

BESTEMMINGSPLAN

Gemeente Dongen

Gemeentenweg 3, Dongen

DOCUMENTNUMMER: DONGEM003

DATUM: 27 maart 2024



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Bestemmingsplan

Gemeente Dongen

Gemeentenweg 3, Dongen

Inhoud

1. Toelichting met bijlagen
2. Regels met bijlagen
3. Verbeelding

status: vastgesteld

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089 NR Haghorst

M: 06 22 35 78 62
E: info@vandoormaaladvies.nl



Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Leeswijzer	9
2 PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied	10
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving beoogde situatie	12
2.4 Parkeren	13
2.5 Verkeer	14
3 BELEIDSKADER	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	15
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.4.1 Omgevingsvisie Dongen.....	23
3.4.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Dongen”	28
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	30
4.1 Inleiding.....	30
4.2 Bodem	30
4.3 Cultuurhistorie	31
4.4 Archeologie	35
4.5 Natuur	37
4.6 Flora en fauna	40
4.7 Wegverkeerslawaaï	44
4.8 Bedrijven en milieuzonering	45
4.9 Geurhinder en veehouderijen.....	47
4.9.1 Geurgevoelige objecten.....	48



4.9.2 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	48
4.9.3 Individuele geurhinder (voorgondbelasting).....	49
4.9.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	49
4.10 Externe veiligheid.....	51
4.11 Luchtkwaliteit.....	53
4.11.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)	53
4.11.2 Blootstelling aan verontreiniging.....	55
4.12 Gezondheid	56
4.12.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	56
4.12.2 Geitenhouderijen.....	58
4.13 Kabels en leidingen	59
4.14 Waterhuishouding.....	59
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	65
4.16 Duurzaamheid	66
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	67
5.1 Inleiding.....	67
5.2 Opbouw bestemmingsplan	67
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	68
6.1 Inleiding.....	68
6.2 Economische uitvoerbaarheid	68
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
7.1 Vooroverleg.....	69
7.2 Omgevingsdialoog.....	69
7.3 Zienswijzen.....	69
BIJLAGEN	70
1. Verkennend bodemonderzoek;	70
2. Archeologisch vooronderzoek;.....	70
3. AERIUS-berekening aanlegfase;	70
4. AERIUS-berekening gebruiksfase;	70
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa;	70
6. Resultaten omgevingsdialoog.	70



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie bevindt zich aan de Gemeentenweg 3 en aan de Vaartweg 115 te Dongen. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie N, nummers 781, 1287 en 1288. Binnen het plangebied bevindt zich in de huidige planologische situatie een niet-agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een bedrijf gericht op stalling en reparatie van bronneringswerktuigen met aanhorigheden. Verder bevinden zich binnen de planlocatie onder meer bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen aan de Gemeentenweg 3 en aan de Vaartweg 115 te Dongen met bijgebouwen, tuin en aanhorigheden.

Ter plaatse van de planlocatie vormt het bestemmingsplan “Buitengebied Dongen” (vastgesteld op 5 november 2009) de vigerende planologische situatie. De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan in hoofdzaak een bedrijfsbestemming en ter plaatse van een gering deel van het plangebied rust een woonbestemming. Binnen de bedrijfsbestemming is een niet-agrarisch bedrijf toegestaan in de hoedanigheid van een bedrijf gericht op stalling en reparatie van bonneringswerktuigen.

De initiatiefnemer is voornemens om zijn niet-agrarische bedrijf te beëindigen en de locatie in zijn totaliteit te herbestemmen naar wonen. Bedrijfsgebouwen zullen hierbij worden gesloopt. De huidige (bedrijfs)woningen die zich aan de overwegend zuidwestelijke zijde van de planlocatie bevinden, worden hierbij herbestemd tot een tweetal burgerwoningen. Verder komt ter plaatse van de overwegend noordoostelijke/oostelijke zijde van de planlocatie een bouwvlak te rusten waarbinnen een tweetal woningen met aanhorigheden zijn toegestaan.

Het planvoornemen is op 16 april 2023 kenbaar gemaakt aan de gemeente Dongen. Als reactie hierop is per e-mail van 24 april 2023 door de gemeente Dongen aangegeven dat de voorgestelde inrichting in principe akkoord is. Hierbij is aangegeven dat hiervoor een conceptbestemmingsplan opgesteld kan worden.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de vigerende gebruiks- en bouwvoorschriften van het huidige planologische kader. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 6.6 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden bevoegd is de bestemming “Bedrijf” na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in een woonbestemming. Echter, nu onder meer als voorwaarde geldt dat het aantal woningen niet mag worden vergroot, kan de beoogde ontwikkeling niet met toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve een bestemmingsplanherzieningprocedure doorlopen te worden. Met de onderhavige toelichting wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich conform het geldende bestemmingsplan in het buitengebied van de kern Dongen, maar is op grond van provinciaal beleid binnen het stedelijk gebied gelegen. De bebouwde kom van de kern Dongen bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,4 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting. De planlocatie bevindt zich in een lintbebouwing langs de Vaartweg en maakt daarmee onderdeel uit van het kerkdorp Vaart dat is gelegen langs de Vaart en de Vaartweg in Dongen.

De planlocatie bevindt zich direct ten zuidwesten van de locatie aan de Gemeentenweg 9 te Dongen en is plaatselijk bekend als de Vaartweg 15 en de Gemeentenweg 3 te Dongen. De planlocatie is



kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie N, nummers 781, 1287 en 1288 en kent een totale omvang van circa 1.926 m².

Het plangebied is enerzijds gelegen aan de Gemeentenweg. De Gemeentenweg betreft een doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit het kerkdorp Vaart in overwegend oostelijke richting begeeft; onder meer in de richting van de kern Kaatsheuvel, en vice versa. Anderzijds bevindt de planlocatie zich aan de uiterst zuidwestelijke zijde eveneens aan de Vaartweg. De Vaartweg betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich in overwegend noordwestelijke richting begeeft en vice versa; onder meer in de richting van 's Gravenmoer en het kerkdorp 's-Gravenmoerse Vaart.

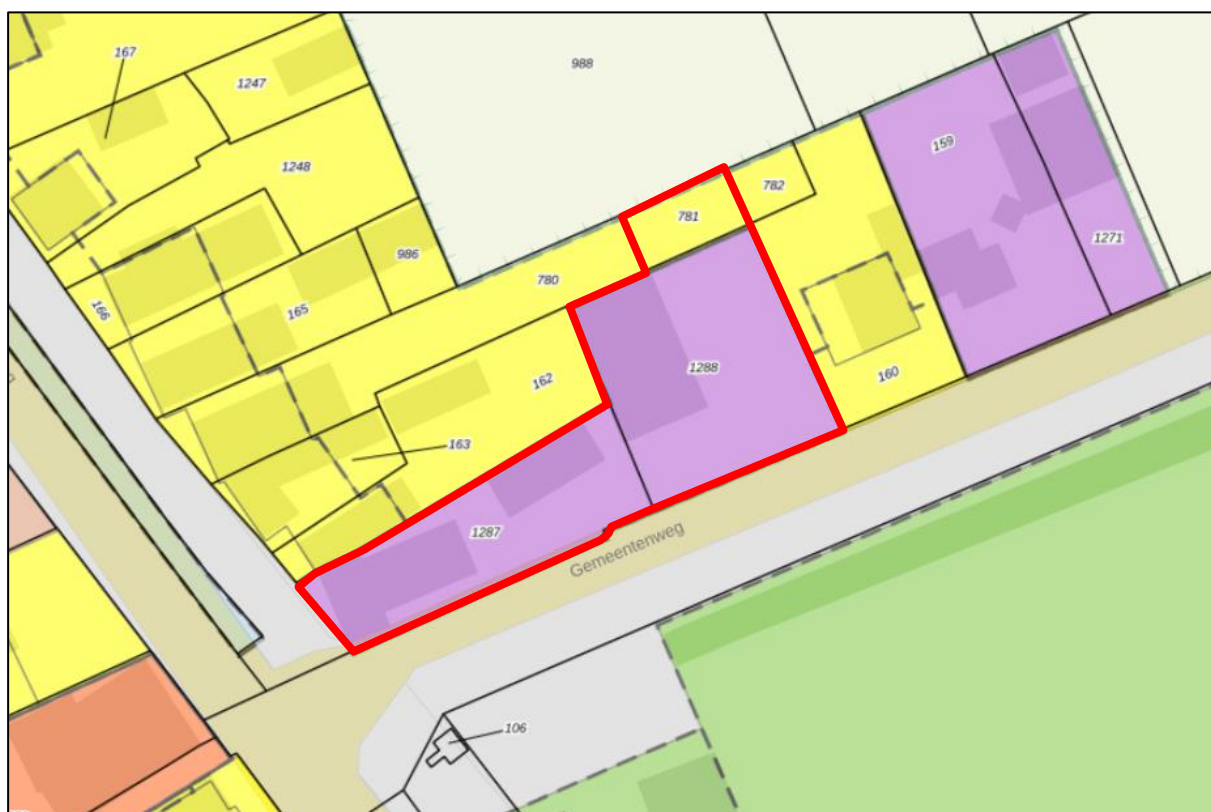
In het onderstaande is een luchtfoto van het plangebied met kadastrale aanduiding weergegeven, alsook een afbeelding waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van omliggende kernen. Verder is in het onderstaande eveneens een relevante uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen.



Figuur 1: Luchtfoto met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 2: Ligging planlocatie nabij omliggende kernen (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid weergegeven.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, is de planlocatie conform het geldende bestemmingsplan gelegen in het buitengebied van de kern Dongen. De planlocatie bevindt zich echter conform vigerend provinciaal beleid binnen stedelijk gebied. De bebouwde kom van de kern Dongen bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,4 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting.

De planlocatie bevindt zich in een lintbebouwing langs de Vaartweg en maakt daarmee onderdeel uit van het kerkdorp Vaart dat is gelegen langs de Vaart en de Vaartweg in Dongen. De directe omgeving van de planlocatie laat zich typeren als een gemengde omgeving. Naast diverse woningen bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie en aan het bebouwingslint aan de Vaartweg uiteenlopende functies, waaronder gronden met een maatschappelijke bestemming, een horecabestemming en een sportbestemming. Verder wordt de planlocatie direct ten noordoosten omgeven door gronden met een woonbestemming aan de Gemeentenweg 9 te Dongen met daarachter, vanuit het plangebied gezien, gronden met een bedrijfsbestemming.

In het onderstaande is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen waarop de diverse functies in de directe omgeving zijn weergegeven.



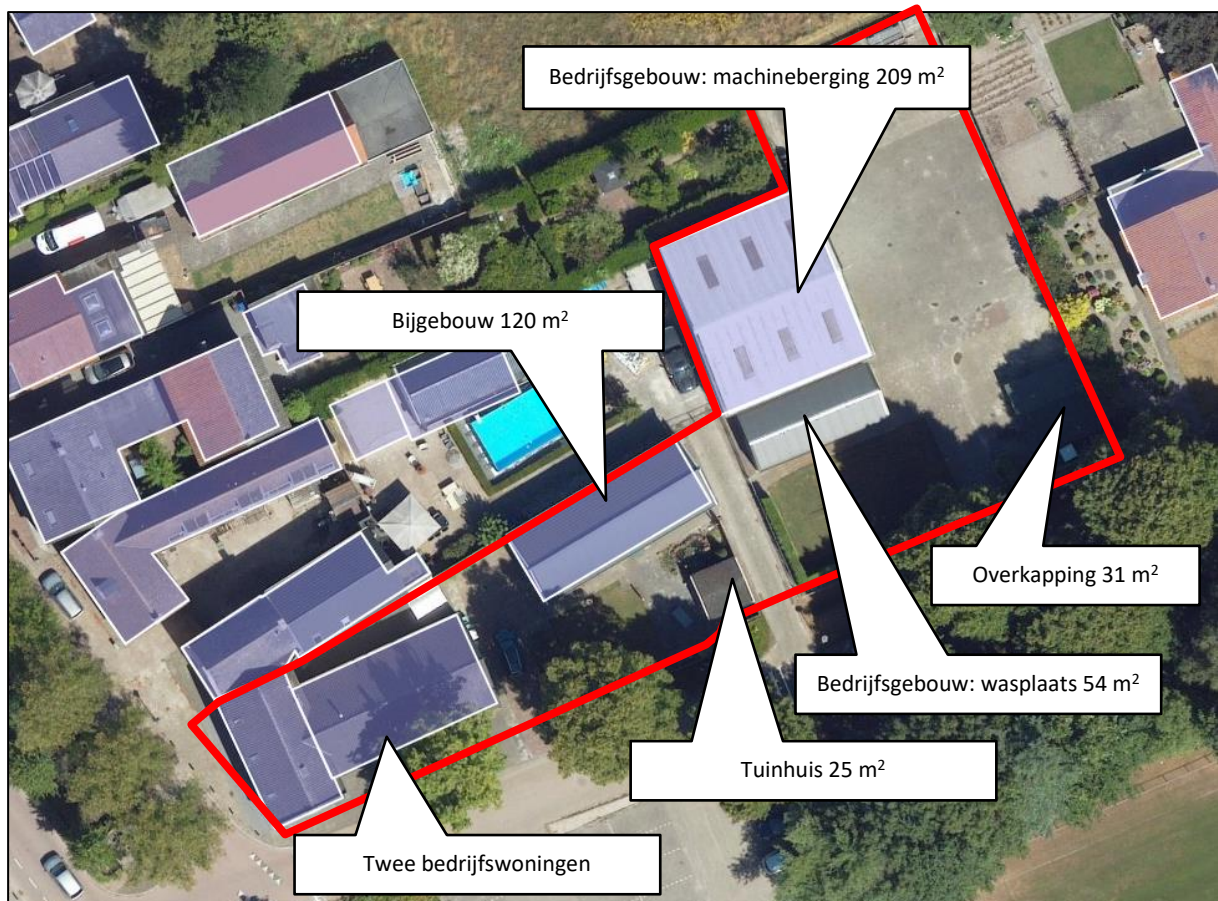
Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie wordt binnen de planlocatie een niet-agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een bedrijf ten behoeve van stalling en reparatie van bronneringswerktuigen met aanhorigheden geëxploiteerd. Verder bevinden zich binnen de planlocatie bedrijfsgebouwen en twee (bedrijfs)woningen aan de Gemeentenweg 3 en aan de Vaartweg 115 te Dongen met bijgebouwen, tuin en aanhorigheden.

In het onderstaande is een luchtfoto van de planlocatie opgenomen waarop de aanwezige bebouwing is aangeduid.



