

Toelichting
Huisvesting arbeidsmigranten,
Vaartweg 14

NL.IMRO.0766.BP2024000095-VG01

Colofon

Rapport: Huisvesting arbeidsmigranten, Vaartweg 14
Imro: NL.IMRO.0766.BP2024000095-VG01
Rapportnummer: 5586bs03
Status: definitief
Datum: september 2024

Opdrachtnemer

Geling Advies
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies
Drs. S. de Crom
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
sdecrom@gelingadvies.nl

© SEPTEMBER 2024 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Vigerend bestemmingsplan	2
1.3 Leeswijzer	3
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	4
2.1 Huidige Situatie in projectgebied	4
2.2 Gewenste ontwikkeling	5
3 GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	6
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	6
3.1.3 <i>Nationaal Waterbeleid</i>	7
3.1.4 <i>Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)</i>	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 <i>Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014</i>	7
3.2.2 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	9
3.2.3 <i>Ontwerp Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	11
3.3 Gemeentelijke beleid	15
3.3.1 <i>Gemeente Dongen - Structuurvisie Dongen 2020</i>	15
3.3.2 <i>Integrale adviesnota initiatieven huisvesting arbeidsmigranten</i>	16
3.3.3 <i>Beleidsregel</i>	16
4 MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	22
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.1.1 <i>Archeologie</i>	22
4.1.2 <i>Cultuurhistorie</i>	22
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	24
4.4 Flora en fauna	24
4.5 Waterparagraaf	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering	25
4.7 Geurhinder & luchtkwaliteit	26
4.7.1 <i>Geur</i>	26
4.7.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	27
4.4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Kabels en leidingen	29
4.10 Parkeren	29
5 UITVOERBAARHEID	31
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31
6 JURIDISCHE ASPECTEN	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Toelichting op de verbeelding	32
6.3 Toelichting op de planregels	32

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Plaatsing en indeling units

Bijlage 2 AAB-advies

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing

Bijlage 4 Nota van zienswijzen

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Jong Fruit B.V., gevestigd aan Vaartweg 14 te Dongen, is een fruitteeltbedrijf dat binnen de gemeente Dongen over meerdere locaties beschikt. Het bedrijf richt zich op de teelt van aardbeien en bramen. Jong Fruit B.V. richt zich op een jaarrond belevring van afnemers. In totaliteit heeft Jong Fruit B.V. 18 hectare glasopstand in eigendom. Ten behoeve van de teelt worden eveneens aardbeienplanten en bramenplanten opgekweekt.

De verschillende locaties van Jong Fruit staan niet op zichzelf. De keuze voor jaarrond belevring vertaalt zich in een belichte teelt in de winterperiode, het combineren van vroege teelt, doorteelt en zomerteelt en door de keuze van twee of drie teelten per jaar. Kortom, voor Jong Fruit als geheel is sprake van een jaarrond teeltschema.

De arbeidsbehoefte van Jong Fruit is een afgeleide van het jaarrond leveren van aardbeien en bramen. Ook voor wat betreft de arbeidsbehoefte geldt dat dit voor Jong Fruit als bedrijf in het geheel moet worden vastgesteld en niet als locatie afzonderlijk. Vanuit deze gedachte kan per locatie de arbeidsbehoefte worden berekend.

De teelt van aardbeien en bramen, alsmede de opkweek daarvan is een arbeidsintensief proces. Vanwege het jaarrond telen bestaat er een zekere spreiding van de arbeidsbehoefte. Een aantal keer per jaar piekt de arbeidsbehoefte met name rondom de zomermaanden. Om te voorzien in de arbeidsbehoefte zet Jong Fruit arbeidsmigranten in. Hiervoor moet worden voorzien in huisvesting middels units.

In de loop van 2017 heeft de gemeente nieuw beleid ontwikkeld over de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit beleid is in september 2018 in werking getreden, maar (nog) niet opgenomen in het bestemmingplan Buitengebied. Omdat de kaders van het nieuwe beleid niet hetzelfde zijn als de kaders van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan, kan er enkel en alleen door middel van een buitenplanse procedure gebruik gemaakt worden van het nieuwe beleid.

Verder ligt de voorziene locatie van de units deels buiten het vigerende bouwvlak. Het bouwvlak wordt aangepast, zodat de plaatsing van de units mogelijk wordt. Ook worden enkele reeds bestaande voorzieningen binnen het bouwvlak gebracht.

Aangezien Jong Fruit zo snel mogelijk de huidige huisvestingslocaties wil legaliseren c.q. positief bestemmen is er voor de locatie Vaartweg 14 voor gekozen om een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen.

Figuur 1

Luchtfoto omgeving
projectgebied



De locatie Vaartweg 14 te Dongen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dongen, zie figuur 1.

Figuur 2

Huidige situatie en
begrenzing plangebied



1.2

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied zijn het bestemmingsplan “Buitengebied” en het wijzigingsplan “Vaartweg 14” van de gemeente Dongen geldend. Het bestemmingsplan is op 5-11-2009 vastgesteld. Het wijzigingsplan is op 13-03-2013 vastgesteld.

Het perceel is gelegen binnen de bestemming “Agrarisch”, met een bouwvlak met deels de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ en deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen’. Verder is aan het plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone –

extensiveringsgebied' en deels de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied – 1' toegekend.

