laatste jaren afgenomen door verdichting. De provincie wil meer natuurinclusievere ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren
- 5 Klimaatadaptatie: de provincie zet zich scherp in op een klimaatbestendige en waterrobuuste provincie. Deze constatering vertaalt zich in het aanpassen van ons handelen op deze verandering, bijvoorbeeld het beperken van de hitte-stress en de aanpassing van ruimtelijke ontwikkelingen aan hevige buien.

#### ***Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Brabantse Delta***

Op 9 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Brabantse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vijf programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem. Dat kan gebeuren via dijkonderhoud;
- *Gezond water*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Voldoende water*: De optimalisatie van infiltratiemogelijkheden en het vasthouden van water staan bovenaan. Verder wordt het maatwerk de norm;
- *Vaarwegen*: Scheepvaartverkeer en recreatie medegebruik moeten hinderloos gecombineerd kunnen worden;
- *Waterteken*: het waterschap hecht veel belang aan circulaire economie en hergebruik van grondstoffen waar mogelijk.

Deze beleidsonderdelen hebben een belangrijk streep punt: het gebied van Brabantse Delta moet klimaatadaptief worden.

Daarnaast heeft het waterschap een parallel gemaakt tussen de doelstellingen van elk programma en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de VN. Daaruit blijkt dat de waterschapsacties een directe relatie hebben met 7 van die ontwikkelingsdoelen.

#### ***Gemeentelijk beleid – Water- en rioleringsplan 2022***

Het Water- en Rioleringsplan 2022 (WRP) 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 WRP Dongen is vastgesteld in december 2021 en is onbeperkt geldig.

### ***Toetsing***

Om de waterhuishoudkundige gevolgen van onderhavig plan in beeld te brengen is de digitale watertoets<sup>6</sup> doorlopen.

### ***Bodem en grondwater***

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit laarpodzolgronden. Er is sprake van grondwatertrap IV en VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op 80 tot 120 cm dan wel op meer dan 120 cm onder maaiveld ligt, en dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 40 tot 80 cm onder maaiveld.

### ***Waterkwantiteit***

Raadpleging van de legger wijst uit dat de westzijde van het plangebied wordt begrensd door een waterloop in de categorie A. Voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 meter vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden. Daar wordt in het plan rekening mee gehouden. Verder zijn in het plangebied waterlopen in de categorie B aanwezig. Hier geldt dat de eigenaren van gronden langs deze watergangen de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – moeten schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen).

### ***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 steltypen riolering***

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

### ***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.

### ***Toekomstige situatie***

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 (enkel van toepassing op het verharde oppervlak). Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltrerd. In een rioleringsplan zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij

---

<sup>6</sup> Digitale Watertoets (2022). Vergunningencheck Digitale Watertoets Vaartweg 78, 's Gravenmoer. Projectnummer: 210391. 14 juli 2022.

moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het plangebied sterk afnemen, namelijk van circa 50% naar 2%. Verder worden er enkele rechtlijnige sloten gegraven, waardoor de hoeveelheid water als gevolg van dit plan toe zal nemen. Het hemelwater zal via deze sloten worden afgevoerd. Het afvalwater zal via een nieuw aan te leggen rioolstelsel worden aangesloten op de Vaartweg. De wijze waarop dit exact gebeurt, wordt bij de verdere uitwerking van het plan uitgewerkt. Dat geldt ook voor de exacte manier waarop het hemelwater wordt afgewikkeld.

#### *Wateradvies*

Het waterschap Brabantse Delta heeft op 25 september 2023 een positief wateradvies gegeven. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van water-neutraal 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. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het plangebied sterk afnemen. Het waterschap heeft dan ook geen aanvullende eisen voor het aanleggen van retentie. In principe betreft het plangebied een nat gebied. Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.9 Natuur**

### *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### *Toetsing*

SAB heeft met een quick scan natuur<sup>7</sup> onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

---

<sup>7</sup> SAB (2021). Quick scan natuur. 's Gravenmoer, Vaartweg 78. Projectnummer: 210391. 13 oktober 2021.

### Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden “Langstraat” en “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen” in de omgeving van het plangebied liggen. Deze liggen respectievelijk 3 en 7 kilometer van het plangebied verwijderd. In de voorgenoemde Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom heeft SAB een onderzoek stikstofdepositie<sup>8</sup> opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstof-emissie van dit plan zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig. In de quick scan wordt geconcludeerd dat licht of geluid afkomstig van de ontwikkeling op deze afstand niet zullen zorgen voor een verstoring van Natura 2000-gebied.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

### Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Naast soorten waarvan het nest alleen in de broedtijd beschermd is, zijn mogelijk ook soorten aanwezig waarvan het nest jaarrond is beschermd. Uit de quick scan volgt dat nesten van de huismus, gierzwaluw, kerkuil en steenuil niet op voorhand uitgesloten kunnen worden. Daarnaast kunnen in de grote bomen direct ten zuiden en westen van het plangebied ook nesten aanwezig zijn van de buizerd, ransuil, sperwer, wespendif en boomvalk. Met de ruimtelijke ontwikkeling die gaat plaatsvinden blijven deze bomen behouden. Echter, gedurende de aanlegfase en de gebruiksfase kan wel sprake zijn van verstoring waardoor deze soorten een mogelijk aanwezig nest zouden kunnen verlaten. Ook bestaat de mogelijkheid dat deze soorten het plangebied als leefgebied gebruiken en dit belangrijk of essentieel is om de functionaliteit van een nest in of in de omgeving van het plangebied te behouden. Met de uit te voeren ruimtelijke ontwikkeling kan dit leefgebied (tijdelijk) verloren gaan en kan dit ertoe leiden dat een

---

<sup>8</sup> SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. 's Gravenmoer, Vaartweg 78. Projectnummer: 210391. 11 oktober 2023.

bovengenoemde vogelsoort het nest verlaat en dat hiermee de functionaliteit van dit nest verloren gaat.

Door de quick scan is duidelijk geworden dat essentiële elementen, van soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen en leefgebied van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoor vleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis), bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter, das, eekhoorn, alpenwatersalamander en kamsalamander. De genoemde vleermuissoorten en de kamsalamander zijn habitatrichtlijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden. Daarmee is het onder meer verboden deze soorten te doden of rust- of verblijfplaatsen te beschadigen. De bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter, das, eekhoorn kamsalamander en alpenwatersalamander vallen onder het beschermingsregime 'andere soorten', waarvoor de verboden van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming gelden. Ook onder dit beschermingsregime is het onder andere doden van individuen of het vernietigen van verblijfplaatsen verboden.

Op basis van de resultaten van de quick scan natuur is nader onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd naar de soorten huismus, gierzwaluw, kerkuil, steenuil, ransuil, buizerd, sperwer, wespvlieg, boomvalk, vleermuizen, eekhoorn, das, bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter, poelkikker, alpenwatersalamander en kamsalamander. Uit het onderzoek volgt dat het plangebied functioneert als foerageergebied voor steenuilen en leefgebied van de wezel. Daarnaast zijn er enkele verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aangetroffen en foerageergebied van de gewone dwergvleermuis. Gelet op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en deze onderzoeksresultaten is het noodzakelijk een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen en mitigerende maatregelen te treffen. De ontheffingsaanvraag is ingediend en de mitigerende maatregelen zijn in voorbereiding/uitvoering. De mitigerende maatregelen bestaan onder meer uit het plaatsen van steenuilkasten, een faunastal voor onder meer de grootoorvleermuis en het aanbrengen van takkenhoop/-stapels, takkenril en dergelijke.



*Inrichtingsplan met mitigerende maatregelen (bron: SpaceValue)*

<sup>9</sup> SAB (2022). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. 's Gravenmoer, Vaartweg 78. Projectnummer: 210391.01. 22 december 2022.