Figuur 5: Huidige situatie planlocatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Huidige planologische situatie

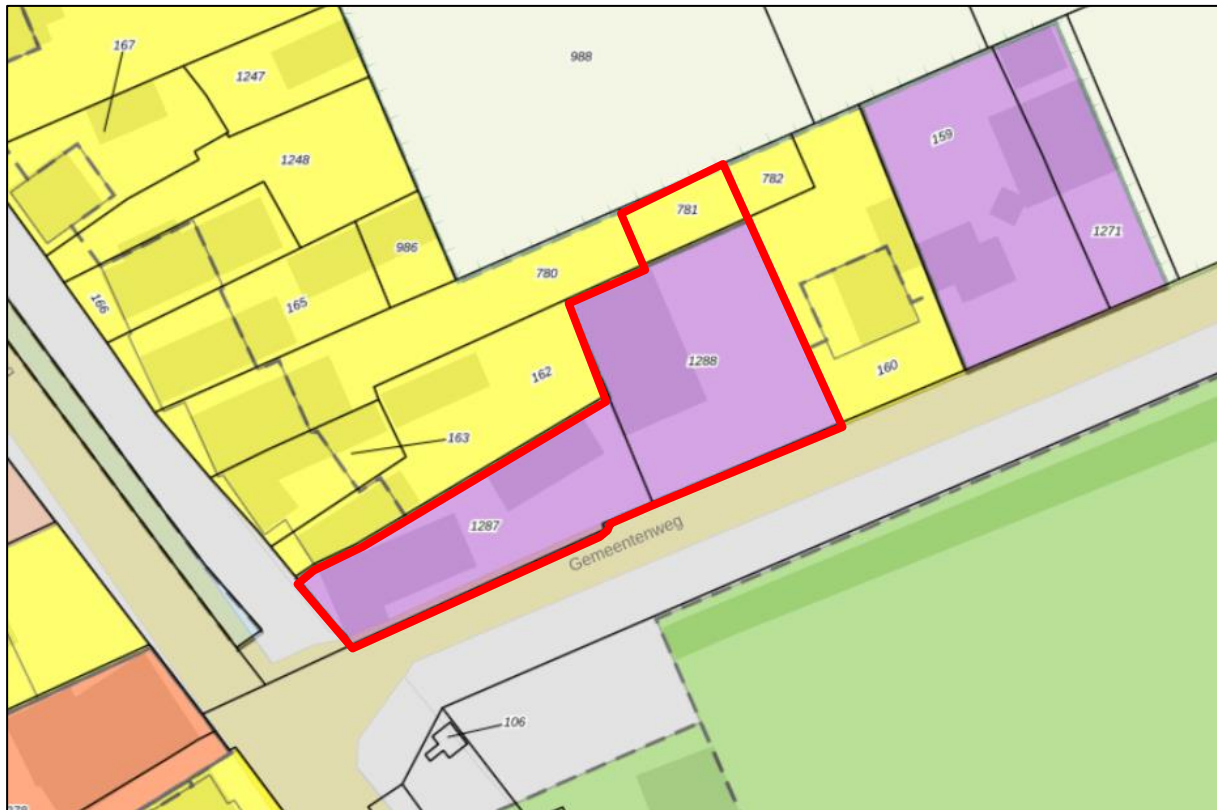
Het bestemmingsplan “Buitengebied” vormt, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, de vigerende planologische situatie voor het plangebied. Voornoemd bestemmingsplan is op 5 november 2009 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden.

De planlocatie valt in het bestemmingsplan “Buitengebied” in hoofdzaak onder de bestemming “Bedrijf”. Hierbinnen is vanwege de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 10’ een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van stalling en reparatie van bronneringswerktuigen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak geldt voor bedrijfsgebouwen een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Deze bedrijfsgebouwen mogen een goot- en bouwhoogte van 4 meter, respectievelijk 6 meter, bereiken. Verder geldt voor bedrijfswoningen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter en een maximale oppervlakte- en inhoudsmaat van 200 m² en 750 m³. Daarnaast geldt voor bijgebouwen bij een woning een maximale oppervlaktemaat van 80 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter, respectievelijk 7 meter.



Verder rust ter plaatse van een gering deel van de planlocatie, te weten het perceel 781, een woonbestemming. Hierbinnen is onder meer een gebruik ten behoeve van het wonen toegestaan. Vanwege de aanduiding 'erf' is het ter plaatse toegestaan om aan-, uitbouwen en bijgebouwen op te richten.

In het onderstaande is een uitsnede van de vigerende planologische situatie opgenomen.



Figuur 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

2.3 Beschrijving beoogde situatie

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, is de initiatiefnemer voornemens om zijn niet-agrarische bedrijf te beëindigen en de locatie in zijn totaliteit te herbestemmen naar wonen. Een tweetal bedrijfsgebouwen en een overkapping met een gezamenlijke omvang van circa 294 m² ter plaatse van het perceel 1288 zullen worden gesloopt. Ter plaatse van onderhavig perceel en aan de overwegend noordoostelijke/oostelijke zijde van de planlocatie komt een bouwvlak te rusten waarbinnen een tweetal woningen met aanhorigheden zijn toegestaan. Verder worden de huidige (bedrijfs)woningen met aanhorigheden die zich aan de overwegend zuidwestelijke zijde van de planlocatie ter plaatse van het perceel 1287 bevinden, herbestemd tot een tweetal burgerwoningen met behoud van de bestaande bijbehorende bouwwerken.

Nu binnen de planlocatie op grond van het vigerende planologische regime in hoofdzaak een bedrijfsbestemming rust, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het huidige planologische kader. Aangezien geen gebruik gemaakt kan worden van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, omdat met de beoogde ontwikkeling aan de planlocatie twee wooneenheden worden toegevoegd, is een bestemmingsplanherziening nodig om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Met de onderhavige bestemmingsplanherziening wordt hier invulling aan gegeven. Binnen de planlocatie zal één bestemmingsvlak "Wonen" komen te rusten waarbinnen zich een tweetal bouwvlakken bevinden. Per bouwvlak zijn ten hoogste twee wooneenheden toegestaan. Verder is een gedeelte van de

Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

W-3 Wonen - 3

Functieaanduidingen

(e) erf

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)

Bestemmingsplan:

Gemeentenweg 3
Dongen
Gemeente Dongen

Opdrachtgever: Van Doormaal Advies
Status: ontwerp

Bestemmingsplan:

Get.: WDK Datum: 30-06-2023

Formaat: A3 Schaal: 1:500

Tekeningnummer: NL.IMRO.0768.BPGemeentenweg3-001

GISCAD Ondersteuning en software

Overzichtskaart 40, 5400 PM Korte
© 2023, www.giscad.nl

Noordpijl

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Voor de gemeente Dongen is besloten om voor het gehele gemeentelijk grondgebied de parkeernormen met een parapluplan vast te leggen (Parapluplan Parkeren Dongen). Omdat de voorgestelde parkeerregeling overkoepelend geldt voor (vrijwel) alle bestemmingsplannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd.

De planlocatie bevindt zich op grond van het parapluplan deels binnen 'Rest bebouwde kom' en deels binnen 'Gebied buiten bebouwde kom'. Binnen de planlocatie bevindt zich in de beoogde situatie een viertal woningen. De twee huidige woningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. Voor een twee-onder-een-kapwoning in de 'Rest bebouwde kom' geldt een minimale parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen. Verder geldt binnen het buitengebied, ofwel 'Gebied buiten bebouwde kom', voor een twee-onder-een-kapwoning een



minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen en een maximale norm van 2,6 parkeerplaatsen. In het Parapluplan Parkeren Dongen wordt aangegeven dat uitgegaan dient te worden van de maximale parkeernorm. Uitgaande van een worst-case scenario bedraagt de parkeerbehoefte ten aanzien van de bestaande woningen 5,2 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de beoogde woningen wordt uitgegaan van een worst-case scenario waarin dit vrijstaande woningen betreffen. Voor een vrijstaande woning in de 'Rest bebouwde kom' geldt een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen. Verder geldt binnen het buitengebied, ofwel 'Gebied buiten bebouwde kom', voor een vrijstaande woning een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen en een maximale norm van 2,8 parkeerplaatsen.

Gelet op het vorenstaande bedraagt de maximale parkeerbehoefte binnen de planlocatie, uitgaande van een absoluut worst-case scenario 10,8 parkeerplaatsen (afgerond 11). Binnen de planlocatie en binnen de beoogde woonbestemming is meer dan voldoende ruimte voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden vastgesteld dat parkeren op eigen terrein binnen de bestemming kan plaatsvinden, waardoor een en ander niet in de weg staat aan het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

2.5 Verkeer

Op voorhand dient hierbij opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie in de huidige planologische situatie een niet-agrarisch bedrijf is toegestaan ten behoeve van stalling en reparatie van bronneringswerktuigen en een tweetal bedrijfswoningen. Gelet hierop kennen de gronden behorende tot het plangebied in de huidige planologische situatie reeds een behoorlijke verkeersaantrekkende werking, waaronder zwaar verkeer vanwege aan- en afvoer van goederen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van stalling en reparatie van bronneringswerktuigen beëindigd, worden overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de locatie in zijn totaliteit herbestemd naar wonen. Hierbij wordt een tweetal bedrijfswoningen herbestemd naar burgerwoningen en komt ter plaatse van het overwegend noordoostelijke deel van het plangebied een bouwvlak te rusten waarbinnen eveneens een tweetal woningen zijn toegestaan. Gelet hierop bevinden zich in de beoogde situatie binnen de planlocatie een viertal woningen. Uitgaande van een worst-case scenario betreffen dit, in overeenstemming met de beoordeling van het aspect parkeren, twee twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Een twee-onder-een-kapwoning gaat conform de kerncijfers van CROW gepaard met maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal en een vrijstaande woning met maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Gelet hierop kent de totale planlocatie in de beoogde situatie een verkeersaantrekkende werking van circa 33,6 (afgerond en worst-case 35) verkeersbewegingen per etmaal.

Nu de Gemeentenweg een doorgaande weg betreft die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit het kerkdorp Vaart in overwegend oostelijke richting begeeft; onder meer in de richting van de kern Kaatsheuvel, kan gesteld worden dat dit beperkt aantal verkeersbewegingen wegvalt in het heersende verkeersbeeld. De normale afwikkeling van het verkeer komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet in het geding. Temeer nu met de beoogde ontwikkeling een niet-agrarisch bedrijf met daarbij behorende (zware)verkeersbewegingen komt te vervallen.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus



concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en de herbestemming naar wonen. Hierbij wordt een tweetal bedrijfswoningen herbestemd naar burgerwoningen en wordt aan de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie voorzien in de komst van een tweetal woningen. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling komen hiermee geen nationale belangen in het geding. Temeer nu de planlocatie op grond van provinciaal beleid binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en de herbestemming naar wonen. Hierbij wordt een tweetal bedrijfswoningen herbestemd naar burgerwoningen en wordt aan de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie voorzien in de komst van een tweetal woningen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een tweetal woningen.



Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 11 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling 'slechts' gepaard gaat met de toevoeging van twee wooneenheden is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie van de Raad van State, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierbij dient, volledigheidshalve en wellicht ten overvloede, opgemerkt te worden dat de omzetting van de voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen niet wordt gezien als woningtoevoeging.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen:

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken. Met een fictieve dronevlucht beschrijft de visie de beoogde situatie in 2050, waarvan hieronder een citaat is opgenomen.

“Boven Midden-Brabant zien we een drukte van jewelste. Maar zelfrijdende voertuigen en elektrische fietsen veroorzaken geen files of opstoppingen. Aan de rand van de steden zijn overstapfaciliteiten zodat mensen snel toegang hebben tot de stad. Of het Van Gogh-park, waar aan de rand van Tilburg nog steeds het grootste stuifduinengebied van Europa te vinden is. Tilburg met zijn kennisinstituten en innovatieve maakindustrie vlak bij het Van Goghpark voor natuur en leisure, het is een prachtige combinatie die Brabant mede top-vestigingslocatie maakt. Het landschap kent hoge cultuurhistorische waarden en bewoners recreëren er maar wat graag. Karakteristieke Brabantse beken stromen door de dorpen en steden, door kleinschalige landbouwgebieden en landgoederen. De natuur is rijker geworden, dankzij kronkelende beken die de ruimte hebben gekregen zodat waterbeheerders ook bij



extreem weer de juiste hoeveelheid water kunnen aanbieden of afvoeren. Historische kastelen, kloosters, kerken, boerderijen en industrieel erfgoed hebben een nieuwe recreatieve- of woon-werkfunctie. Hierdoor blijft onze geschiedenis concreet tastbaar en blijven de verhalen van onze voorouders springlevend.”

Citaat uit Omgevingsvisie Noord-Brabant

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en de herbestemming naar wonen. Hierbij wordt een tweetal bedrijfswoningen herbestemd naar burgerwoningen en wordt aan de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie voorzien in de komst van een tweetal woningen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met ruimtelijke kwaliteitswinst. Immers, leegstand en verrommeling van een voormalige bedrijfslocatie wordt voorkomen en overtollige bouwwerken worden gesloopt. Verder komt een niet-agrarisch bedrijf binnen bestaand stedelijk gebied te vervallen en wordt een en ander in zijn totaliteit herbestemd naar wonen. Een dergelijke woonfunctie kan als een passende functie binnen stedelijk gebied worden beschouwd. Daar komt bij dat het vervallen van dit niet-agrarische bedrijf een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies, waaronder woningen. Hierdoor wordt met het planvoornemen eveneens bijgedragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en de leefbaarheid. Te meer nu de beoogde ontwikkeling voorziet in de komst van een tweetal woningen, hetgeen als een welkome toevoeging op de woningmarkt in Dongen kan worden bestempeld.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening, hierna lov, worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De lov bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de lov vastgesteld. De lov is op 5 november 2019 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de lov dateert van 1 oktober 2022.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de lov zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De lov voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de lov zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De lov zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer



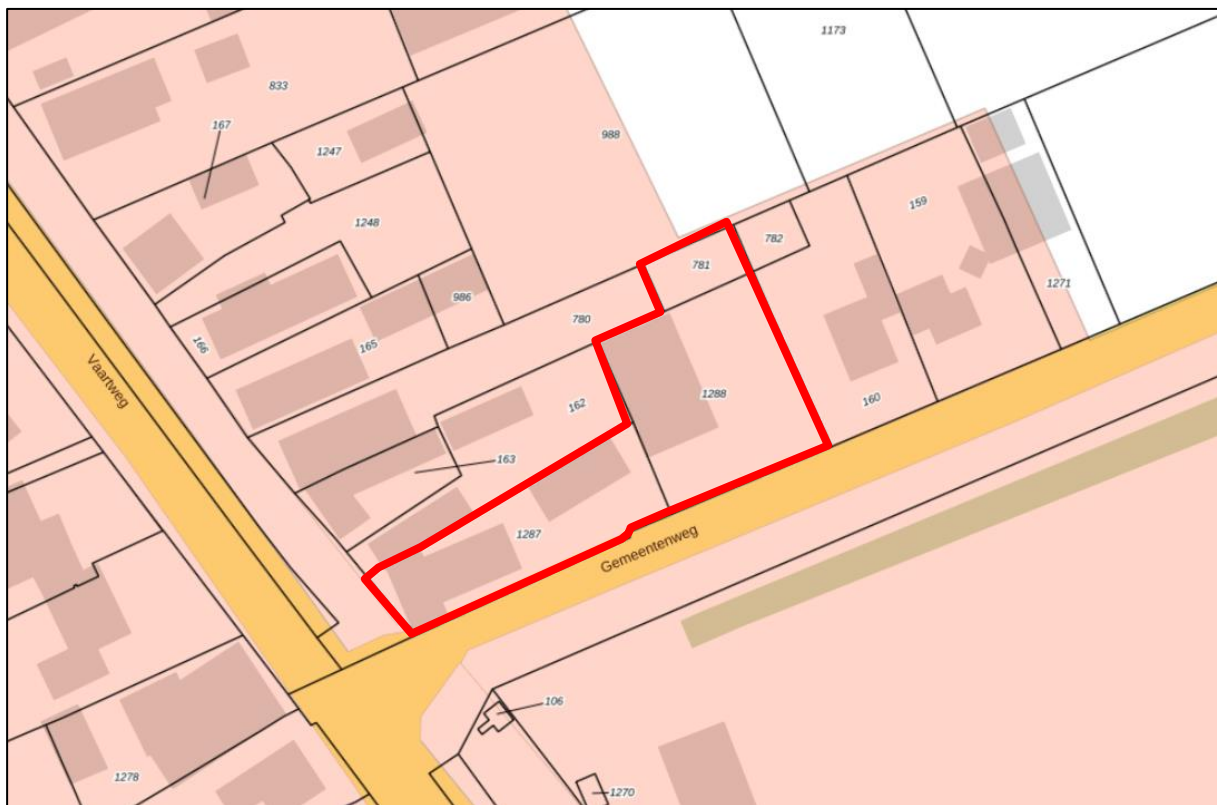
ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

De planlocatie is op grond van de lov gelegen binnen de structuren 'Stedelijk gebied', 'Landelijke kern', 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. In het onderstaande is een relevante uitsnede uit de lov opgenomen van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed'.