Het nadien gepubliceerde geconsolideerd plan 'Buitengebied Dongen' heeft geen juridische status. Op de bestemming zijn de regels uit het bestemmingsplan van 05-11-2009 "Buitengebied" en het wijzigingsplan "Vaartweg 14" van toepassing. Het bestemmingsplan maakt de huisvesting van de arbeidsmigranten op de gewenste wijze niet mogelijk, waarbij het bouwvlak niet voorziet in ruimte voor de gewenste voorzieningen.

1.3 **LEESWIJZER**

Hoofdstuk 2 gaat in op de planbeschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt aan het relevante overheidsbeleid getoetst. In hoofdstuk 4 wordt een weergave gegeven van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 5 komen de maatschappelijke en de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische aspecten van het plan.

2

BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE IN PROJECTGEBIED

Jong Fruit B.V., gevestigd aan Vaartweg 14 te Dongen, is een fruitteeltbedrijf dat binnen de gemeente Dongen over meerdere locaties beschikt. Het bedrijf richt zich op de teelt van aardbeien en bramen. Jong Fruit B.V. richt zich op een jaarrond beleving van afnemers. In totaliteit heeft Jong Fruit B.V. 18 hectare glasopstand in eigendom. Ten behoeve van de teelt worden eveneens aardbeienplanten en bramenplanten opgekweekt.

De verschillende locaties van Jong Fruit B.V. staan niet op zichzelf. De keuze voor jaarrond beleving vertaalt zich in een belichte teelt in de winterperiode, het combineren van vroege teelt, doorteelt en zomerteelt en door de keuze van twee of drie teelten per jaar. Kortom, voor Jong Fruit als geheel is sprake van een jaarrond teeltschema.

De teelt van bramen en aardbeien, alsmede de opkweek daarvan is een arbeidsintensief proces. Vanwege het jaarrond telen bestaat er een zekere spreiding van de arbeidsbehoefte. Een aantal keer per jaar piekt de arbeidsbehoefte met name rondom de zomermaanden. Om te voorzien in de arbeidsbehoefte zet Jong Fruit tijdelijke arbeidsmigranten in. Hiervoor moet voorzien worden in huisvesting middels units.

Concluderend is op het betreffende perceel een tuinbouwbedrijf gevestigd, dat zich hoofdzakelijk richt op de vermeerdering en productie van aardbeien. De inrichting bestaat momenteel uit een bedrijfswoning, diverse teeltvoorzieningen, kassen, loodsen en een bedrijfswoning.

2.2 GEWENSTE ONTWIKKELING

De door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling is het plaatsen van 6 units voor de jaarrond huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. In iedere unit worden maximaal 10 personen gehuisvest. Met deze huisvesting op de locatie kan voorzien worden in de piekbehoefte op het bedrijf. Binnen het bouwvlak is geen ruimte meer om de units te plaatsen. De voorziene locatie van de units is gelegen buiten het bouwvlak. Om de plaatsing van de units mogelijk te maken zal het bouwvlak verruimd moeten worden.

Figuur 3

Gewenste locatie units



In het verleden is voor de locatie een specifiek plan opgesteld. Na vaststelling van dit plan, is voor een afwijkende versie van het plan een vergunning verleend. Om deze reden wijkt de vergunde situatie af van de het destijds doorlopen plan. Dit betreft de laatst gerealiseerde kas (welke om deze reden deels buiten het bouwvlak ligt) en de permanente teeltondersteunende voorzieningen, welke groter is vergund als het vlak dat is opgenomen in dit plan. Deze afwijkingen worden eveneens met dit plan gecorrigeerd.

3

GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provinciën dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening Ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de

AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën dit niet, dan schaden zij de nationale belangen. Het Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen voor gemeenten.

3.1.3

Nationaal Waterbeleid

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese 'Kaderrichtlijn water' (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) (NBW) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een meesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

3.1.4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

3.2.1

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ▶ ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderend landelijk gebied;
- ▶ toenemende behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP-plattelandontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondse tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in Gemengd landelijk gebied (zie onderstaand figuur).

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in

evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Figuur 4

Ligging binnen
structuurkaart



Het voorliggende plan past binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie, waarin zij aandacht heeft voor de woonbehoefte van arbeidsmigranten. Het beleid uit de structuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Verordening ruimte 2014. Dit voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Interim omgevingsverordening, zie verderop in deze paragraaf.

3.2.2

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden,

initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurlijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogaven geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2021 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Op het plangebied als zodanig wordt niet specifiek ingegaan. De locatie is aangeduid als doorgroeigebied Glastuinbouw. In lid 28.2 van artikel 28 Doorgroeigebied Glastuinbouw stelt de Interim omgevingsverordening ruimte Noord-Brabant dat nevenactiviteiten volgens artikel 7.10 bij glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan. Uit de toelichting op de Verordening ruimte blijkt het toekennen van een logiesfunctie voor meer permanente opvangmogelijkheid passend is binnen artikel 3.73 van de Verordening ruimte. Artikel 3.73 luidt als volgt:

Deze regels luiden als volgt:

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstaand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
 - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.
2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
 - a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
 - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
 - a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
 - c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Ad 1a.

De locatie is in gebruik als vermeerderings- en teeltbedrijf voor aardbeien en bramen. Het betreft een arbeidsintensief proces, met een piek in de arbeidsbehoefte. Voor de piek in de arbeidsbehoefte wordt gebruik gemaakt van tijdelijke arbeidsmigranten. De gemeente Dongen heeft beleid opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Als daaraan voldaan wordt kan op een bedrijfslocatie huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvinden. Er is getoetst aan deze voorwaarden die de gemeente stelt (zie paragraaf 3.3.2 en 3.3.3). Hieruit blijkt dat aan de voorwaarden wordt voldaan. In de toetsing zijn de aspecten zoals bedoeld meegenomen.