*Faunastal vleermuizen (bron: Bogor Projectontwikkeling)*

### Houtopstanden

In het plangebied zijn drie houtopstanden aanwezig en als onderdeel van het plan worden enkele bomen of struiken van deze houtopstanden geveld. Op deze velling is het beschermingsregime voor houtopstanden van de Wet natuurbescherming echter niet van toepassing, want de houtopstanden die worden geveld bevinden zich op een erf. Tevens zal een groot deel van de houtopstanden behouden blijven en is de aanplant van nieuwe houtopstanden beoogd.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.10 Archeologie**

### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

Het oostelijk deel van het plangebied kent de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Met deze dubbelbestemming is juridisch-planologisch vastgelegd dat bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Om de beoogde woningen in dit gebied te kunnen realiseren, zal deze onderzoeksgrens overschreden worden. Daarom is archeologisch onderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek volgt dat het grootste deel van het bodemprofiel bestaat uit een A- op C-horizont. Ter hoogte van het kassencomplex is tevens een pakket

<sup>10</sup> Bureau voor Archeologie (2022). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Vaartweg, 's Gravenmoer. Projectnummer: 2021091702. 7 oktober 2022.

verstoorde grond aanwezig. Alleen in het noorden van het plangebied, in het perceel dat als weiland in gebruik is, is een restant van een B-horizont aanwezig. De natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand.

De top van de natuurlijke ongeroerde ondergrond (de B- en C-horizonten) kan worden beschouwd als potentieel archeologisch niveau. Aangezien het natuurlijke bodemprofiel vrijwel geheel verdwenen is in het grootste deel van het plangebied is de kans groot dat eventuele prehistorische resten reeds zijn vergraven. Daarnaast bevestigen de boringen de vrij vlakke (natte) landschappelijke ligging. Het plangebied lijkt geen geschikte vestigingsplaats voor prehistorische kampementen. Archeologische sporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd zullen waarschijnlijk uitsluitend zijn gerelateerd aan agrarische werkzaamheden (voornamelijk sloten en greppels).

Geconcludeerd wordt dat aangezien het oorspronkelijke bodemprofiel grotendeels is verdwenen, de kans dat behoudenswaardige archeologische resten worden vergraven als klein wordt ingeschat. Daarom wordt geacht dat geen vervolgonderzoek benodigd is. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Dongen

### **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.11 Cultuurhistorie**

### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **Toetsing**

Raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016 van de provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. 's Gravenmoer is een goed bewaard gebleven Middeleeuwse veenontginning. Dat speelde zich af vanaf de 13<sup>e</sup> eeuw (1288) tot circa 1900. Het leverde volgende vaarten op:

- Klein-Dongense Vaart 1288-1565
- Molenvaart/Dongense Vaart 1300-1700
- 's-Gravenmoerse Vaart 1335-1900
- Dongense Vaart 1564-1700
- Molenvaart 1300-1600

Deze vaarten zijn nog als waterloop of weg of pad nog herkenbaar in het landschap.

De bebouwing van 's-Gravenmoer heeft zich in de loop der tijd gevormd langs deze vaarten. Nadat de eerste bebouwing langs de Donge in verval raakte heeft zich een eerste bebouwingslint gevormd aan de huidige Hoofdstraat, waar de Klein Dongense Vaart heeft gelegen. Vervolgens werd verder naar het oosten de Molenvaart/Dongense Vaart (Dwarsdijk) aangelegd, waar ter hoogte van de molen rond 1900 wat bebouwing is ontstaan. Nog meer naar het oosten ontstond de 's-Gravenmoerse Vaart. Deze is tot 1900 gebruikt en nog steeds zichtbaar. Ook langs deze vaart ontstond een lang bebouwingslint.

Tussen de twee bebouwingslinten is er langs de verbindingsweg (Molensteeg, thans Molendijk en Julianalaan) na 1900 langzaam en na 1940 sneller een verbindingslint ontstaan. De ontginning van het landschap vanaf deze vaarten resulteert in het typische zogenaamde slagenlandschap dat op een aantal locaties nog zeer herkenbaar aanwezig is.