Figuur 8: Uitsnede lov: kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9). Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor een 'duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 3.42).

Wegens de toekenning van de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Verbod uitbreiding veehouderij' gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van (intensieve) veehouderijen. Nu het initiatief in hoofdzaak voorziet in de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van



overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gelaten.

Kwaliteitsverbetering landschap

Hoofdstuk 3 van de lov bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan met betrekking tot zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.5), regels voor zuinig ruimtegebruik (artikel 3.6), toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7), meerwaardecreatie (artikel 3.8) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 3.5 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Beoordeling

Het planinitiatief betreft in hoofdzaak de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Ten aanzien van het aspect zorgvuldig ruimtegebruik dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich binnen bestaand stedelijk gebied bevindt. Verder wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen toename van bestaand ruimtebeslag of anderszins tot gevolg. Gelet hierop wordt met het planinitiatief voldaan aan het vereiste van een zorgvuldig ruimtegebruik.



Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

In artikel 3.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Het planinitiatief beoogt 'meerwaardecreatie' door een niet-agrarisch bedrijf te herbestemmen naar wonen met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. Een tweetal bedrijfswoningen wordt hierbij herbestemd naar burgerwoningen en verder wordt ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie voorzien in de komst van een tweetal woningen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met ruimtelijke kwaliteitswinst. Immers, leegstand en verrommeling van een voormalige bedrijfslocatie wordt voorkomen en overtollige bouwwerken worden gesloopt. Verder komt een niet-agrarisch bedrijf binnen bestaand stedelijk gebied te vervallen en wordt een en ander in zijn totaliteit herbestemd naar wonen. Een dergelijke woonfunctie kan als een passende functie binnen stedelijk gebied worden beschouwd. Daar komt bij dat het vervallen van dit niet-agrarische bedrijf een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies. Hierdoor wordt met het planvoornemen eveneens bijgedragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en de leefbaarheid. Te meer nu de beoogde ontwikkeling voorziet in de komst van een tweetal woningen, hetgeen als een welkome toevoeging op de woningmarkt in Dongen kan worden bestempeld.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd.

Nu de beoogde ontwikkeling op grond van de lov niet is gelegen binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied, is het onderdeel kwaliteitsverbetering landschap voor de onderhavige planontwikkeling niet van toepassing.



Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Artikel 3.42 is ten aanzien van de ligging van de planlocatie binnen stedelijk gebied relevant. Dit artikel schrijft het navolgende voor (toetsing in cursief):

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is;

Met het planvoornemen wordt een niet-agrarisch bedrijf beëindigd en herbestemd naar wonen met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. Een tweetal bedrijfswoningen wordt hierbij herbestemd naar burgerwoningen en verder wordt ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie voorzien in de komst van een tweetal woningen. De beoogde beëindiging van het niet-agrarische bedrijf heeft positieve effecten op de gemengde omgeving waarbinnen het plangebied zich bevindt en op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies, waaronder woningen. Verder is in casu sprake van een passende locatie voor een woningbouwontwikkeling, nu binnen de directe omgeving van de planlocatie sprake is van een concentratie van woningen binnen een gemengde omgeving. Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

De beoogde ontwikkeling heeft een verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg. Dit omdat een niet-agrarisch bedrijf in een overwegend woongebied binnen een gemengde omgeving komt te vervallen. Het vervallen van dit niet-agrarische bedrijf heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies. Hierdoor wordt met het planvoornemen bijgedragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en de leefbaarheid. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling leegstand en verrommeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen stedelijk gebied voorkomen en worden overtollige bouwwerken in de hoedanigheid bedrijfsgebouwen gesloopt. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met ruimtelijke kwaliteitswinst, waardoor eveneens geconcludeerd kan worden dat een en ander een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert.

Ook is de beoogde ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit inpasbaar in de omgeving. Een en ander wordt nader getoetst in hoofdstuk 4.

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

De planlocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Verder word gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en wordt overtollige bebouwing gesloopt. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen toename van bestaand ruimtebeslag of anderszins tot gevolg. Gelet hierop wordt met het planinitiatief voldaan aan het vereiste van een zorgvuldig ruimtegebruik. Daar komt bij dat met het planvoornemen een kleinschalig stedelijk gebied



wordt getransformeerd naar wonen, waardoor met het planvoornemen zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevordert.

- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde energie duurzaam op te wekken. Initiatiefnemer komt graag in overleg met gemeente om dit verder te onderzoeken en invulling aan te geven. Een en ander zal in een verdere planvorming in de omgevingsvergunning voor bouwen voorzien worden van een nadere uitwerking.

- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Ter plaatse van de planlocatie wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde en verplichte opvang van water. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf in de onderhavige toelichting.

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

De beoogde ontwikkeling zorg niet voor een verandering c.q. aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Door de ligging van het plangebied kan relatief eenvoudig worden aangesloten op de reeds aanwezige openbare infrastructuur aan de Gemeentenweg.

- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planinitiatief betreft de beëindiging en herbestemming van een niet-agrarisch bedrijf naar wonen met sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen. Een tweetal bedrijfswoningen wordt hierbij herbestemd naar burgerwoningen en verder wordt ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie voorzien in de komst van een tweetal woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijke woonomgeving en wordt indirect een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid binnen de kern Dongen. Echter, gelet op de aard van het planvoornemen, kan niet gesteld worden dat een en ander bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie. Dit lid is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

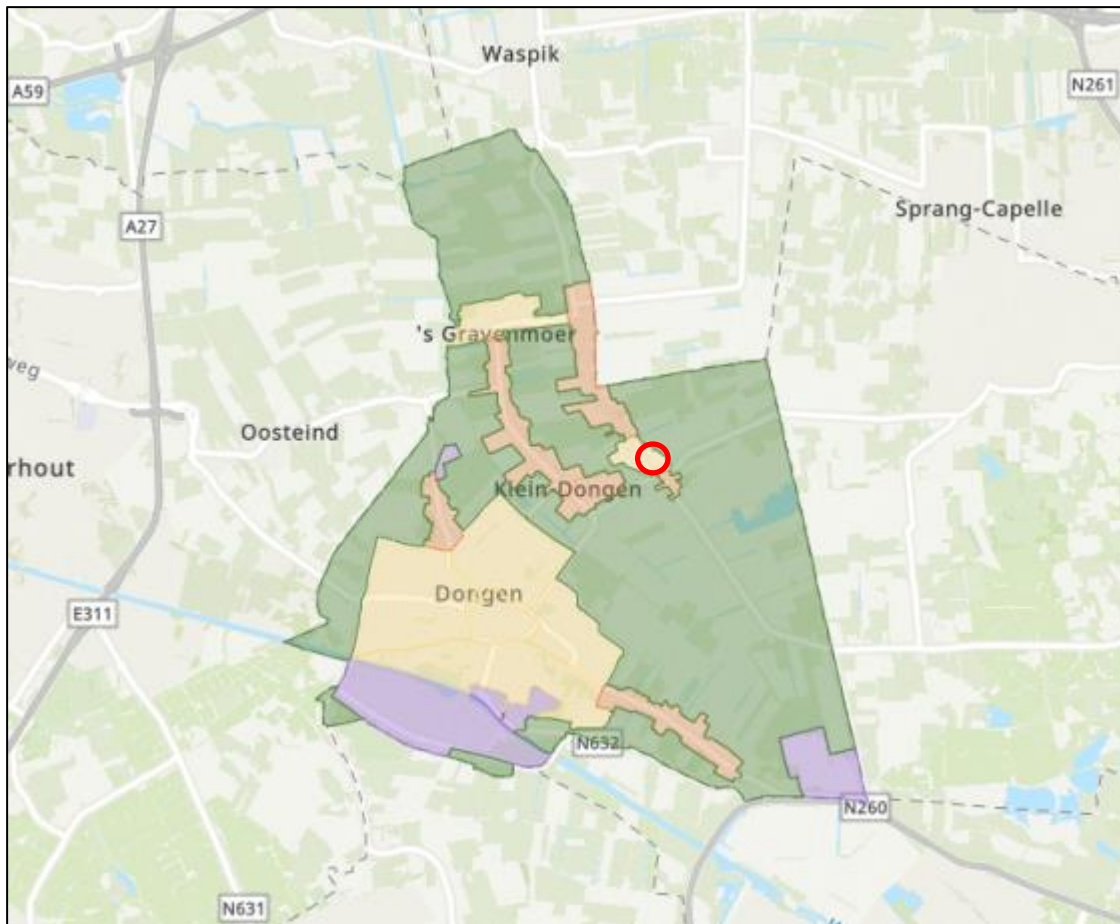
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen algemene beleidsuitgangspunten, zoals zijn verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Dongen

De Omgevingsvisie Dongen is op 25 mei 2023 vastgesteld. In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan waar de gemeente Dongen voor staat en waar de gemeente naar toe wil in de toekomst. De combinatie van thema's, waarden en ambities bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende deelgebieden.

In het onderstaande is een uitsnede uit de Structuurvisie Dongen opgenomen waarop de verschillende deelgebieden zijn opgenomen.



Figuur 9: Uitsnede Omgevingsvisie Dongen: deelgebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 's-Gravenmoer, Klein-Dongen en Vaart. Ten aanzien van voornoemd deelgebied en meer specifiek Klein-Dongen en Vaart is de navolgende beschrijving opgenomen van de historische situatie (*in cursief*):

Klein-Dongen en Vaart

Klein-Dongen is een buurtschap binnen de gemeente. Kern Vaart is een kerkdorp dat is gelegen langs de Vaart en de Vaartweg. Het dorp is genoemd naar de in 1565 of kort daarna op kosten van prins Willem van Oranje aangelegde turfvaart. Vaart wordt een dorp door de bouw van de Hubertuskerk in 1865 (tegenwoordig een rijksmonument). Hierdoor ontstaat de parochie Klein Dongen - Vaart. In 1999 is, na de fusie van de parochie met de 3 parochies in de kern Dongen in 1996, besloten om in de nieuwe parochie 'Dongen en Klein Dongen-Vaart' te handhaven.

Vaart gaat naar het noorden toe over in 's Gravenmoerse Vaart. Beide delen zijn verschillend daar ze oorspronkelijk in verschillende gemeenten lagen. Vaart ligt in onze gemeente en was overwegend katholiek, terwijl 's Gravenmoerse Vaart in de voormalige gemeente 's Gravenmoer is gelegen, die lange tijd een Hollandse enclave ("eiland") vormde en overwegend protestants was.

Verder is ten aanzien van Klein-Dongen en Vaart het navolgende toekomstperspectief opgenomen:

- Het aantal woningen in Klein-Dongen en Vaart wordt beperkt uitgebreid op daarvoor geschikte locaties.
- De Waspikse Weg in 's Gravenmoer wordt ontwikkeld als bouwlocatie voor 129 woningen vanaf 2024.



- Behoud en versterking van een centrale voorziening in het dorp als onder meer ontmoetingsplek. De Geubel speelt hierin een belangrijke rol.
- Onze gemeente zet in op duidelijke ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zoals in de Hoofdstraat in 's Gravenmoer en het dorpsplein in Vaart.
- De landbouwgronden, gelegen buiten de beekdalen van de Donge, zijn vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het is zaak dat deze gebieden hun geschiktheid behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst;
- Een gebied ten noorden van de kern 's Gravenmoer is aangewezen als "zoekgebied voor regionale waterberging"

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied voorzien in de herbestemming van een niet-agrarisch bedrijf naar wonen. Hiermee vindt een verbetering van de omgevingskwaliteit plaats. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van een tweetal woningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt derhalve voorzien in een beperkte uitbreiding van het aantal woningen op een geschikte locatie, waardoor een en ander passend is binnen het toekomstperspectief ten aanzien van Vaart.

Ten aanzien van het deelgebied 's-Gravenmoer, Klein-Dongen en Vaart zijn de navolgende ambities opgenomen (beknopt weergegeven):

- Het Dongens DNA: Dongen, gemeente van zand en turf, katholiek en protestants, Brabants en Hollands. Onze gemeente heeft een van oudsher rijk en divers karakter. Een fijn karakter. Dat maakt het goed wonen in onze gemeente. Er is ruimte voor iedereen; we vullen elkaar goed aan. Samen hebben we het goed voor elkaar en zijn we goed voor elkaar. De sterke traditie in de maakindustrie maakte onze gemeente vindingrijk, initiatiefrijk, warm en goed voor elkaar. Dat is ons DNA. En dat maakt onze gemeente 'gewoon' bijzonder.
- De gezonde leefomgeving: In onze gemeente is en blijft het fijn wonen. Om onze wijken vitaal en leefbaar te houden werken we aan een levendig karakter in onze gemeente. Er is ruimte om elkaar te ontmoeten. De leefomgeving is toegankelijk en veilig voor alle inwoners. Er is een plek voor iedereen dankzij een passend woningaanbod voor alle doelgroepen. Onze voorzieningen blijven op peil. Wij ontwikkelen ons tot een plek waar mensen graag wonen, recreëren en verblijven.
- Een duurzame toekomst: Onze gemeente bereid zich voor op de grote uitdagingen van onze tijd en in ons gebied. We maken slimme plannen hoe om te gaan met de energietransitie, klimaatverandering en zeespiegelstijging. Onze samenleving is veerkrachtig en onze gemeente wordt steeds duurzamer. Dat blijven we samen doen: gemeente, inwoners, bedrijven en gebiedspartners zoals waterschap, regiogemeenten, Enexis, sociale partners en provincie.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling heeft onder meer een positief effect op de gemeentelijke ambitie 'de gezonde leefomgeving'. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt een niet-agrarisch bedrijf herbestemd naar wonen met sloop van overvloedige bebouwing, waardoor de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving. Ook heeft het vervallen van de mogelijkheid om een niet-agrarisch bedrijf te exploiteren een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies. Hierdoor wordt met het planvoornemen eveneens bijgedragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en de leefbaarheid. Verder gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van een tweetal woningen, hetgeen een versterking van de woningmarkt in Dongen tot gevolg heeft. Dit is passend bij de gemeentelijke ambitie om plek voor iedereen te creëren met een passend woningaanbod voor alle doelgroepen en een goede duurzame woningvoorraad. Concluderend heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op de leefomgeving.



waardoor hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de gemeentelijke ambitie om de gemeente te ontwikkelen tot een plek waar mensen onder meer graag willen wonen.

Verder zijn in de Omgevingsvisie Dongen diverse thema's opgenomen. Gelet op de aard van het planvoornemen is in het onderhavige geval met name het thema wonen relevant. Ten aanzien van het thema wonen is onder meer het navolgende opgenomen (*in cursief*):

'In onze gemeente is het fijn wonen. De verschillende delen van onze gemeente hebben elk een eigen karakter. Door de identiteit van de verschillende kernen, is het overal anders. We willen iedere Dongenaar een fijne plek om te wonen bieden. In dit thema beschrijven we hoe we dat gaan doen met het oog op toekomstige opgaven. In onze gemeente is het fijn wonen. De verschillende delen van onze gemeente hebben elk een eigen karakter. Door de identiteit van de verschillende kernen, is het overal anders. We willen iedere Dongenaar een fijne plek om te wonen bieden. In dit thema beschrijven we hoe we dat gaan doen met het oog op toekomstige opgaven'.