In hoofdstuk 5 is getoetst aan de wettelijke normen op de verschillende milieu- en ruimtelijke aspecten als fijnstof en geur en bedrijven en milieuzonering. Hieruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan.

Ad 1b.

Er is geen sprake van een splitsing van het bouwperceel. Het plan ziet uitsluitend toe op de wijziging van gebruik van een deel van het bestemmingsvlak.

Ad 1c.

Er is geen overtollige bebouwing. Alle bebouwing behoudt de huidige functie ten behoeve van de glastuinbouw. De huisvesting is een nevenfunctie bij het glastuinbouwbedrijf. Hiertoe worden in totaal 6 units geplaatst.

Ad 1d.

De functie heeft geen betrekking op de genoemde activiteiten.

Ad 2a.

De nieuwe functie heeft geen publiek aantrekkende werking, uitsluitend de arbeidsmigranten zullen de locatie bezoeken. Zij zijn werkzaam voor het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Ad 2b.

De specifieke gebruiksmogelijkheden zijn in de regels van dit plan vastgelegd.

Ad 2c.

Er vindt binnen het plangebied geen opslag of stalling buiten plaats ten behoeve van de huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten. De huidige agrarische opslag blijft aanwezig.

Ad 2d.

Het plan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden voor de huisvesting. Het glastuinbouwbedrijf heeft op de locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

Ad 3a.

De huisvesting is gebaseerd op de omvang van het glastuinbouwbedrijf. De oppervlakte van de huisvesting is beperkt, met maximaal 800 m². Dit past bij de schaal van de omgeving.

Zoals blijkt uit het voorgaande wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

Op basis van artikel 3.9 verordening dient elke ruimtelijke ontwikkeling die niet past in het vigerende planologisch kader bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Buiten bestaand stedelijk gebied dient die ontwikkeling gepaard te gaan 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 (artikel 3.9 lid 3). In 2011 is door de provincie een handreiking opgesteld voor wijze waarop de betreffende artikelen uit de Interim omgevingsverordening kunnen worden toegepast. Door de samenwerkende gemeenten in het Hart van Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld ('Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'; versie 26 november 2015).

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden in de werkafspraken drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) onderscheiden.

Categorie 1: geen tegenprestatie

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die:

1. niet onder de werking van de Vr vallen (zoals ruimtelijke ontwikkelingen die rechtstreeks in een bestemmingsplan worden toegestaan);
2. ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk gezien zeer gewenst zijn of tot doel hebben een kwaliteitsverbetering te leveren;
3. een zeer beperkte invloed hebben zoals vergrotingen van woonbestemmingsvlakken tot 1.500 m², vergroting van de inhoud van (bedrijfs)woningen tot 750 m³, vergroting oppervlakte aan bijgebouwen bij burgerwoningen tot maximaal 100 m², oprichting van aan huis gebonden beroepen/bedrijven, bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in bestaande gebouwen, nevenactiviteiten binnen bestaande bebouwing, verkoop van eigen producten en de oprichting van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Categorie 2: de basisinspanning

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing wordt vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief, in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daardoor moet de kwaliteit van het landschap verbeteren. Het gaat hierbij vooral om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Enkele voorbeelden zijn onder meer vormverandering van agrarische bouwvlakken, uitbreiding van agrarische bouwvlakken tot 1,5 ha, aanleg van minicampings en paardenbakken.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkel kwalitatieve eisen gesteld.

Categorie 3: ruimtelijke kwaliteitswinst

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist). Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Beoordeling

In de paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de sectorale aspecten van bodem, water, landschap en natuur. Voor wat betreft de zorg en kwaliteitsverbetering van het landschap is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Het huisvesten van arbeidsmigranten is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering.

Het initiatief dient derhalve, overeenkomstig categorie 2 van de werkafspraken, te worden voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In de

werkafspraken zijn geen kwantitatieve normen gesteld aan de inpassing, alleen kwalitatieve eisen. De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een door een deskundige instantie opgesteld landschapsplan waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps) elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch, en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden hierin ook vastgelegd. Naast of in de plaats van een anterieure overeenkomst is het mogelijk een regeling in een bestemmingsplan op te nemen.

Bij de vormgeving en invulling van de landschappelijke inpassing moet worden gekeken naar de algehele situering van het initiatief en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

Landschappelijke inpassing

Het plan voor landschappelijke inpassing is opgesteld door Vink, tuin en landschap en opgenomen in bijlage 2. De landschappelijke inpassing is weergegeven in figuur de navolgende figuur. De inpassing bestaat uit een Robuuste haag als landschappelijke inpassing van de te realiseren units. De beplanting bestaat uit inheemse struikvormers die een massieve beplantingsstrook vormen.

Figuur 5

Landschappelijke inpassing Vaartweg 14



3.3

GEMEENTELIJKE BELEID

3.3.1

Gemeente Dongen - Structuurvisie Dongen 2020

De structuurvisie bevat het integrale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor de hele gemeente Dongen tot 2020. Daarbij maakt de structuurvisie duidelijk hoe het beleid van Rijk en provincie is uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Dongen 2020 in de vergadering van 10 december 2009 vastgesteld. In de Structuurvisie Dongen 2020 zijn de volgende hoofdpogaven geformuleerd:

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

Beoordeling

De ontwikkeling past ten aanzien van de uitbreiding binnen de hoofdpoging voor 'goed wonen, werken en leven voor iedereen'. De ontwikkeling leidt tot een betere bedrijfsvoering van een bestaand bedrijf binnen de gemeente. Daarnaast wordt met de landschappelijke inpassing voorzien in een goede kwaliteitsbijdrage aan het groen-blauwe raamwerk van de gemeente.