De grens tussen het Hertogdom Brabant en het Graafschap Holland strekte zich uit van de Donge, langs de Brouwersdijk, Hoge Dijk en Lage Dijk.

Het doel van de bescherming is dat de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden behouden blijven. Ontwikkelingen dienen hiermee rekening te houden zodat de waarden en kenmerken niet worden aangetast

In een cultuurhistorisch onderzoek<sup>11</sup> is nader bekeken welke cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Uit het onderzoek volgt dat de gronden van het plangebied bestonden uit moerassig veengebied, dat in de middeleeuwen is ontgonnen. De naam van de gemeente 's Gravenmoer, ook wel des Graven Moer, zegt alles over het grondgebruik. Met de ontginning is het voor de streek kenmerkende slagenlandschap ontstaan met smalle, langgerekte percelen en ontwateringssloten. De opzet rondom het plangebied is voor het merendeel in de middeleeuwen tot stand gekomen. De Dwarsdijk is net als de Hoge Dijk vermoedelijk al tijdens de ontginning aangelegd. De Lage Dijk wordt voor het eerst gekarteerd in 1819, maar is als structuur ouder. De kromming in de Dwarsdijk staat al op de kaart van 1747 aangegeven. De dijken liggen nog altijd hoger in het landschap.

De 's Gravenmoerse Vaart, gegraven tussen 1421 en 1509, vormt een belangrijke structuur in de gemeente. Net als langs de Hoofdweg vormde zich langs deze vaart een belangrijke ontsluitingsweg en een bebouwingslint. Van oudsher is er bebouwing aan de oostzijde van het studiegebied aanwezig. De turfwinning was in de 17<sup>e</sup> eeuw over zijn hoogtepunt heen. Landbouw, met name hooiland, en scheepvaart verdrongen turfnering als voornaamste bron van inkomsten. De percelen van het plangebied zijn voor het eerst duidelijk in kaart gebracht het Kadastraal Minuutplan uit 1819. Het merendeel van de gronden bestaat uit bouwland en weiland, met moestuinen in de nabijheid van het huis. Veel van de grondbezitters in het plangebied zijn ten tijde van het KMP schipper van beroep. In 1899 werd in het midden van het plangebied een kwekerij gestart door Pieter van der Dussen die in de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw, mede door verdere grondaankopen, zich uitbreidt tot het huidige kassencomplex. Een groot

---

<sup>11</sup> Stichting in Arcadië (2023). Kassencomplex Vaartweg 78a te 's Gravenmoer Cultuurhistorisch onderzoek en waardestelling. 11 juli 2023.

deel van het slagenlandschap in het plangebied is met de bouw en uitbreiding van de kwekerij met kassen, warenhuizen en overige gebouwen verloren gegaan. Aan de noord-, west- en zuidzijde zijn restanten van het voormalig agrarisch landschap nog aanwezig.

In het plangebied zijn nog enkele cultuurhistorische restanten te herkennen. Het gebied ligt ingesloten tussen de weilanden aan de noordzijde, de dijken aan de west- en zuidzijde en het bebouwingslint aan de Vaartweg aan de oostzijde. De hoofdstructuren en opzet van de omgeving, de perceelgrenzen, de dijken en ontwateringssloten, zijn nog herkenbaar aanwezig. Het oude slagenlandschap is in de 20<sup>e</sup> eeuw door uitbreiding van de kwekerij en verkaveling verdwenen en/of zwaar aangetast. Ook de ruimtelijkheid van het plangebied is hierbij gewijzigd, waarbij het open weidelandschap en het zicht erop vanaf de Lage Dijk zijn verstoord door de bouw van het kassencomplex. Langs de randen van het kassencomplex zijn nog restanten van het oud agrarisch en slagenlandschap aanwezig.

De cultuurhistorische waarde van de inrichting het plangebied met het kassencomplex is indifferent. De landschappelijke inrichting rond het kassencomplex is positief, vanwege de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen van het oud agrarisch en slagenlandschap.