Hoe zien we de toekomst van wonen?

- *We hebben de ambitie om meer woningen te bouwen, waarbij we in ieder geval bouwen voor onze eigen behoefte. Maar onze ambitie is groter dan enkel de lokale opgave. We kijken ook naar de regionale*
- *opgave. Tot 2030 zijn de locaties al voldoende in beeld. Voor na deze periode worden de locaties verder onderzocht, zowel binnen bestaand stedelijk gebied als bij mogelijke uitbreidingslocaties.*
 - *De ambitie voor de woningbouwopgave van de regio Hart van Brabant is om een plancapaciteit (bouwplannen die in voorbereiding en realisatie zijn) te hebben die minimaal 130% bedraagt van het aantal extra woningen waaraan behoefte is. Best veel plannen gaan uiteindelijk niet door, vandaar dat je moet zorgen voor 'overcapaciteit'.*
- *We hebben nadrukkelijk aandacht voor de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad. We willen als gemeente de regie pakken op het type woningen dat wordt gebouwd.*
- *We streven naar voldoende betaalbare woningen voor de juiste doelgroepen (zoals starters).*
- *We stellen voor de invulling van de woningbouwopgave een programma op. In het programma bepalen we het 'speelveld' waarbinnen woningbouwontwikkelingen in onze gemeente een plek kunnen krijgen. Als kader voor dit programma hanteren we de volgende leidende principes:*
 - *We koesteren onze gemeente zoals deze nu is en willen voorkomen dat we vastgroeien aan buurgemeenten.*
 - *We behouden een groene buffer aan de westzijde van onze gemeente (ter hoogte van de kern Dongen) en beschermen ons buitengebied.*
 - *De Dongense sfeer moet behouden blijven.*
 - *Ontwikkelingen moeten passen bij de maat en schaal van onze gemeente.*
 - *Gestapelde bouw van vier à vijf lagen kan in de kern Dongen ingepast worden. In 's Gravenmoer en Vaart past bebouwing met meer dan drie lagen niet.*
 - *Onze kernkwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie en erfgoed, landschap en natuur (zie hoofdstuk Waarden) staan centraal.*



- *We benutten optimaal de inbreidingsopties. We zijn immers zuinig op het buitengebied.*
- *De kernkwaliteiten vormen de leidraad voor iedere potentiële woningbouwontwikkeling, zeker ook bij uitbreiding.*
- *We kijken naar het ruimhartiger toestaan van kleinschalige nieuwe woonconcepten in het buitengebied.*
- *We bevorderen de doorstroming op de woningmarkt door sturing te geven aan woningtypen die dit bevorderen (denk hierbij aan woningen voor 1 of 2 persoons huishoudens en senioren).*
- *We hebben bij de bouw van woningen oog voor klimaat en energie.*
 - *We ontwikkelen een kader voor zaken als klimaatadaptatie, circulariteit en energiegebruik. Zie ook 'Klimaatbestendig en duurzaam bouwen'.*
 - *De komende jaren zetten we vooral in op het isoleren van woningen. Op lange termijn is het aardgasvrij maken van bestaande woningen een verplichting vanuit het Klimaatakkoord.*
- *Levendigheid en voorzieningen zijn van belang.*
 - *We hebben daarbij oog voor de draagkracht van de voorzieningen in de centra van onze kernen.*
- *De gemeentelijke organisatie houdt de regie op waar en hoe de woningbouwopgave ingevuld wordt. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw, maar ook over bijkomende zaken als energie, groen en water.*
 - *De gemeentelijke organisatie stelt (aanvullende) eisen en kaders in het omgevingsplan en de marktpartijen kunnen vervolgens ontwikkelen.*

Beoordeling

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van een tweetal woningen, hetgeen een positief effect heeft op de lokale woningmarkt binnen de gemeente Dongen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke ambitie om aan iedere Dongenaar een fijne plek om te wonen te bieden. Ook is een en ander passend binnen de gemeentelijke ambitie om meer woningen te bouwen. Verder wordt met het planvoornemen een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke ambitie dat het binnen de gemeente fijn wonen is. Immers, de beoogde ontwikkeling heeft een positief effect op de leefomgeving en de omgevingskwaliteit vanwege de sloop van overvloedige bebouwing en het vervallen van de mogelijkheid om binnen de planlocatie een niet-agrarisch bedrijf te exploiteren. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling in passend is binnen de leidende principes die gemeente Dongen wil hanteren voor woningbouwontwikkelingen. Dit onder meer omdat met de beoogde ontwikkeling leegstand en verrommeling van een cultuurhistorisch waardevol pand wordt voorkomen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud hiervan. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op het behoud van de Dongense sfeer. Ook is de beoogde ontwikkeling aan de orde op een inbreidingslocatie, waardoor zuinig wordt omgegaan met het buitengebied.

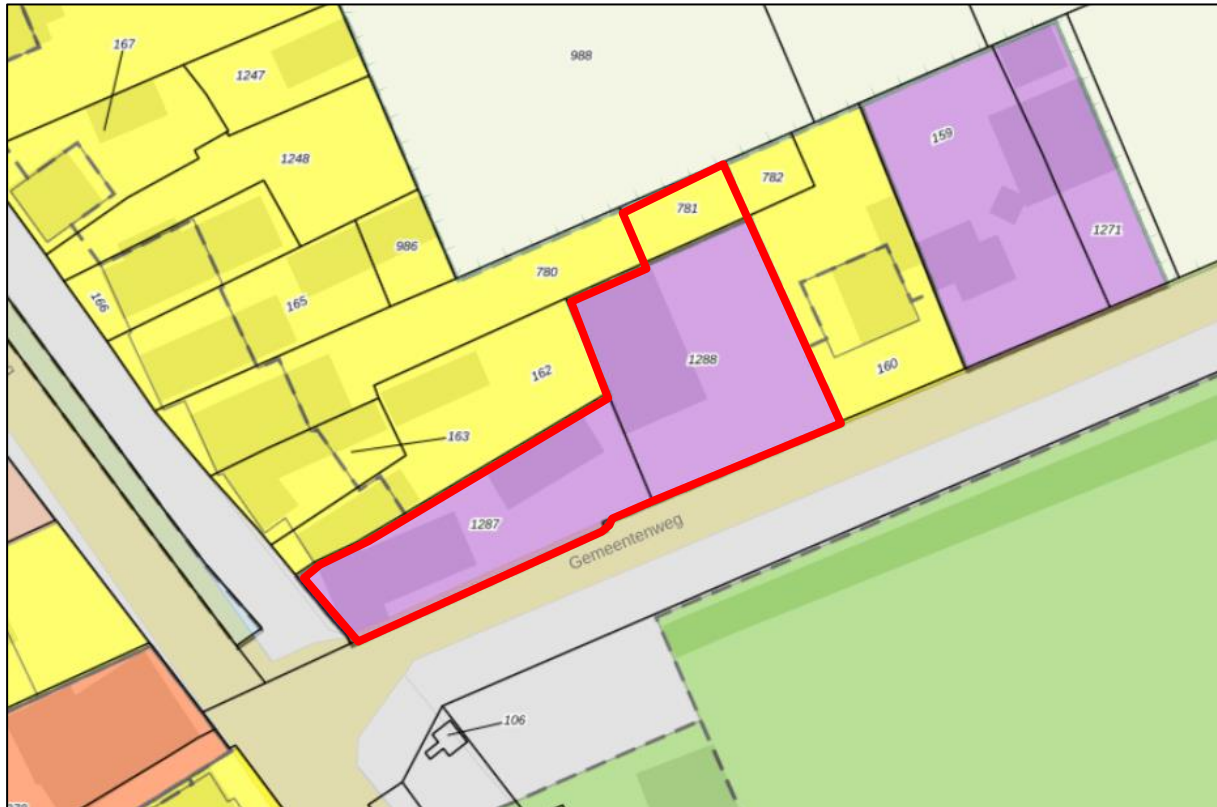
Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen relevante uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Dongen.



3.4.2 Bestemmingsplan "Buitengebied Dongen"

Ter plaatse van de planlocatie betreft het bestemmingsplan "Buitengebied Dongen" de vigerende planologische situatie. Het bestemmingsplan "Buitengebied Dongen" is op 5 november 2009 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 10: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat binnen de planlocatie in hoofdzaak een bedrijfsbestemming rust. Hierbinnen is vanwege de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 10' een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van stalling en reparatie van bronneringswerktuigen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak geldt voor bedrijfsgebouwen een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Deze bedrijfsgebouwen mogen een goot- en bouwhoogte van 4 meter, respectievelijk 6 meter, bereiken. Verder geldt voor bedrijfswoningen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter en een maximale oppervlakte- en inhoudsmaat van 200 m² en 750 m³. Daarnaast geldt voor bijgebouwen bij een woning een maximale oppervlaktemaat van 80 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter, respectievelijk 7 meter.

Verder rust ter plaatse van een gering deel van de planlocatie, te weten het perceel 781, een woonbestemming. Hierbinnen is onder meer een gebruik ten behoeve van het wonen toegestaan. Vanwege de aanduiding 'erf' is het ter plaatse toegestaan om aan-, uitbouwen en bijgebouwen op te richten.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de vigerende gebruiks- en bouwvoorschriften. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 6.6 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden bevoegd is de bestemming "Bedrijf" na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in een woonbestemming. Echter, nu onder meer als voorwaarde geldt dat het aantal woningen niet mag worden vergroot, kan de beoogde ontwikkeling niet met toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de beoogde



ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve een bestemmingsplanherzieningprocedure doorlopen te worden. Met onderhavige toelichting wordt onderbouwd om welke reden met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen de vigerende gebruiks- en bouwvoorschriften. Ook kan de beoogde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt worden met toepassing van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Derhalve dient het planvoornemen mogelijk gemaakt te worden met een bestemmingsplanherziening.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- waterhuishouding;
- duurzaamheid;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een niet-agrarisch bedrijf herbestemd naar wonen met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. Een tweetal bedrijfswoningen wordt hierbij herbestemd naar burgerwoningen en verder wordt ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie voorzien in de komst van een tweetal woningen. Gelet hierop is met de beoogde ontwikkeling sprake van een functie-/bestemmingswijziging en wordt voorzien in de toevoeging van een tweetal gevoelige functies. Gelet hierop dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en of geen sprake is van bodemverontreiniging. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd. In het onderstaande worden de conclusies (in cursief) weergegeven.

‘Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de



onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit’.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zorgt niet voor belemmeringen voor het beoogde gebruik van de locatie.

4.3 Cultuurhistorie

Toetsingskader

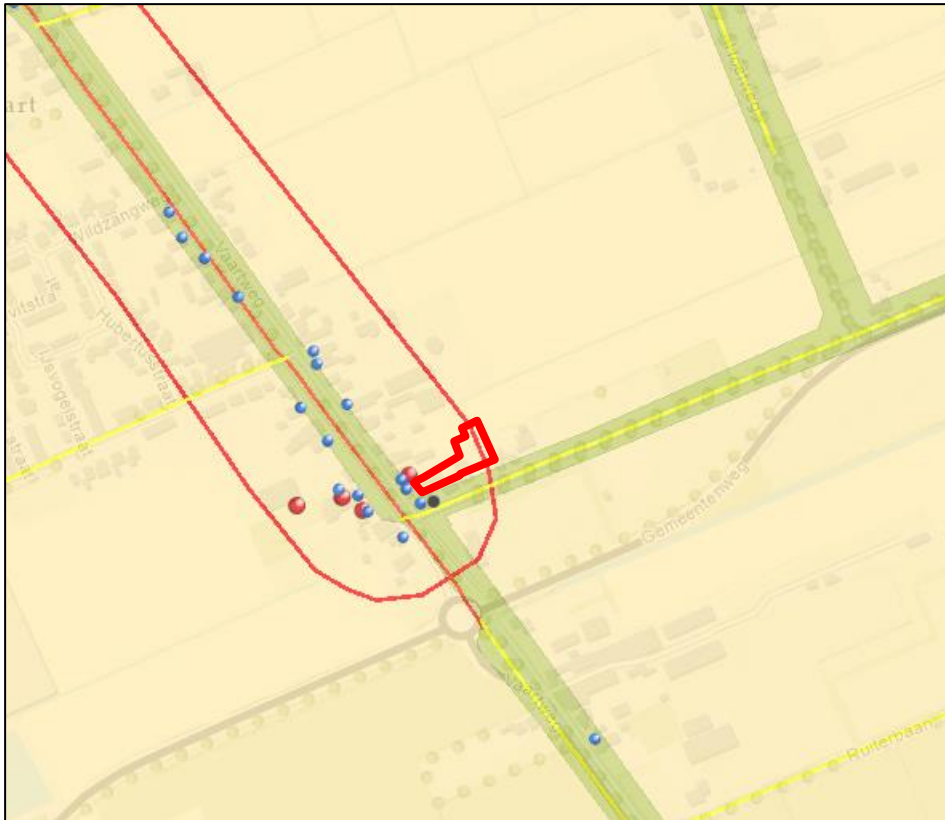
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

In het onderstaande is een relevante uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen.



Figuur 11: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (planlocatie is indicatief aangeduid met rode omlijning)

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen in het cultuurhistorisch landschap: 'Langstraat' en de cultuurhistorische regio 'Langstraat'. Verder bevindt de planlocatie zich binnen de structuur historische stedenbouw: 'Lintbebouwingen Klein Dongen en Vaart'. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich nabij 'Historisch groen' bevindt en tot slot is het relevant om op te merken dat de woning aan de Vaartweg 115 is aangemerkt als 'Overige bouwkunst'.

Het cultuurhistorisch belang van de 'Langstraat' wordt als volgt beschreven:

'Het gebied is een middeleeuws veenontginningslandschap dat de sporen van de strijd tegen het water draagt. Het vertoont in het noorden sporen van dorpsverplaatsingen wegens klink in agrarisch ontgonnen veen; en wegens overstrooming in en na 1421. Er zijn resten van oude turfvaarten maar ook recent gereconstrueerde veenwinningsgebieden. In het noorden ligt de Bergsche Maas, de in 1904 tot stand gekomen nieuwe monding van de Maas. Dit is een waterstaatkundig monument van nationaal belang. Door de realisatie werd het mogelijk om zowel de Beerse als de Baardwijkse Overlaat te sluiten'.

Verder wordt ten aanzien van de cultuurhistorische regio 'Langstraat' het volgende aangegeven voor wat betreft het cultuurhistorisch belang:

'De regio is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van de ontwikkeling van het landschap, de strijd tegen het water en de problemen met de bodemdaling zijn in het huidige landschap goed te herkennen. De Langstraat is één van de Belvederegebieden, gebieden die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland'.



Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en doet gelet op diens aard en omvang geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het cultuurhistorisch landschap en de cultuurhistorische regio 'Langstraat'.