3.3.2 Integrale adviesnota initiatieven huisvesting arbeidsmigranten

De gemeente Dongen maakt deel uit van de Regio Hart van Brabant. Op 31 maart 2017 heeft de regio Hart van Brabant een onderzoek gepresenteerd, waaruit de regionale opgave voor huisvesting arbeidsmigranten blijkt. Het regionaal uitvoeringskader is vastgesteld op 21 september 2017. De gemeente Dongen heeft een eigen lokale opgave, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de regionale opgave. De lokale opgave is vormgegeven door de Uitgangspuntennotitie tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten en de Beleidsregel tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten. Naar aanleiding hiervan zijn er diverse initiatieven in de gemeente Dongen gestart. Als reactie hierop heeft de gemeente Dongen besloten om de initiatieven in perspectief van de lokale opgave te plaatsen. Dit is verwoord in de Integrale adviesnota initiatieven huisvesting arbeidsmigranten d.d. 18 juni 2019 (hierna: Integrale adviesnota).

De huisvestingsopgave van Jong Fruit is opgenomen in de Integrale adviesnota. In de Integrale adviesnota is ingegaan op de stand van zaken voor wat betreft de verschillende zaken. Aangegeven is wat concreet per locatie in de toekomstige situatie beoogd is. Er is verwezen naar het advies van de Agrarische adviescommissie bouw aanvragen, als ook de omgevingsdialoog die op 21 februari 2019 gehouden is. Het College van B&W is geadviseerd om met de voorstellen in te stemmen.

3.3.3 Beleidsregel

De gemeente Dongen heeft haar beleid ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten vastgelegd in de "Beleidsregel tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten". Het college van burgemeester en wethouders heeft deze vastgesteld op 03-12-2019.

In het beleid van de gemeente gelden verschillende voorwaarden voor verschillende typen huisvesting. Met voorliggend project is sprake van huisvesting in units. Doordat er sprake is van huisvesting in units zijn navolgende voorwaarden van toepassing:

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

- a. Huisvesting vindt plaats ter plaatse van de bestemming Agrarisch.*
- b. Aangetoond wordt dat afwijking noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent de voorwaarde inzake de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarische bedrijf advies in bij de Adviescommissie Agrarische Bouw aanvragen.*
- c. In een bedrijfswoning is huisvesting van arbeidsmigranten alleen toegestaan in combinatie met de functie van bedrijfswoning.*
- d. Huisvesting van arbeidsmigranten mag geen nadelige effecten hebben voor bedrijven in de omgeving.*
- e. De huisvesting bedraagt maximaal 6 maanden per kalenderjaar.*
- f. De huisvesting is uitsluitend toegestaan ten behoeve van arbeidsmigranten die werkzaam zijn op de agrarische bedrijfslocatie waar ze tijdelijk zijn gehuisvest.*

- g. *De huisvesting vindt plaats binnen het bouwvlak, in gebouwde bebouwing of in woonunits, met dien verstande dat:*
 - 1. *de gezamenlijke oppervlakte van een in pandige voorziening maximaal 500 m² bedraagt;*
 - 2. *woonunits zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, tot een oppervlakte die nodig is om te voorzien in de behoefte van de agrarische bedrijfslocatie;*
- h. *De bouwhoogte van woonunits bedraagt maximaal 3,0 meter.*
- i. *De afstand tussen woonunits en de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.*
- j. *Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.*
- k. *De huisvesting dient te voldoen aan de SNF-norm.*
- l. *De huisvesting is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar.*
- m. *Afwijking mag niet leiden tot:*
 - 1. *onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
 - 2. *een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.*
- n. *Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarbij afspraken worden gemaakt over eventuele planschade.*
- o. *De hierna opgenomen algemene bepalingen zijn tevens van toepassing.*

In het navolgende wordt voorliggend initiatief getoetst aan de voorwaarden voor huisvesting in units:

Ad a.

De huisvesting vindt plaats binnen de bestemming agrarisch, waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

Het initiatief is voorgelegd aan de AAB. De AAB heeft geoordeeld dat er een grote tijdelijke arbeidsbehoefte is op het bedrijf en heeft een positief advies gegeven voor voorliggende ontwikkeling. Dit advies is als bijlage bij dit rapport toegevoerd.

Ad c.

Met dit initiatief wordt geen huisvesting in de bedrijfswoning aangevraagd. Op de locatie is wel een bedrijfswoning aanwezig.

Ad d.

Op deze voorwaarde wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Ad e.

Een arbeidsmigrant zal maximaal 6 maanden per jaar op het bedrijf werkzaam zijn.

Ad f.

De arbeidsmigranten zijn werkzaam binnen het eigen bedrijf. Uit de beoordeling van de AAB blijkt dat het bedrijf voor de eigen bedrijfsvoering behoefte heeft aan tijdelijke arbeidskrachten.

Ad g.

De huisvesting vindt plaats in units. In totaal worden 6 units geplaatst. Iedere unit biedt ruimte aan 10 arbeidsmigranten.

Ad h.

De units hebben een hoogte van 2,91 meter. De maximaal toegestane hoogte van 3 meter wordt hiermee niet overschreden.

Ad i.