Met dit plan wordt het kassencomplex gesaneerd dat ertoe heeft geleid dat het kenmerkende slagenlandschap met bijbehorende zichtlijnen en ruimtelijkheid ter plaatse verloren is gegaan. De ontsluitingsweg loopt onder een hoek door het slagenlandschap. De beoogde woningen staan aan deze weg maar volgen het patroon van het slagenlandschap. Door de beoogde woningen direct achter het bebouwingslint van de Vaartweg te realiseren kan het achterliggende gebied hersteld worden als slagenlandschap en blijven de oude historische en altijd onbebouwd gebleven Dwarsdijk en Lage Dijk ook richting de toekomst behouden en herkenbaar als cultuurhistorische hoofdstructuren. Op deze manier blijft de bebouwing zo compact mogelijk en kan een zo groot mogelijk deel van het plangebied heringericht worden als het kenmerkende oud agrarisch en slagenlandschap met bijbehorende openheid en ruimtelijkheid. Door de toekomstige agrarische percelen te voorzien van watergangen met semi-transparante worden ook oude zichtlijnen vanuit de Dwarsdijk en Lage Dijk, die door het huidige kassencomplex niet aanwezig zijn, hersteld. Op deze manier zorgt de ontwikkeling voor het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.12 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Om de toekomstige verkeerseffecten van de voorgenomen ontwikkeling in kaart te brengen is een notitie verkeerseffecten opgesteld<sup>12</sup>. Hierin is de huidige verkeersgeneratie van het kassencomplex en de toekomstige situatie van de woningen berekend. Hoewel het kassencomplex in de huidige situatie leeg staat, is in het onderzoek wel gekeken naar wat een bedrijf van een dergelijke omvang aan verkeersbewegingen zou generen. Vervolgens zijn de huidige en toekomstige situatie van elkaar afgetrokken, waardoor een netto verkeersgeneratie van de ontwikkeling ontstaat. De huidige, toekomstige en netto verkeersgeneratie staan navolgend weergegeven.

| functie      | oppervlakte | aantal werknemers | verkeersgeneratie<br>werkdag totaal | aandeel vrachtverkeer |
|--------------|-------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| glastuinbouw | 4 hectare   | 36 (4 x 9)        | 98 (36 x 2,7)                       | 18                    |

*Verkeersgeneratie huidige situatie (bron: Goudappel).*

| functie  | omvang                     | kencijfer<br>weekdag | omrekenfactor<br>weekdag/werkdag | verkeersgeneratie<br>werkdag totaal | aandeel vrachtverkeer |
|----------|----------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| woningen | 10 vrijstaande<br>woningen | 8,6                  | 1,11                             | 96                                  | laag                  |

*Verkeersgeneratie toekomstige situatie (bron: Goudappel).*

Uit de berekening volgt dat zowel de huidige als toekomstige situatie zorgen voor een beperkte verkeersgeneratie, waarbij geen noemenswaardige verschillen worden verwacht. Het huidige verkeersbeeld is relatief rustig. Uitgaande van een verkeersbelasting van circa 160 motorvoertuigen in het drukste spitsuur en de berekende toename als gevolg van de ontwikkeling valt de toename binnen de verkeerskundige marges van de verkeersintensiteit die fluctueert over de dag, dagen van de week en maanden van het jaar. Een dergelijke toename is niet waarneembaar.