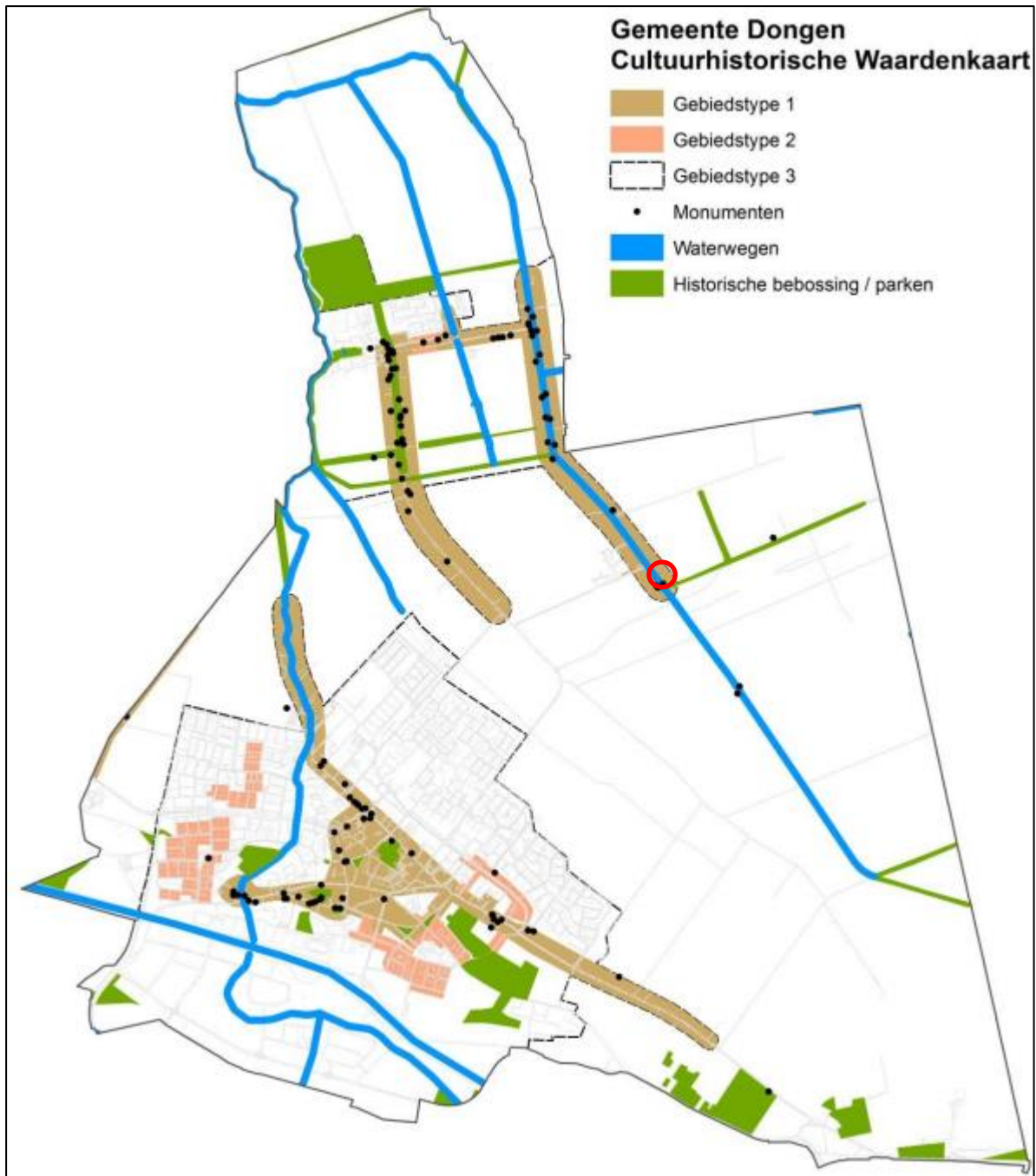
Verder is ten aanzien van de duiding historische stedenbouw: 'Lintbebouwingen Klein Dongen en Vaart' de navolgende beschrijving opgenomen:

'Zuidelijke voortzetting van de lintbebouwing van 's-Gravenmoer. Zijn echter wat betreft structuur gaaf bewaard, maar het overwegend eenlaags, agrarisch bebouwingsbeeld is plaatselijk matig tot sterk gewijzigd. De percelering is deels gewijzigd of zelfs geheel uitgewist als gevolg van de ruilverkavelingen van na 1960, vandaar dat deze delen lager zijn gewaardeerd dan 's-Gravenmoer'.

De beoogde ontwikkeling heeft negatief effect op de cultuurhistorische waarde van de 'Lintbebouwingen Klein Dongen en Vaart'. Immers, de bebouwing aan de Vaartweg blijft met het planvoornemen behouden, waardoor de beoogde ontwikkeling geen (negatief) effect heeft op het heersende straatbeeld en het bebouwingslint aldaar. Gesteld kan zelfs worden dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint. Immers, leegstand van beeldbepalende bebouwing aan het lint wordt met het planvoornemen voorkomen nu een passende herbestemming wordt gevonden voor de planlocatie. Nu ook de woning aan de Vaartweg 115 is aangemerkt als overige bouwkunst en dit pand met het planvoornemen blijft behouden, draagt de beoogde herbestemming bij aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle pand.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich op korte afstand van de structuur 'Historisch groen' bevindt. Dit betreft nabij de planlocatie de laanbeplanting en de watergangbeplanting aan de Vaartweg en de Gemeenteweg. De beoogde ontwikkeling heeft gelet op diens aard en omvang geen negatief effect op voornoemde cultuurhistorisch waardevolle laanbeplanting en watergangbeplanting. Immers, dit historisch groen blijft ondanks het planvoornemen volledig behouden en bovendien heeft de beoogde ontwikkeling eveneens geen negatieve effecten hierop.

Verder is het gemeentelijke beleid omtrent cultuurhistorie onder meer vastgelegd in de 'Nota Cultureel Erfgoed Dongen'. Deze nota bevat onder meer een cultuurhistorische waardenkaart. In het onderstaande is een relevante uitsnede hiervan opgenomen .



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Dongen (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat de planlocatie binnen 'gebiedstype 1' is gelegen. Ten aanzien van dit gebiedstype is het navolgende opgenomen (*in cursief*) :

In deze gebieden gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing met eventueel het aanwezige groen en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk of rijksmonument of staan op de aandachtslijst van identiteitsbepalende objecten. Ook zijn al veel objecten in kaart gebracht in de Cultuurhistorische Waardenkaart. De monumenten en identiteitsbepalende objecten geven aanknopingspunten om de geschiedenis zichtbaar te houden maar zeker ook de objecten uit de Cultuurhistorische Waardenkaart. Er zal daarom in deze gebieden, behoudens aangewezen monumenten, geen afzonderlijke aandacht zijn voor individuele bebouwing. Voor het opstellen en actualiseren van bestemmingsplannen wordt een cultuurhistorische analyse van het gebied gemaakt.



Voor uitbreidingsmogelijkheden wordt bekeken wat de invloed op de cultuurhistorische waarden is, zodat de uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk hierop afgestemd kunnen worden. Bij dit gebiedstype moeten we ook kijken wat de impact van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is op de directe omgeving van een monument en/of identiteitsbepalend object. Dit dient in het proces te worden meegenomen. Feitelijk zeggen we hiermee dat een ontwikkeling in de directe omgeving van een monument moet passen bij het monument. De cultuurhistorische analyse van bestemmingsplannen moet voldoende aanknopingspunten blijven bieden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is het behoud van kernkwaliteiten op basis van planinpassing / -aanpassing. Hiervoor wordt aandacht gevraagd binnen beleidsinstrumenten zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Beoordeling

In overeenstemming met de beoordeling aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kan worden opgemerkt worden dat met de beoogde ontwikkeling bebouwing aan de Vaartweg behouden blijft. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling geen (negatief) effect heeft op het heersende straatbeeld en het bebouwingslint aldaar. Gesteld kan zelfs worden dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de cultuurhistorische waarde binnen gebiedstype 1. Immers, leegstand van beeldbepalende bebouwing aan het lint wordt met het planvoornemen voorkomen nu een passende herbestemming wordt gevonden voor de planlocatie. Gelet hierop doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de ruimtelijke samenhang tussen structuren en historische bebouwing binnen gebiedstype 1. Nu historische bebouwing en de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten en structuren behouden blijven, is de beoogde ontwikkeling in voldoende mate objectiverbaar binnen de 'Nota Cultureel Erfgoed Dongen'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

4.4 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Archeologische beleidskaart Dongen

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart, zie onderstaande afbeelding, van de gemeente Dongen geldt binnen de planlocatie een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 13: Archeologische beleidsadvieskaart Dongen (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Ten aanzien van gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is op de Archeologische beleidsadvieskaart Dongen het navolgende opgenomen (*in cursief*):

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting:

- *Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht.*
- *Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast en het principe 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.*

Met het planvoornemen wordt de ondergrens van 100 m² voor bodemingrepen die dieper reiken dan 0,5 meter overschreden. Dit maakt dat conform het gemeentelijk archeologiebeleid een rapport overlegd moet worden ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies door het college genomen dient te worden. Derhalve is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd. In het onderstaande worden de conclusies weergegeven (*in cursief*):

'In het oosten van het plangebied is aan de hand van het archeologisch onderzoek een lage verwachting vastgesteld. Wij adviseren deze lage archeologische verwachting op te nemen in het te wijzigen bestemmingsplan. Voor wat betreft de toekomstige ontwikkelingen in het oosten van het plangebied achten wij een aanvullend archeologisch onderzoek, of aanvullende maatregelen dan ook niet noodzakelijk. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten



te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Dongen).

In het westen van het plangebied blijft echter een hoge verwachting gelden. Wij adviseren om hiervoor de huidige bestemmingsplanregels te behouden (zie bijlage 9).

Bijlage 9: Advieskaart



Conclusie

Het aspect archeologie staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.5 Natuur

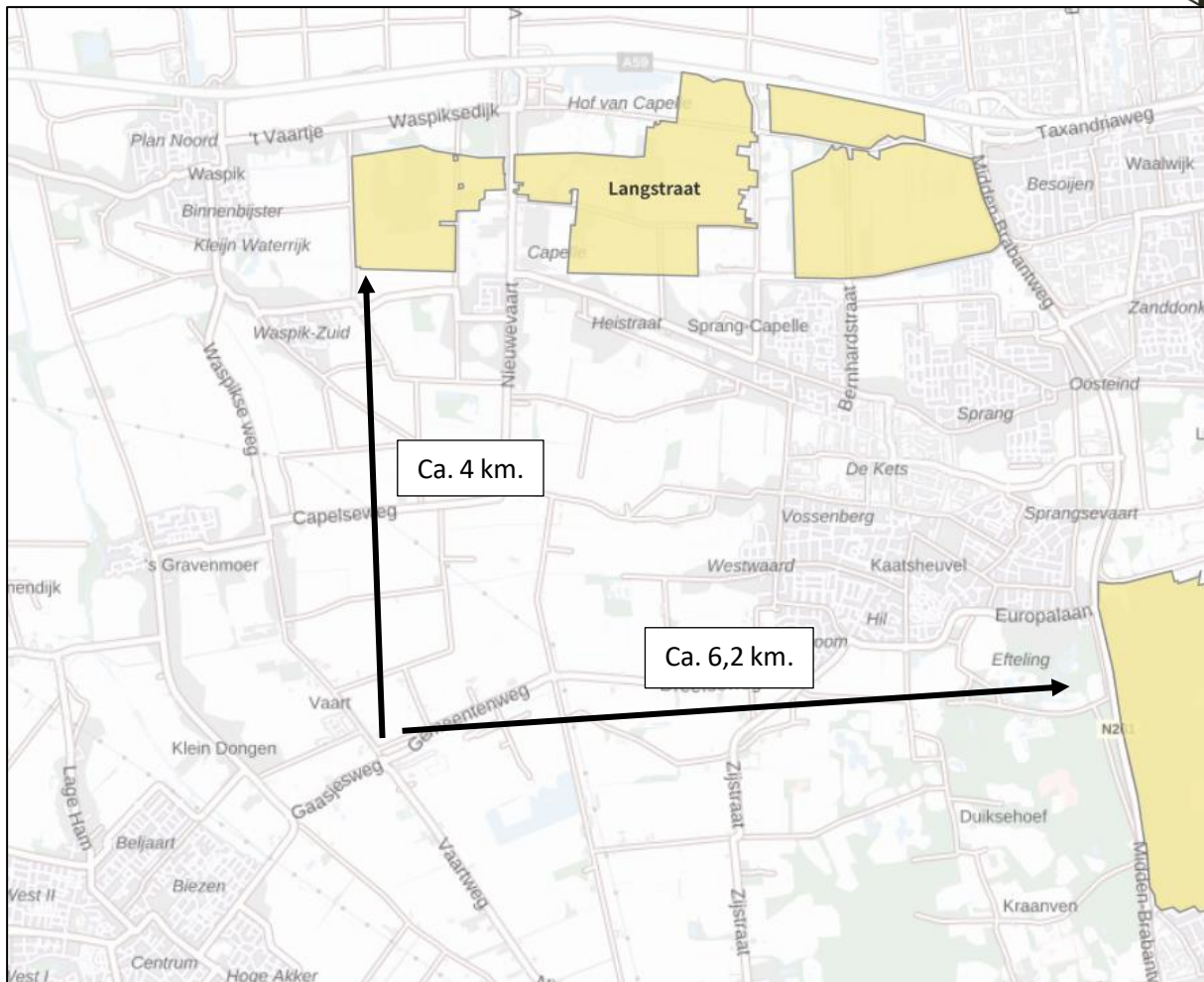
Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

Beoordeling

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstoringen. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Langstraat op circa 4 kilometer in overwegend noordelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 14: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve en om bovenstaande aanname te staven is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk te maken.

Bouwfase

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Voor wat betreft deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 224 lichte verkeersbewegingen per jaar, 224 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 56 zware verkeersbewegingen per jaar. Hierbij is uitgegaan van een absoluut worst-case scenario met alle verkeersbewegingen in alle richtingen.

Ten aanzien van de mobiele bronnen is uitgegaan van de inzet van onderstaande werktuigen.



Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	345 l/j	28 u/j	10 l/j
Betonstorters/-pomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	221 l/j	18 u/j	7 l/j
vrachtwagens	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	42 l/j	35 u/j	1 l/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	258 l/j	56 u/j	8 l/j
trilplaat/ stampers	alle werktuigen op benzine, 2takt	17 l/j		
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j	22 u/j	4 l/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	25 l/j

Figuur 15: Ingevoerde parameters mobiele bronnen

Hierbij dient opgemerkt te worden dat zowel ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen als ten aanzien de inzet van mobiele bronnen in de aanlegfase is uitgegaan van een 'worst-case' scenario. Aangezien sprake is van een relatief beperkte bouwphase vanwege de sloop van enkele bedrijfsgebouwen en de realisatie van een tweetal woningen met aanhorigheden zal een en ander in werkelijkheid, naar alle waarschijnlijkheid, minder bedragen.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat ook in het geval van bovenstaand 'worst-case' scenario de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

Gebruiksphase

Het planvoornemen is eveneens doorgerekend middels AERIUS voor zover het de gebruiksphase betreft. Hierbij zijn ten aanzien van de gebruiksphase de volgende aannames gedaan:

- twee cv-installaties bestaande woonhuizen;
- twee nieuwe woningen gasloos;
- 35 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen).

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat eveneens de gebruiksphase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Dit is tevens aangetoond door de AERIUS-berekeningen. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid



geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenoemde handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wet Natuurbescherming is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocaties en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.



De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Wet natuurbescherming. Gelet op de aard van het planinitiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de planlocaties beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Het planvoornemen betreft in hoofdzaak de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de planlocatie zich conform provinciaal beleid binnen bestaand stedelijk gebied bevindt. Verder wordt de planlocatie aan min of meer alle zijden omgeven door stedelijke functies, bebouwing en intensief gebruikte gronden. Ook dient opmerkt te worden dat de planlocatie zich nabij betrekkelijk drukke doorgaande wegen betreft, te weten de Vaartweg en de Gemeentenweg. Daarnaast is het relevant te vermelden dat de gronden behorende tot het plangebied in de huidige planologische situatie reeds een intensief gebruik kennen, nu ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf geëxploiteerd mag worden in combinatie met bewoning. Het plangebied wordt in de huidige situatie in hoofdzaak gekenmerkt door intensieve bebouwing en verharding. Van vermeldenswaardige beplanting, groen of anderszins is in de huidige situatie geen sprake. In het onderstaande is een aantal afbeeldingen opgenomen waarop de huidige situatie binnen de planlocatie is weergegeven.