De units staan op een afstand van ten minste 7 meter uit de perceelsgrens. Zie ook de tekening welke als bijlage is bijgevoegd.

Ad j.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de units. Dit plan is als bijlage bij deze aanvraag bijgevoegd.

Ad k.

De units zijn uitgewerkt volgens de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Op een later tijdstip zullen de units gecertificeerd worden. De SFN-normen zijn gelijk aan de normen die de gemeente als algemene norm gesteld heeft.

Ad l.

Op deze voorwaarde wordt in het navolgende hoofdstuk ingegaan.

Ad m.

Op deze voorwaarde wordt in het navolgende hoofdstuk ingegaan.

Ad n.

Met de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

Ad o.

In het navolgende wordt ingegaan op de algemene voorwaarden. Ten aanzien van deze voorwaarden kan het volgende gesteld worden:

Naast de specifieke voorwaarden die de gemeente gesteld heeft aan de huisvesting in units, heeft zij algemene voorwaarden, welke gelden voor alle initiatieven met huisvesting van arbeidsmigranten. Deze voorwaarden luiden als volgt:

In aanvulling op de voorwaarden in de bedoelde afwijkingsbevoegdheid, zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing.

- a. De beschikbare gebruiksoppervlakte per persoon is minimaal 12 m². Voor woonunits bedraagt de gebruiksoppervlakte per persoon minimaal 10 m². Voor de berekening wordt aangesloten bij NEN 2580.*
- b. Per persoon biedt de beschikbare ruimte in een slaapvertrek minimaal ruimte voor 1 één-persoonsbed, een stoel en een kast.*
- c. Er is minimaal 1 toilet per 8 personen.*
- d. Er is minimaal 1 douche per 8 personen.*
- e. Veiligheid en hygiëne dienen te zijn gewaarborgd.*
- f. Bij verwarming door middel van gaskachels dient er een CO-melder aanwezig te zijn.*
- g. Cv, gaskachel en geiser dienen jaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.*
- h. Er dient minimaal 30 liter koelruimte per persoon te zijn, bij voorkeur aangevuld met vriesruimte.*
- i. Er dienen minimaal 4 kookpitten te zijn. Bij meer dan 8 personen dient er 1 pit per 2 personen extra te zijn.*
- j. Het inspectierapport (conform wettelijke eisen) van de brandweer is aanwezig (waar vereist).*
- k. Het inspectierapport van de brandweer conform vergunning is aanwezig.*

Ad b.

De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een éénpersoonsbed, met een stoel en een kast per persoon, waarbij er per slaapkamer twee bedden zullen worden geplaatst.

Ad c.

Per unit is voorzien in twee toiletten. Dit maakt de per vijf personen een toilet beschikbaar is. Er wordt voldaan aan de eis van één toilet per acht personen.

Ad d.

Per unit is voorzien in twee douches. Dit maakt dat per vijf personen een douche beschikbaar is. Er wordt voldaan aan de eis van één douche per acht personen.

Ad e.

Voor de units is een schoonmaakschema opgesteld. De beheerder van de locatie zal toezien op het naleven van dit schema. Ook vindt er regelmatig controle plaats op algemene hygiëne in de units, waarbij ook gecontroleerd wordt of alle veiligheidsvoorzieningen in de units functioneren en de uitgang niet (deels) geblokkeerd wordt.

Ad f.

De units worden verwarmd door middel van elektrische radiatoren. Ook het water wordt elektrisch verwarmd. Er is geen gasaansluiting in de unit.

Ad g.

De installaties in de unit zullen regelmatig gecontroleerd worden. Van de controles wordt een logboek bijgehouden.

Ad h.

In de units zal een koelruimte geplaatst worden met een inhoud van ten minste 300 liter. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 30 liter per persoon.

Ad i.

Per unit zijn 5 pitten aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 4 pitten per 8 personen, plus 1 pit extra per iedere twee personen meer dan 8.

Ad j.

Dit rapport zal aanwezig zijn, indien dit noodzakelijk is.

Ad k.

Aan alle vereisten uit het Bouwbesluit wordt voldaan. Een vergunning voor brandveilig gebruik is niet noodzakelijk omdat de drempelwaarde (meer dan 10 personen per unit) niet wordt gehaald.

Ad l.

Iedere unit is voorzien van een brandblusser met een inhoud van 6 liter. De brandblusser is voorzien van een gebruiksinstructie en bevindt zich binnen 5 meter van de keuken van de unit.

Ad m.

Bij de kookgelegenheid is een branddeken aanwezig.

Ad n.

In de units worden rookmelders geplaatst zoals vereist. Deze zijn aangegeven in de vergunningsaanvraag. CO-melders zijn niet noodzakelijk, omdat de units niet aangesloten zijn op het gasnet.

Ad o.

In iedere unit wordt op een centrale plaats een informatiekaart opgehangen in de taal van de bewoners van de units met daarop het telefoonnummer van de hulpverlener van de werkgever, het telefoonnummer van de politie en het telefoonnummer 112, waarbij duidelijk is aangegeven dat dit nummer uitsluitend gebeld mag worden in noodgevallen. De huisregels worden in de eigen taal aan de bewoners beschikbaar gesteld. De beheerder van de locatie stelt de regels op en handhaaft deze regels. Verder is een centrale verzamelplaats op het terrein aangeduid. In geval van een calamiteit moet iedereen die aanwezig is op het bedrijf zich op deze locatie melden.

Ad p.