Op de Vaartweg verdeelt het toekomstige verkeer zich over beide richtingen en gaat hierdoor op in de bestaande verkeersbelasting op de Vaartweg en kan goed en verkeersveilig worden afgewikkeld. De ontsluiting van het plangebied wordt voorzien middels een centrale weg. Het profiel van de weg past bij de functie van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Hierop worden gemotoriseerd- en langzaam verkeer gemengd. Vanwege de zeer geringe verkeersintensiteit zijn aanvullende voorzieningen voor bijvoorbeeld voetgangers niet noodzakelijk. In geval van een calamiteit kan het verkeer het plangebied aan de noordzijde verlaten. In een reguliere situatie is dit wegvak afgesloten middels een 'sleutelpaal'. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit en het monotone verkeersbeeld ('s ochtends vooral vertrekken en in de middag vooral aankomsten) zal de aansluiting op de Vaartweg in de huidige vormgeving goed functioneren. Incidenteel kan kortstondig enige hinder ontstaan als twee voertuigen gelijktijdig willen in- en uitrijden.

<sup>12</sup> Goudappel (2023). Notitie verkeerseffecten. Vaartweg, 's Gravenmoer. Projectnummer: 2021091702. 10 januari 2023.

### **Parkeren**

De gemeente Dongen heeft in het Parapluplan Parkeren Dongen haar eigen parkeernormen vastgesteld. De gemeente wordt daarbij in de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' ingedeeld. De gebieden binnen de gemeente zijn verdeeld in verschillende zones. 's Gravenmoer kan worden gekwalificeerd als zone C, waardoor de parkeercijfers van 'rest bebouwde kom' mogen worden aangehouden. In het plan wordt voorzien in 10 vrijstaande koopwoningen. Als worst-case wordt gekeken naar de maximale parkeernormen dient uitgegaan te worden van een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein bij de woningen gerealiseerd. Op deze manier kan worden voorzien in de benodigde parkeervraag.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt een parkeerregeling juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

### **Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

### 5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **5.2.2 De specifieke bestemmingen**

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp'. Het plan bevat de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap- en cultuurhistorie', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Verder geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'.

#### ***Agrarische met waarden - Landschap en cultuurhistorie***

De westelijke helft van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap en cultuurhistorie'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met het behoud en versterking van de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde – met uitzondering van overkappingen en voorzieningen voor opslag –, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd. Van diverse activiteiten zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, zoals voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en fruitteelt.

#### ***Groen***

De groene buffer richting de bestaande woningen langs de Vaartweg is als zodanig bestemd. Hier zijn alleen beplantingen met bijbehorende voorzieningen toegestaan en is het uitsluitend toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximaal hoogte van 2 meter te bouwen.

#### ***Tuin***

De gronden achter het bouwvlak en de aanduiding 'erf' zijn voorzien van een tuinbestemming. Hier zijn geen erven en gebouwen toegestaan. Het is uitsluitend mogelijk om hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren.

#### ***Verkeer - Verblijfsgebied***

De ontsluitingsstructuur van het plan is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied', waar verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen het hoofdgebruik vormt. Hier mogen alleen bebouwen voor nutsvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen enabri's en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen.

#### ***Wonen***

De woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen', waarmee het wonen in een woning met aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn gemaakt. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals opgenomen op de verbeelding. Ook het maximum aantal wooneenheden is op de verbeelding vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel toegestaan. Buiten het bouwvlak en de aanduiding 'erf' zijn alleen bouwwerken, geen

gebouwen zijnde mogelijk. Voor de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn diverse bouwregels opgenomen. Tot slot zijn er nog specifieke gebruiksregels opgenomen voor enkele activiteiten.

#### ***Waarde - Archeologie - 1***

In een deel van het plangebied is sprake van mogelijke archeologische waarden. Om die reden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een omgevingsvergunningstelsel waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd en is geregeld dat bij bepaalde bodemingenrepen archeologisch onderzoek moet worden verricht.

### **5.2.3 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

#### ***Parkeren***

In de algemene regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 17 november 2023 tot en met donderdag 28 december 2023 ter inzage gelegen. In deze periode heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Met de provincie Noord-Brabant heeft nader overleg plaatsgevonden over de ontwikkeling, met name over onder meer de landschappelijke inpassing en de cultuurhistorische waarden. De Nota van zienswijze is als een bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de Lijst van wijzigingen is inzicht gegeven in de doorgevoerde (ambtshalve) wijzigingen.