Figuur 16: Huidige situatie planlocatie (bedrijfsbebouwing)



Figuur 17: Huidige situatie planlocatie (wasplaats)



Figuur 18: Huidige situatie planlocatie (machineberging)



Figuur 19: Huidige situatie planlocatie (erfverharding)



Figuur 20: Huidige situatie planlocatie (overkapping)

Gezien het intensieve gebruik van de planlocatie en de aangrenzende gronden, de ligging van de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied en nabij een tweetal drukke doorgaande wegen en de aanwezigheid van een intensief niet-agrarisch bedrijf binnen de planlocatie met intensieve bebouwing en verharding zonder vermeldenswaardige beplanting of groen, is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten. Daarnaast ontbreekt het vanwege het niet voorkomen van vermeldenswaardige beplantingen, houtopstanden of bomen binnen de planlocatie aan een geschikt habitat. Verder gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met het verwijderen van bomen of andere



noemenswaardige beplanting of groenstructuren, waardoor zeker is gesteld dat geen habitat of verblijfsgebieden verloren gaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Enkel worden enkele overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt. Het voorkomen van beschermde soorten aldaar is, vanwege de aard van de bebouwing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten. Dit omdat gedurende een veldbezoek ter plaatse gebleken is dat het in deze bebouwing ontbreekt aan kieren, openingen of anderszins, waardoor deze bouwwerken niet als geschikt verblijfsgebied of habitat voor beschermde soorten kunnen fungeren.

Gelet op de omstandigheid dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met het verwijderen van bomen, andere noemenswaardige beplanting of bebouwing waarbinnen beschermde soorten zijn te verwachten en het huidige intensieve gebruik van de planlocatie en de aangrenzende gronden, is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten uitgesloten. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Mochten er desondanks binnen de planlocatie beschermde soorten worden aangetroffen, dan geldt bovendien onverkort de algemene wettelijke zorgplicht.

Conclusie

Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, er is geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Beoordeling

Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van een tweetal gevoelige functies. Derhalve dient inzichtelijk gemaakt te worden in hoeverre ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï.

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd om de geluidsbelasting binnen de planlocatie en ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies inzichtelijk te maken. Het volledige akoestische onderzoek is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen. In het onderstaande worden de conclusies weergegeven (*in cursief*):

'Uit de resultaten blijkt, dat de geluidsbelasting in 2033, ter hoogte van de planlocatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Ter hoogte van de planlocatie, is sprake van een



overwegend “goede” milieukwaliteit voor het onderdeel wegverkeerslawaaï. Geconcludeerd wordt, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Concluderende kan worden gesteld, dat het onderdeel wegverkeerslawaaï het plan voor de herbestemming van de locatie aan de Gemeentenweg 3 te Dongen niet in de weg hoeft te staan’.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan, wijzigingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’.

Gevoelig object

Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van een tweetal gevoelige functies. Van de komst van een milieubelastende functie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is geen sprake. Immers, een milieubelastende functie komt als gevolg van de onderhavige planwijziging te vervallen.

Beoordeling omgevingstype

De planlocatie is conform het geldende bestemmingsplan gelegen in het buitengebied van de kern Dongen, maar bevindt zich conform vigerend provinciaal beleid binnen stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich in een lintbebouwing langs de Vaartweg en maakt daarmee onderdeel uit van het kerkdorp Vaart dat is gelegen langs de Vaart en de Vaartweg in Dongen. De directe omgeving van de planlocatie laat zich typeren als een gemengde omgeving. Naast diverse woningen bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie en aan het bebouwingslint aan de Vaartweg uiteenlopende functies, waaronder gronden met een maatschappelijke bestemming, een horecabestemming en een sportbestemming. Verder wordt de planlocatie direct ten noordoosten omgeven door gronden met een woonbestemming aan de Gemeentenweg 9 te Dongen met daarachter, vanuit het plangebied gezien, gronden met een bedrijfsbestemming. Vanwege de ligging binnen een overwegend gemengde omgeving en nabij een tweetal drukke doorgaande wegen, laat de ligging van de planlocatie zich typeren als gelegen binnen gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

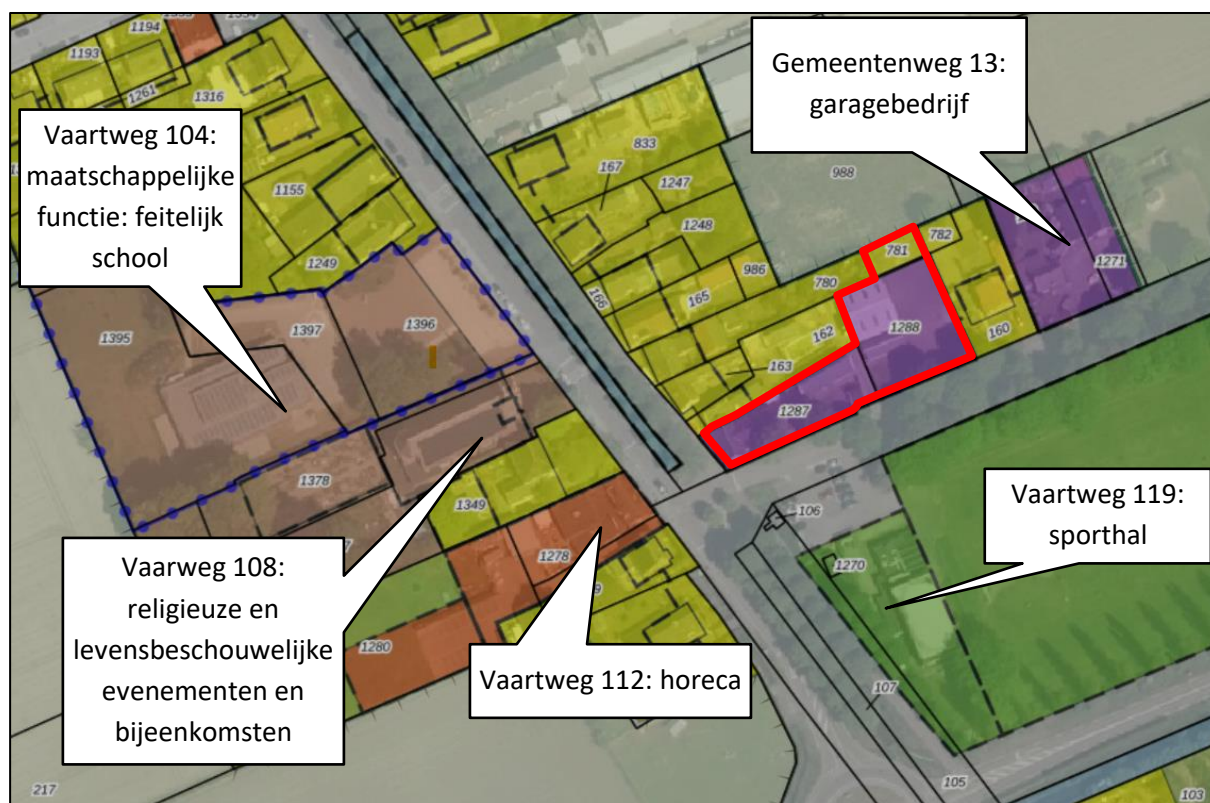
Omliggende bedrijvigheid

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:



Adres	Type bedrijvigheid	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Gemeentenweg 13	Garagebedrijf	2	10 meter	20 meter
Vaartweg 119	Sporthal	3.1	30 meter	30 meter
Vaartweg 112	Horeca: in ten hoogste categorie 1b en een café en zalenverhuur	1	0 meter	23 meter
Vaartweg 108	Voormalige kerk. Is feitelijk nu een woning. Planologisch religieuze en levensbeschouwelijke evenementen en bijeenkomsten	2	10 meter	48 meter
Vaartweg 104	Maatschappelijk: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven	2	10 meter	91 meter

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan “Buitengebied” waarop de omliggende bedrijvigheid is weergegeven.



Figuur 21: Omliggende bedrijfsfuncties (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode omlijn)

Wanneer bovenstaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden wordt afgezet tegen de daadwerkelijke afstanden van bouwvlak tot bouwvlak wordt tot de conclusie gekomen dat ten aanzien



van alle omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, alsook dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat bijna alle omliggende bedrijvigheid, bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 2 betreft. Op basis van de VNG-handreiking zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 per definitie inpasbaar in een woonomgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.9 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die vermeldenswaardige geurhinder tot gevolg hebben. Bovendien wordt ten aanzien van omliggende niet-agrarische bedrijvigheid voldaan aan de geldende richtafstanden, waaronder de richtafstanden ten aanzien van geur.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Voorgrondbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig



10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

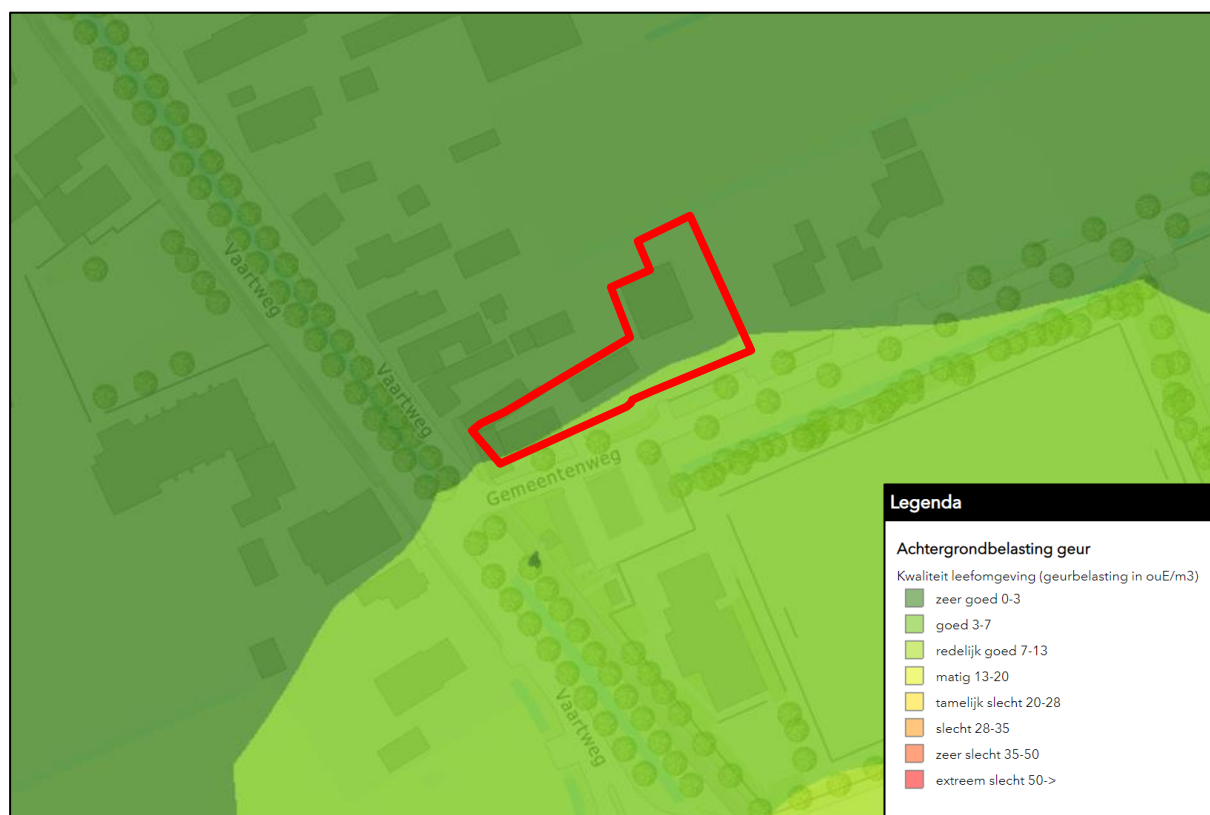
Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

4.9.1 Geurgevoelige objecten

Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een tweetal geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. De bestaande bedrijfswoningen betreffen in de huidige planologische situatie reeds geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. Dit maakt dat inzichtelijk gemaakt dient te worden of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven worden beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.9.2 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant kan de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is ter plaatse overwegend sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 0-3 ouE/m³. Ter plaatse van het overwegend zuidelijke/zuidoostelijke deel van de planlocatie is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 3-7 ouE/m³. Gelet hierop is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 22: Kaart achtergrondbelasting planlocatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



4.9.3 Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)

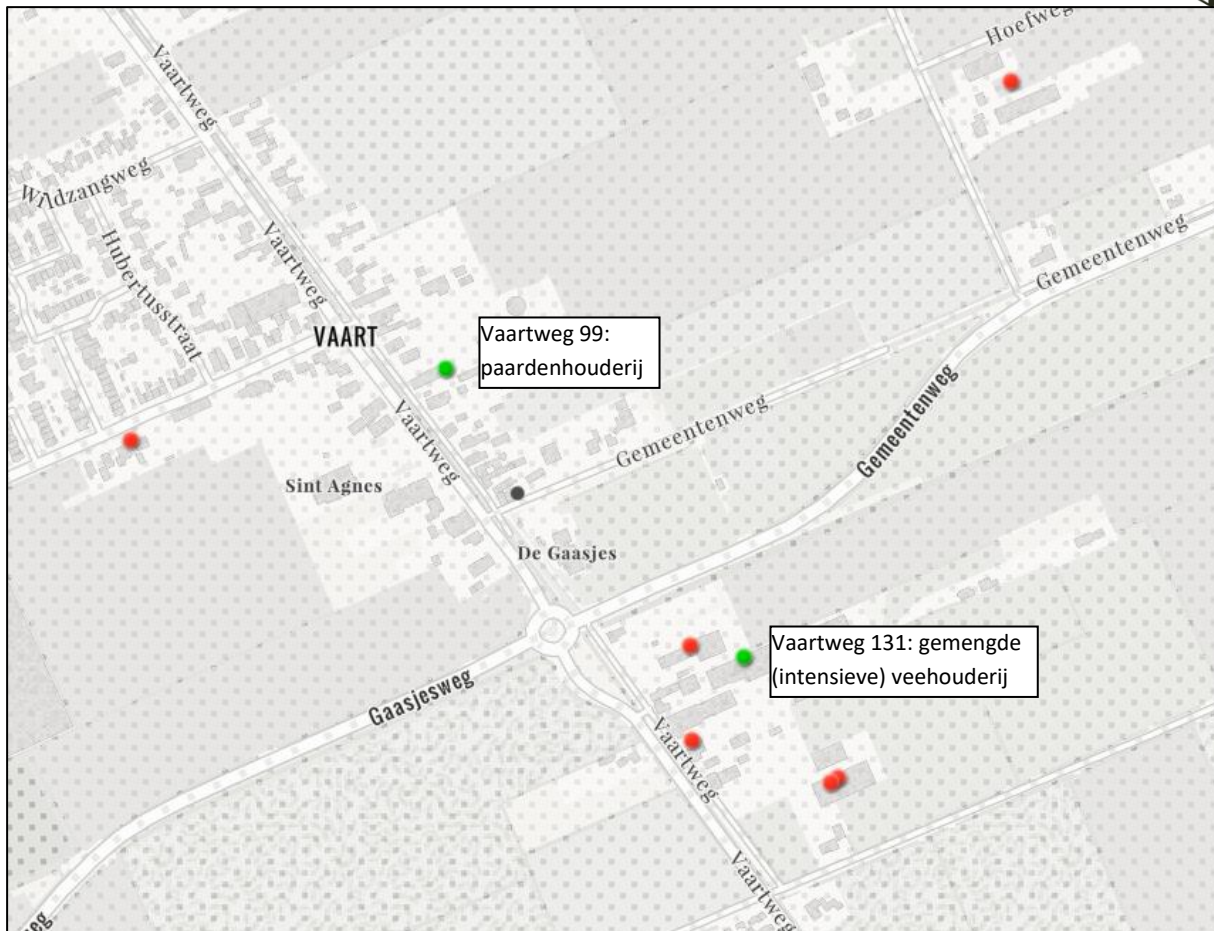
Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. De meest dichtstbijzijnde veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bevindt zich op een kortste afstand van circa 192 meter van de planlocatie. Dit betreft een gemengde intensieve veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen. Binnen deze veehouderij mogen conform de vigerende milieuvergunning onder meer 500 vleesvarkens en 20 legkippen worden gehouden. Vanwege de betrekkelijk forse afstand van de planlocatie tot voornoemde veehouderij, de omstandigheid dat een en ander een betrekkelijk kleinschalige veehouderij betreft en de lage achtergrondbelasting, wordt een toetsing aan de voorgrondbelasting voor onderhavig planvoornemen niet noodzakelijk geacht en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

Het planvoornemen gaat, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, gepaard met de toevoeging van twee geurgevoelig object in de zin van de Wgv, waardoor de beoogde ontwikkeling in beginsel een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijen tot gevolg kan hebben. Veehouderijen in de directe omgeving van de planlocatie betreffen in hoofdzaak:

- Vaartweg 131 te Dongen: gemengde veehouderij: 500 varkens (met geuremissiefactor), 20 legkippen (met geuremissiefactor), 3 paarden (zonder geuremissiefactor) en 10 fokstieren en overig rundvee (zonder geuremissiefactor): afstand circa 192 meter;
- Vaartweg 99 te Dongen: paardenhouderij: 13 paarden (zonder geuremissiefactor): afstand circa 53 meter.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de omliggende veehouderijen zijn aangeduid. Hierbij dient opgemerkt te worden dat actieve veehouderijen zijn aangeduid met een groene stip. De rode stippen betreffen veehouderijen die reeds zijn beëindigd.