Voor de locatie wordt een beheerder aangesteld. Deze beheerder is een leidinggevende die tussen de arbeidsmigranten werkt en woont. De beheerder is het eerste aanspreekpunt van de bewoners van de units, de omwonenden en de autoriteiten. De beheerder houdt het nachtregister bij, welke geborgd wordt door een exploitatievergunning. De beheerder staat in direct contact met de eigenaren van Jong Fruit.

Ad q.

Het huisvuil zal op de reguliere wijze worden aangeboden en afgevoerd.

Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden die de gemeente stelt bij het huisvesten van arbeidsmigranten in units. De maatvoering van de units is te controleren aan de hand van de tekeningen behorende bij het onderdeel bouwen.

4

MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

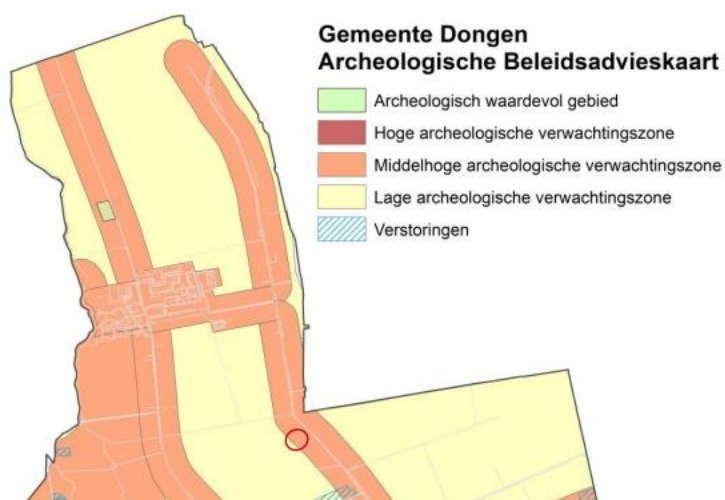
4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Archeologie

De gemeente Dongen heeft een archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Op deze verwachtingskaart is het projectgebied gelegen binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Dit maakt dat een archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 100 m² en dieper gaat dan 50 centimeter. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Dongen weergegeven.

Figuur 7

Uitsnede beleidskaart
archeologie



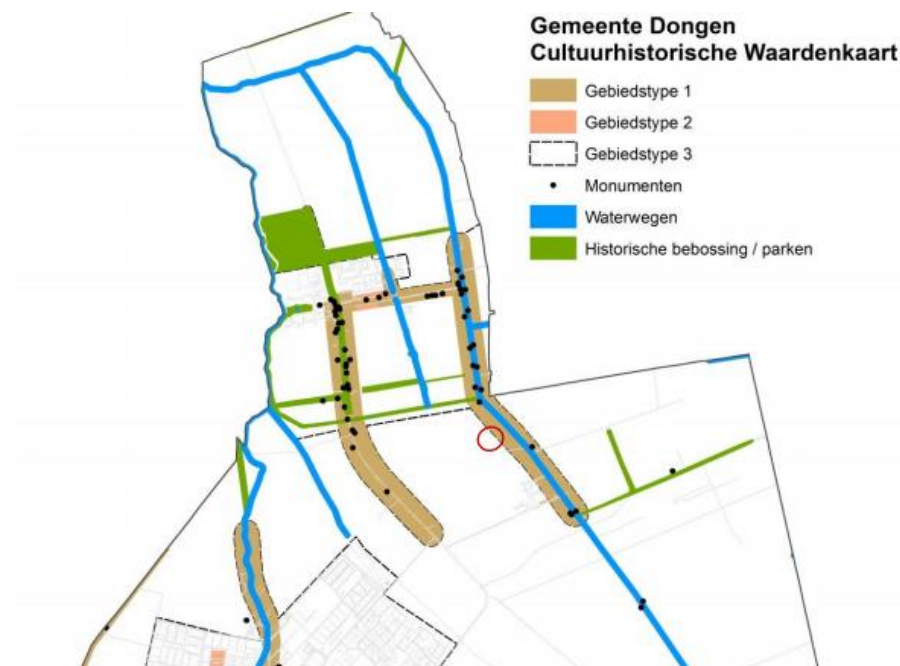
Voor het plaatsen van de units is het niet noodzakelijk dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden. De fundering bestaat uit betontegels die op het bestaande peil gelegd worden. Omdat er geen grondbewerking noodzakelijk is voor de plaatsing van de units is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.2 Cultuurhistorie

De gemeente Dongen heeft de Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018) vastgesteld, d.d. 10 maart 2016. In deze nota is opgenomen hoe de gemeente Dongen om gaat met de cultuurhistorie binnen de gemeentegrenzen. Hierbij is er een onderscheid gemaakt in 3 gebiedstypen. Het plangebied is gelegen binnen gebiedstype 1.

Figuur 8

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart



Bij deze categorie 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. In deze gebieden, behoudens aangewezen monumenten, is geen afzonderlijke aandacht voor individuele bebouwing. Uitgangspunt is het behoud van kerkkwaliteiten op basis van planinpassing/aanpassing. Hiervoor wordt aandacht gevraagd binnen beleidsinstrumenten zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota.

De units worden geplaatst bij een functionerend glastuinbouwbedrijf. De 6 units worden geplaatst aan de achterzijde van het perceel. Deze liggen uit het zicht. Dit maakt dat de stedenbouwkundige structuur niet wordt aangetast. Het plan kan doorgang vinden.

4.2 BODEM

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond.

Ten behoeve van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden is het niet noodzakelijk dat de grond geroerd wordt door sloop- dan wel bouwwerkzaamheden. Een nader onderzoek naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid is niet noodzakelijk.

4.3 **GELUID**

De afstand van de units ten opzichte van andere tuinen van woningen van derden bedraagt minimaal 30 meter. Een dergelijke afstand is voldoende om overlast bij deze woningen te voorkomen. Ter vergelijking, de richtafstand van een dergelijke functie, zijnde pension, is 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

De huisvesting kan leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn geen verkeersbewegingen vastgelegd in de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Er wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie voor kamerverhuur. Dit geeft een verkeersgeneratie van 2,0 verkeersbewegingen per kamer, voor kamerverhuur in het buitengebied. Het aantal kamers bedraagt 30. Dit maakt dat er per dag maximaal 60 verkeersbewegingen extra zijn. Deze extra verkeersbewegingen vinden uitsluitend plaats over de bestaande inrit. Deze zullen voor 2/3 in de dagperiode en 1/3 in de avondperiode plaatsvinden. Er zijn geen verkeersbewegingen in de nachtperiode voorzien. In de praktijk blijkt dat de arbeidsmigranten niet met eigen vervoer komen, maar gezamenlijk met een personenbus. Dit maakt dat in de praktijk het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk minder zal zijn. In plaats van 60 is het de verwachting dat er maximaal 25 verkeersbewegingen plaats gaan vinden met een bestelbus. Dit zal niet leiden tot overlast in de omgeving.

4.4 **FLORA EN FAUNA**

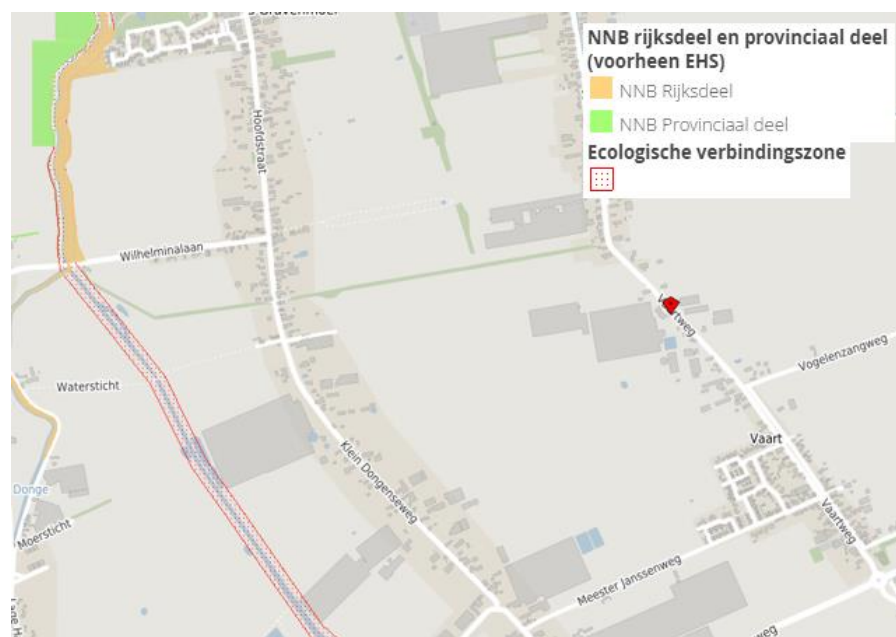
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In Brabant is dit verbreed met Brabantse natuurgebieden. Gecombineerd zijn deze gebieden bestemd tot Natuurnetwerk Brabant.

De afstand van de locatie waar de units geplaatst worden tot het NNB, bedraagt meer dan 1.500 meter. Dit gebied is ten westen van het projectgebied gelegen. Een ecologische verbindingszone is op ca. 1.250 meter gelegen. De ontwikkeling doorkruist het NNB niet en tast het ook niet op andere wijze aan.

Figuur 9

Ligging t.o.v. NNB



Flora en Fauna

Achter de Wet natuurbescherming staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de flora en fauna, de locaties waar de units geplaatst worden, is op dit moment reeds geheel verhard en intensief in gebruik ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Gebiedsbescherming

4.5

WATERPARAGRAAF

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met een ruimtelijke ontwikkeling die door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Huidige situatie

Projectgebied

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de huisvesting van arbeidsmigranten in units. Hiertoe vinden geen ingrepen plaats die invloed hebben op de waterhuishouding, de units worden geplaatst op bestaande verharding. Er is geen sprake in een toename van verharding. De units worden aangesloten op het riool. Watercompensatie is voor dit plan dan ook niet vereist.

4.6

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij onderhavige ontwikkeling moet rekening gehouden worden met bepaalde milieuhygiënische aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De afstanden opgenomen in de VNG-brochure gelden voor het omgevingstype rustige woonwijk (een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden functies komen er vrijwel geen andere functies voor (bedrijven of kantoren). Langs de randen is weinig verstoring door verkeer).

Naast het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ wordt het omgevingstype ‘gemengd gebied’ onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De gebiedskenmerken, een menging van agrarische bedrijven, wonen, niet-agrarische functies en een relatief drukke weg, maken dat het gebied aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Voor een gemengd gebied geldt dat de richtafstand met één afstandsstap mag worden teruggebracht, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat.

Relevantie voor het plangebied

Het glastuinbouwbedrijf komt met voorliggende ontwikkeling niet dichterbij de omliggende gevoelige objecten. Dit geeft geen belemmeringen. Voor de nieuwe functie, de logiesfunctie (gelijk te stellen aan een pensionfunctie) geldt een minimale richtafstand van 10 meter (voor het aspect geluid). De units staan om meer dan 30 meter van de dichtstbijzijnde woning. Aan de richtafstand wordt voldaan.