Figuur 23: Veehouderijen in nabijheid van plangebied (planlocatie is indicatief aangeduid met een zwarte stip)

Voor wat betreft de veehouderij in de omgeving waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, is alleen een vaste afstandsmaat van toepassing is. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom geldt een vaste afstandsmaat van 100 meter. Verder dient op grond van artikel 3 van de Wgv de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object minimaal 50 meter te bedragen aangezien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. Hier wordt in casu niet volledig aan voldaan. Ten aanzien van de omliggende veehouderij waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden, te weten de veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen, dient opgemerkt te worden dat hiervoor geen vaste afstandsmaten van toepassing zijn.

Leidend voor beide veehouderijen is of de beoogde ontwikkeling een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft. Hier is in casu geen sprake van. Dit omdat er reeds bestaande geurgevoelige objecten op kortere afstand van de nabijgelegen veehouderijen zijn gelegen die maatgevend zijn voor diens ontwikkelingsmogelijkheden. De komst van een tweetal geurgevoelige objecten heeft dan ook met zekerheid geen nadelige gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen aan de Vaartweg 99 en de Vaartweg 131 te Dongen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat omliggende veehouderijen als gevolg van het planvoornemen niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

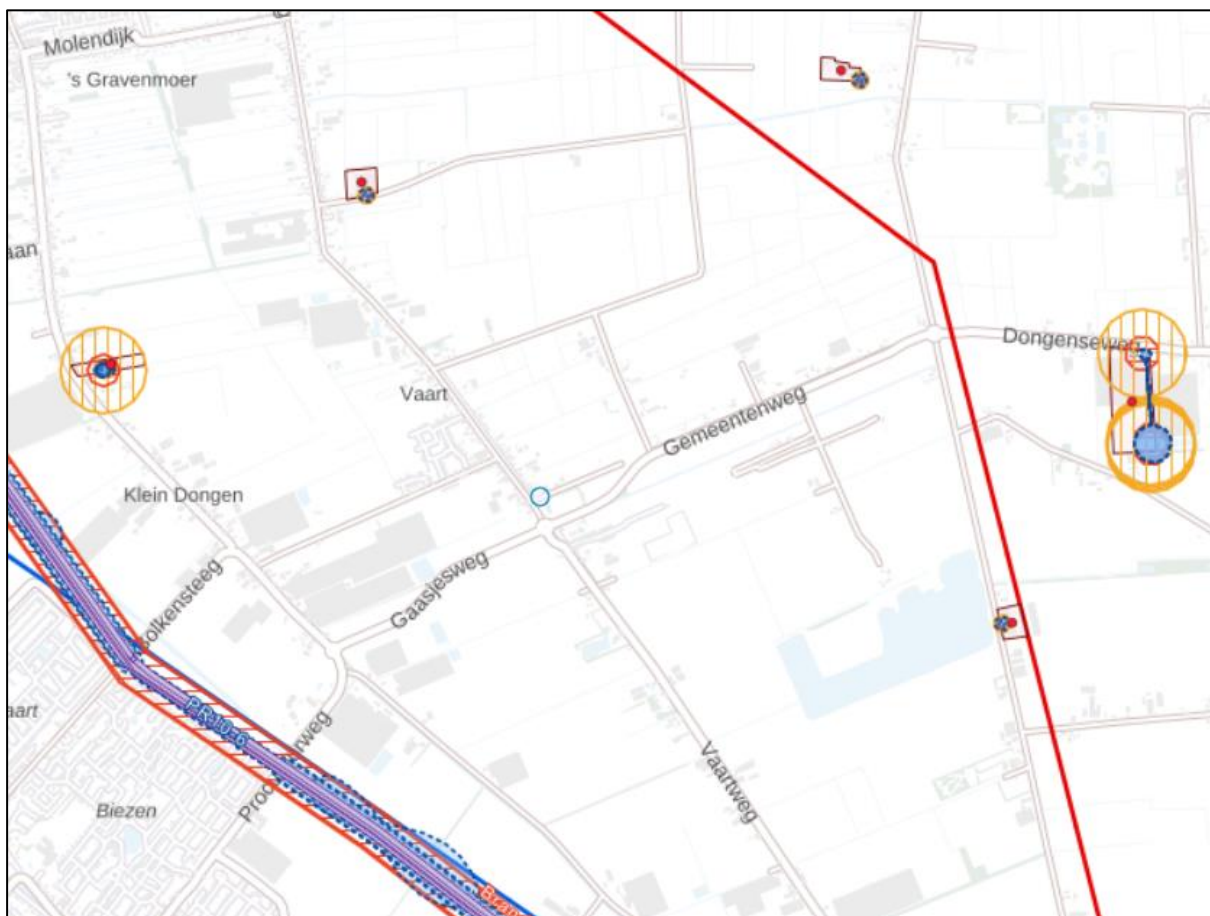
Beoordeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van een risicobron. Immers, met het planvoornemen wordt de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen planologisch mogelijk gemaakt, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van een tweetal gevoelige functies. De bestaande bedrijfswoningen betreffen reeds gevoelige functies. Hierdoor dient inzicht gegeven te worden in het aspect externe veiligheid.

De planlocatie is, zoals weergegeven in de eerste afbeelding in de onderhavige paragraaf, niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes, leidingen of andere risicobronnen. Risicobronnen bevinden zich in casu, zoals weergegeven in de tweede afbeelding in de onderhavige paragraaf, op enorme afstand van de planlocatie. Zo bevindt zich onder meer op een kortste afstand van circa 1,6 kilometer in overwegend noordoostelijke richting een hoogspanningslijn (380 kV) met bijbehorende magneetveldzone. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de magneetveldzone van voornoemde leiding. Verder bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,3 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting een aantal gasleidingen met bijbehorende risicocontour. Ook ten aanzien van deze gasleidingen geldt dat de planlocatie zich ruim buiten het brandaandachtsgebied en de PR-contour bevindt.



Figuur 24: Uitsnede risicokaart.nl directe omgeving (planlocatie is indicatief aangeduid met een blauwe stip)



Figuur 25: Uitsnede risicokaart.nl grotere schaal (planlocatie is indicatief aangeduid met een blauwe stip)



Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

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

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



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

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

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

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

Beoordeling

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Gelet hierop is in casu sprake van woningbouw, waarbij een tweetal nieuwe woningen worden gerealiseerd en twee bestaande woningen blijven behouden. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg. Deze beredenering wordt tevens ondersteund door onderstaande berekening met de NIBM-tool, waarbij is uitgegaan van een worst-



case scenario aangezien alle voertuigbewegingen zijn aangemerkt als extra verkeer. Zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		35
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

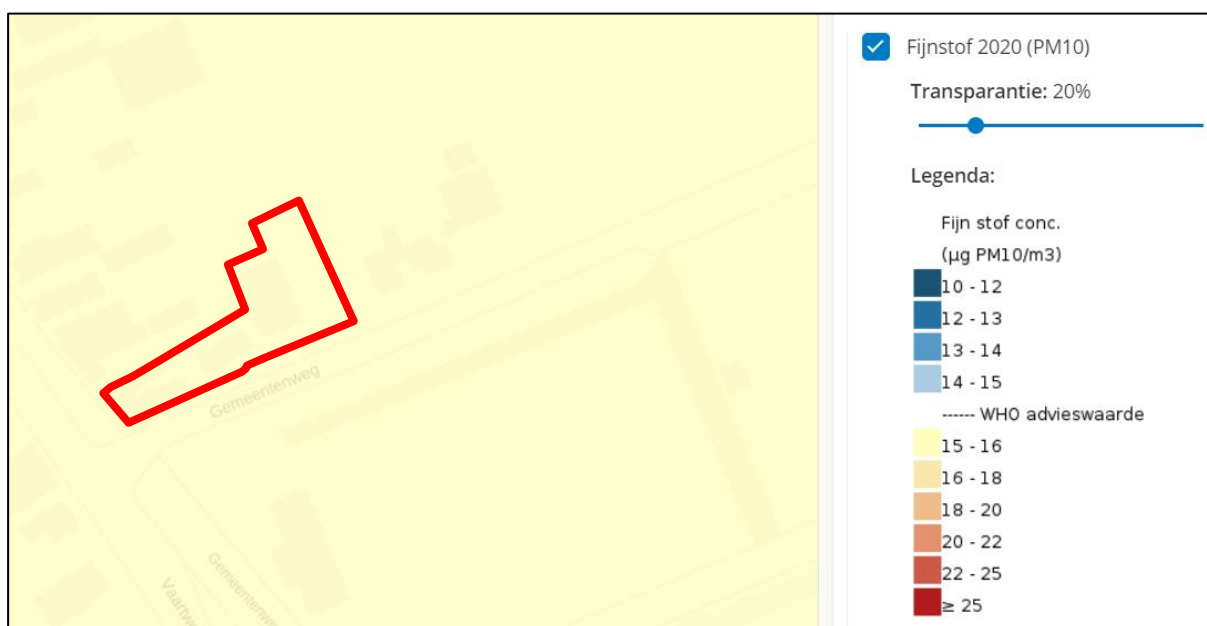
Figuur 26: Berekening NIBM-tool

4.11.2 Blootstelling aan verontreiniging

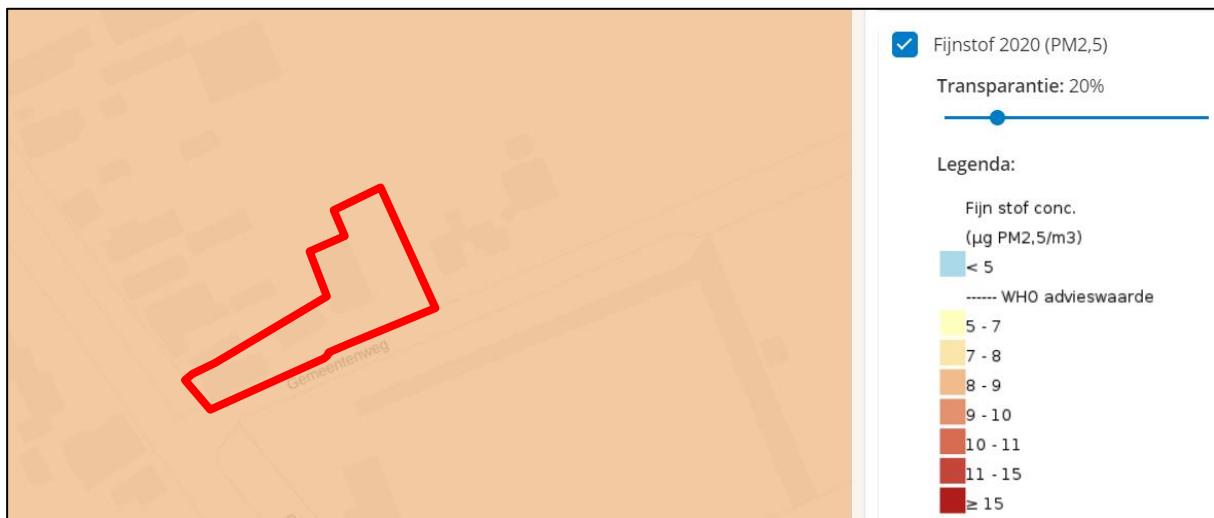
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM10 is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM10 is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM2,5 is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM10 en PM2,5 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2020).



Figuur 27: PM10 – 2020 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Figuur 28: PM2,5 – 2020 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM10 van 15,51 /m³. De jaargemiddelde concentratie PM2,5 bedraagt 8,72 µg/m³. Hierdoor wordt ruimschoots binnen de grenswaarden gebleven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.12 Gezondheid

Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een tweetal gevoelige functies. Hierdoor dient inzicht gegeven te worden in het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie in het kader van volksgezondheid.

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, pluimveebedrijven (endotoxinen) en geitenhouderijen.

4.12.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie



Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Beoordeling

De gemengde veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen bevindt zich op een kortste afstand van circa 192 meter van de planlocatie. Dit betreft een relatief kleinschalige veehouderij waarbinnen onder meer 500 vleesvarkens worden gehouden en 20 legkippen. Gelet hierop bevindt de planlocatie zich binnen de richtafstanden ten aanzien van endotoxine die worden gehanteerd voor zowel varkenshouderijen als pluimveehouderijen. Echter, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven betreffen de afstandsmaten van 200 meter voor varkenshouderijen en 650 meter voor pluimveehouderijen een absoluut maximum in het geval sprake is van een grootschalige varkens- of pluimveehouderij. De aan te houden minimum afstand ten aanzien van endotoxinen is afhankelijk van de bedrijfsomvang en de fijnstofemissie. Aan de hand van de fijnstofuitstoot van de veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen is de minimum te hanteren afstand berekend waar overschrijdingen van de advieswaarden voor endotoxinen voorkomen. In casu bedraagt de minimale afstand 30 meter ten aanzien van de varkenshouderijtak en 8 meter ten aanzien van de pluimveehouderijtak. Nu de werkelijke afstand circa 192 meter bedraagt, wordt ruimschoots voldaan aan voornoemde minimale afstandsmaat. Ook wanneer beide takken van voornoemde veehouderij in samenhang bezien zouden worden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de advieswaarden voor endotoxinen niet worden overschreden, waardoor binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de berekening is weergegeven.

Veehouderij adres	Soort veehouderij	Werkelijke afstand	PM10(kg/jaar)	Berekende minimale afstand
Vaartweg 131	Varkenshouderij	192	76,5	30
Vaarweg 131	Legkippen	192	1,68	8

Figuur 29: Berekening endotoxine-afstand veehouderij Vaartweg 131 te Dongen

Conclusie

Het onderdeel 'gezondheid' in relatie tot endotoxinen vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.



4.12.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van een tweetal gevoelige functies. Binnen de gemeente Dongen zijn onderstaande veehouderijen aanwezig waar in een bedrijfsmatige omvang (meer dan 50) geiten worden gehouden (tevens is de afstand tot de planlocatie weergegeven):

- Klein Dongenseweg 23 (circa 1,7 km.)
- Gemeentenweg 51 (circa 0,85 km.)
- Heibloemstraat 1 (circa 3,75 km.)

Bovenstaande opsomming laat zien dat een tweetal geitenhouderijen zich binnen een straal van 1,5 kilometer tot 2 kilometer van de planlocatie bevindt. De meest dichtstbijzijnde geitenhouderijen betreffen de geitenhouderijen aan de Gemeentenweg 51 en de Klein Dongenseweg 23 op een kortste afstand van circa 850 meter, respectievelijk circa 1,7 kilometer, van de planlocatie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen voornoemde geitenhouderijen en het plangebied reeds meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder zijn tussen de planlocatie en de meest nabijgelegen geitenhouderijen meerdere (burger)woningen gelegen, waardoor de geitenhouderij eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'geitenhouderijen' vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.



4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom; e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.14 Waterhuishouding

Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:



- Regionaal Water- en Bodemprogramma 2022-2027.

Waterschapbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is onder andere verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Dongen. Het gaat hierbij om de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. [2]

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta. [3, 4]

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

Gemeentelijk beleid

Het 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 geldt is vastgesteld in december 2021 is onbeperkt geldig.

Onderzoek

Huidige situatie

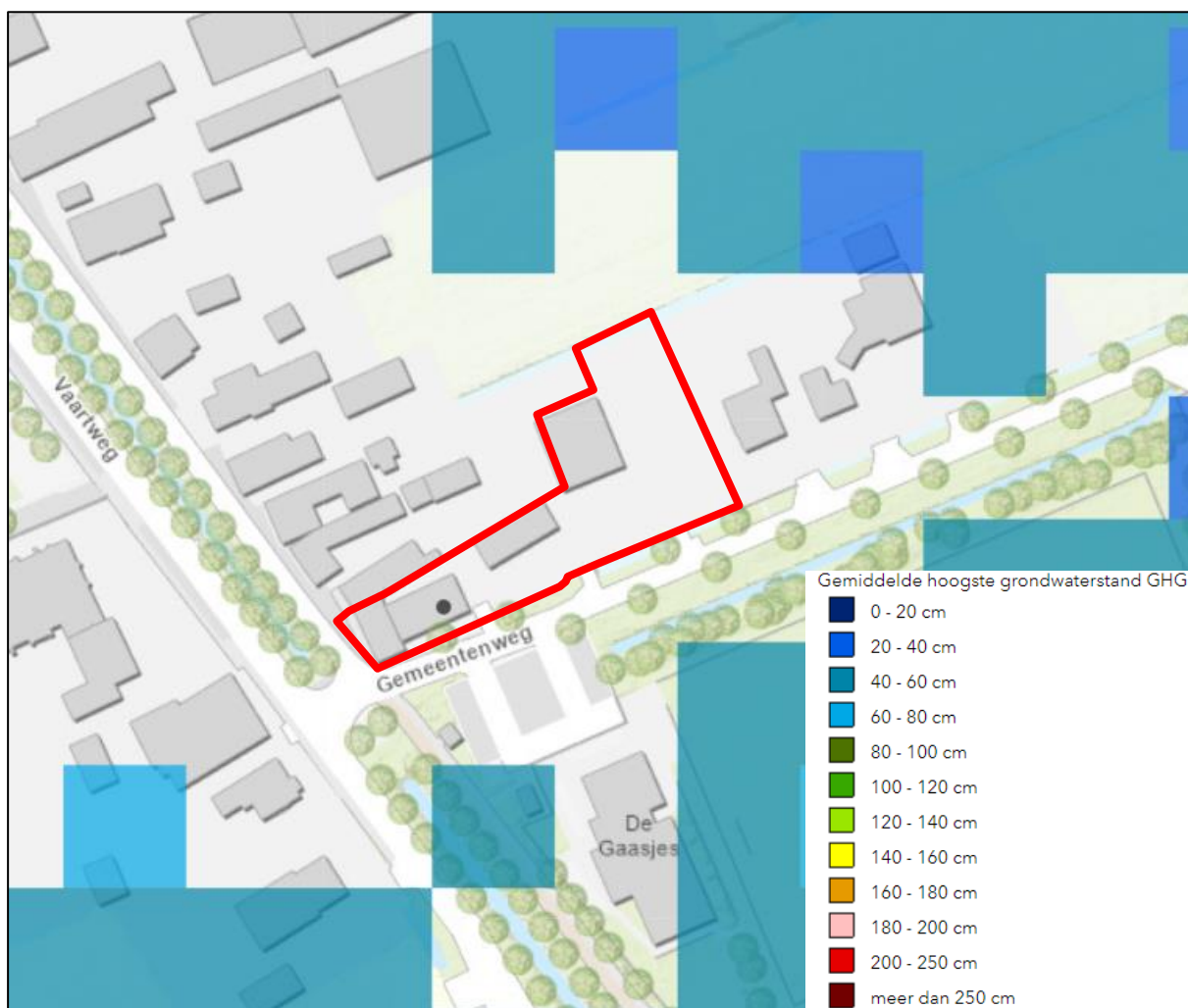
Algemeen

- Ligging plangebied
- Bebouwd/onbebouwd en verhard/onverhard oppervlak
- Ligging nabij waterlichamen

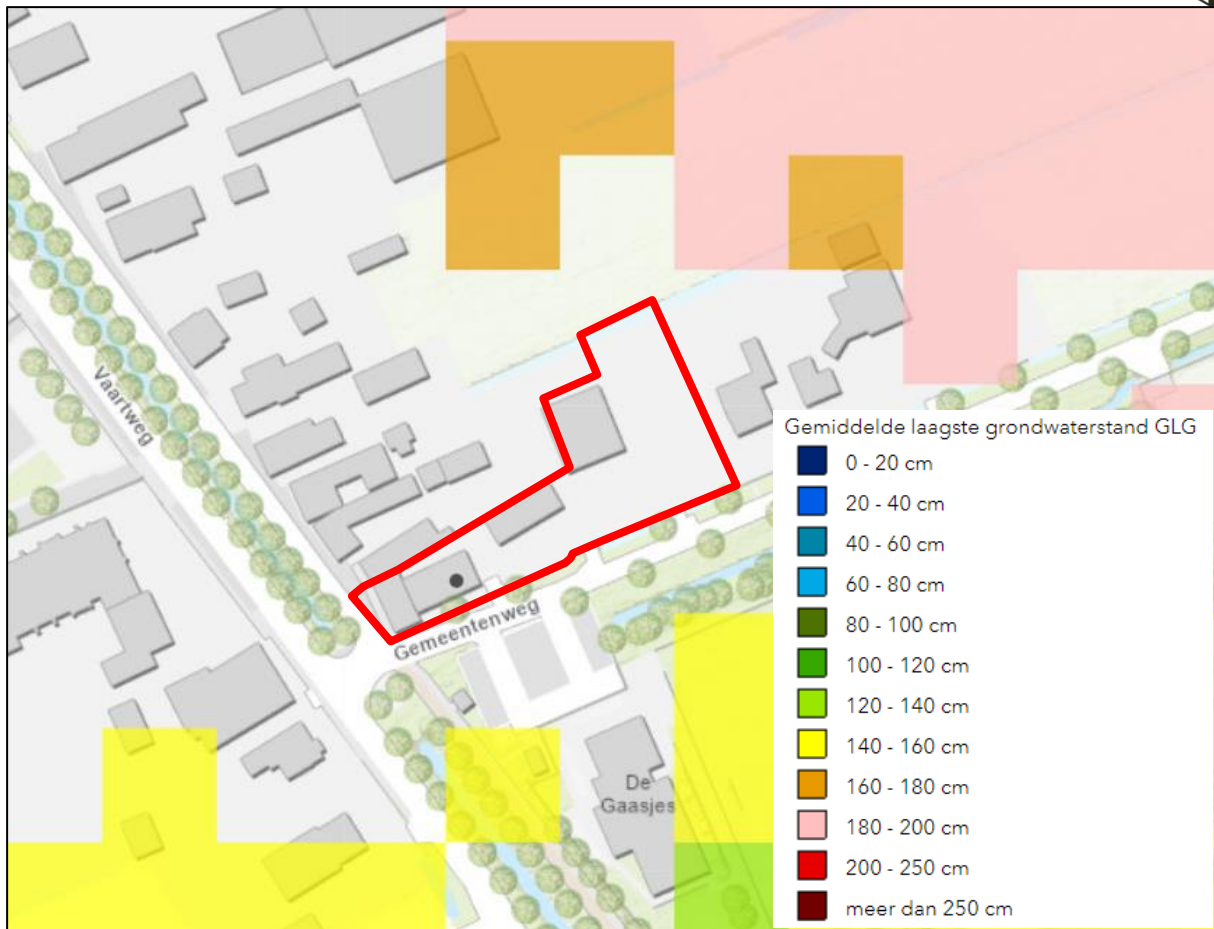


Bodem en grondwater [5, 6]

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Er is naar verwachting sprake van grondwatertrap variërende van VI t/m Va. In de directe omgeving van de planlocatie betreft de grondwatertrap in hoofdzaak namelijk trap VI 40 - 80 cm meer dan 120 cm, trap Va 0 - 25 cm meer dan 120 cm en trap Vb 25 - 40 cm meer dan 120 cm. Dit wil zeggen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 140 cm en 200 cm varieert en dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 40-60 cm onder maaiveld. Zie onderstaande afbeeldingen.



Figuur 30: GHG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 31: GLG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Waterkwantiteit [1, 6, 7]

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

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

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

- Aanwezige watergangen beschrijven binnen en in de directe omgeving
- Ligt het plangebied binnen een beschermingszone van een watergang

Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen die zijn opgenomen in de legger van de keur van het waterschap. Tevens is geen beschermingszone van een watergang van toepassing. Wel bevindt zich zowel aan de zuid- als de noordkant van het plangebied een b-watergang. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.



Figuur 32: Uitsnede kaart Legger Waterschap Brabantse Delta

Veiligheid en waterkeringen [1, 7]

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

Afvalwaterketen en stelseltypen riolering

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

Toekomstige situatie

Algemeen

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



Situatie	Bergingseis
Bestaande bebouwing	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel

Figuur 33: Bergingseis gemeentelijk waterbeleid

Bovenstaande tabel laat zien dat voor het plandeel waarbij de bestaande bedrijfswoningen met aanhorigheden worden herbestemd tot burgerwoningen per definitie geen bergingseis geldt. Dit omdat sprake is van bestaande bebouwing.

Ten aanzien van de beoogde realisatie van een tweetal woningen ter plaatse van het overwegend noordoostelijke deel van het plangebied is de bergingseis hieronder verder uitgewerkt.

Bijgebouwen

Het bestaande bedrijfsgebouw zal worden verbouwd naar bijgebouw van 100 m² bij de nieuw te realiseren linker woning. Hiervoor geldt de bergingseis van 7 mm. Bij de rechter nieuwe woning kan een bijgebouw van 150 m² worden opgericht. Hiervoor geldt de bergingseis van 78 mm (nieuwbouw).

Verharding

Momenteel is het hele plangebied ter plaatse van de nieuwe woningen nagenoeg geheel verhard. Door de realisatie van tuinen bij de woning zal de verharding afnemen, uitgaande van een beoordeling 'bestaande bebouwing' geldt hiervoor geen bergingseis.

Nieuwe woningen

Voor de nieuwe woningen is een bouwvlak van ca. 23 m x 13 m opgenomen in een worst-case situatie kan dit dus voor ca. 300 m² bebouw worden. Hiervoor geldt de bergingseis van 78 mm (nieuwbouw).

Hemelwater afkomstig van de nieuwe daken en erfverharding wordt middels (dak)goten, kolken en afschot vanaf de erfverharding afgevoerd naar een aan te leggen infiltratievoorziening, waar dit niet-verontreinigd hemelwater in de bodem kan infiltreren. Een en ander zal in een verdere planvorming, te weten op het moment van een omgevingsvergunning voor bouwen, voorzien worden van een nadere uitwerking.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. In casu wordt met het beoogde bouwplan rekening gehouden met het vorenstaande.

Conclusie

De ontwikkeling is passend binnen het vigerende beleid omtrent het aspect water.



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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Uit deze wijziging blijkt dat de omvang van een project niet het enige criterium is om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en de herbestemming naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herbestemming een tweetal bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de komst van een tweetal woningen ter plaatse van de overwegend noordoostelijke zijde van de planlocatie. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een tweetal woningen. Hierbij worden de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.



Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Wet natuurbescherming. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

4.16 Duurzaamheid

Onderhavig planvoornemen betreft onder meer de komst van een tweetal woningen ter plaatse van het overwegend noordoostelijke deel van de planlocatie. Met de beoogde bouwwerkzaamheden staan de volgende duurzame uitgangspunten centraal:

- Aardgasloos bouwen;
- Compact volume > zo min mogelijk energieverlies via gevels en daken;
- FSC gecertificeerd hout toepassen, zowel voor de constructie als gevelbekleding;
- Grote gevelpuien worden voorzien van buitenzonwering om opwarming in de zomer tegen te gaan, en zodoende geen airco nodig te hebben (voorkomen broeikasgassen);
- Mogelijkheid tot warmtepomp op bodemwarmte onderzoeken > laag temperatuur vloerverwarming en in de zomer vloerkoeling;
- Mogelijkheid tot WTW unit onderzoeken > warmte uit de af te voeren lucht wordt gebruikt om verse koude lucht op te warmen voor hij binnenkomt;
- In de tuin zo min mogelijk harde bestrating toepassen.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

Daarbij dienen de volgende bestemmingsplannen als basis voor het onderhavige plan en worden deze eveneens van toepassing verklaard in de regels:

- 'Buitengebied' (vastgesteld op 5 november 2009);
- 'Parapluplan Parkeren Dongen' (vastgesteld 2 juli 2020).



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of verlenen van een Omgevingsvergunning voor een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meer hoofdgebouwen.

De beoogde ontwikkeling kan worden bestempeld als een 'bouwplan' op grond van artikel 6.2.1 Bro. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is

Verder fungeert de initiatiefnemer als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en de gemeente Dongendraagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Dongen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Dongen en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg onder meer aangeboden bij het Waterschap Brabantse Delta. Bij schrijven van 9 november 2023 heeft het waterschap een positief wateradvies gegeven. Het waterschap heeft in haar advies onder meer aangegeven dat aan de zuidrand van het plangebied en aan de noordrand van het plangebied wel B-wateren liggen, welke in de legger van het waterschap zijn opgenomen. Daarom wordt verzocht om deze te vermelden in de waterparagraaf. Verder wordt verzocht om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van diverse uitlopende bouwmaterialen. De vooroverlegreactie van het waterschap is naar behoren verwerkt. De waterparagraaf is aangevuld met een uitsnede van de legger en er is aanvullend een passage opgenomen ten aanzien van het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Geen van de omwonenden heeft bezwaren geuit ten aanzien van het planvoornemen. Het plan is dan ook niet gewijzigd ten opzichte van de eerste opzet. De complete resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn géén zienswijzen ingediend.



BIJLAGEN

- 1. Verkennend bodemonderzoek;**
- 2. Archeologisch vooronderzoek;**
- 3. AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 4. AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;**
- 6. Resultaten omgevingsdialoog.**