In de omgeving bevindt zich een melkrundveehouderij (Vaartweg 15) en een agrarisch-technisch hulpbedrijf (Vaartweg 22). De richtafstanden welke gelden voor de twee bedrijven zijn weergegeven in de navolgende tabel:

Tabel 1

Richtafstanden
omliggende bedrijven.

Adres	Geur	Geluid	Stof	Gevaar	Grootste afstand	Gemengd gebied
Vaartweg 15	100 m	30 m	30 m	0 m	100 m	50 m
Vaartweg 22	30 m	50 m	10 m	10 m	50 m	30 m

Aangezien er sprake is van een gemengd gebied, moet voldaan worden aan de afstand van 50 meter tot het bedrijf Vaartweg 15 en 30 meter tot het bedrijf Vaartweg 22. De afstand van de unit tot het bedrijf Vaartweg 15 is ten minste 65 meter. De afstand van de units tot het bedrijf Vaartweg 22 is ten minste 40 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan. De bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Bovendien kan gesteld worden dat ter plaatse van de units sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

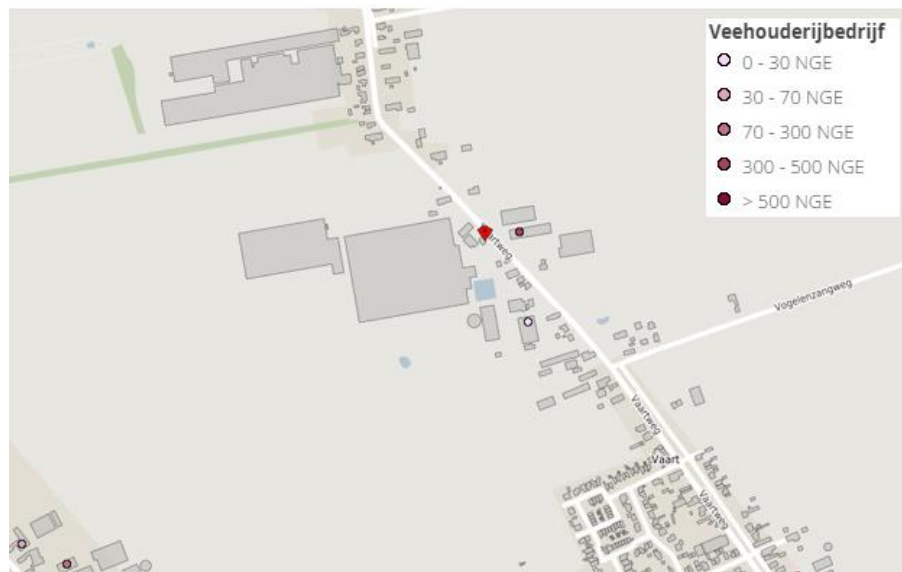
4.7 GEURHINDER & LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Geur

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de geursituatie en de luchtkwaliteit. Er vinden immers geen activiteiten plaats waarbij emissies vrijkomen.

Ter plaatse van de huisvesting zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Binnen een straal van 200 meter rondom de units zijn geen intensieve veehouderijen gelegen waardoor er geen overbelasting van geuremissie is te verwachten. De dichtstbij gelegen veehouderij ligt wel op ca. 65 meter afstand, maar dit betreft een rundveehouderij. Een rundveehouderij draagt niet bij aan geurbelasting, deze dient qua geur enkel aan vaste afstanden te voldoen. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor een dergelijk bedrijf binnen een concentratiegebied (gemeente Dongen ligt binnen een concentratiegebied) een vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Omdat voldaan wordt aan deze afstand wordt de veehouderij niet belemmerd. Bovendien kan gesteld worden dat ter plaatse van de units sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ligging t.o.v.
veehouderijen



4.7.2

Luchtkwaliteit

Voor het aspect fijnstof is gekeken naar de Grootchalige Concentratie- en Depostiekaarten van Nederland, zoals opgesteld door de RIVM. Op deze kaart is voor de locatie van de units een achtergrondconcentratie van $17,86 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijnstof opgenomen. Dit is ver onder de norm van $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ uit de Wet Milieubeheer. Ook wordt voldaan aan de aanvullende regelgeving zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant welke stelt dat de achtergrondconcentratie niet meer mag bedragen dan $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Concluderend kan gesteld worden dat er voor de toekomstige arbeidsmigranten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Met de ontwikkeling zal er sprake zijn van een beperkte toename van verkeersbewegingen, namelijk maximaal 60 per dag. Waarschijnlijk is dat aantal verkeersbewegingen aan te merken als Niet in Betekenende Mate (NIBM). Om te bepalen of dit aantal verkeersbewegingen daadwerkelijk aan te merken is als NIBM, is de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en Kenniscentrum Infomil ingevuld. Voor dit plan is de versie van 28 maart 2019 gebruikt. De resultaten zijn als weergegeven in navolgende figuur.

Figuur 11

Uitkomst NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	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		

Zoals blijkt uit de NIBM-tool is het project aan te merken als Niet in Betekenende Mate. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4.8

EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- ▶ het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- ▶ het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- ▶ het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een lpg-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- ▶ inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- ▶ transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- ▶ buisleidingen;
- ▶ luchthavens.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voorkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gekeken op de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Hierdoor zijn er voor onderhavig plan geen belemmeringen.

Buisleidingen

Op een afstand van 1.450 meter van het projectgebied komen buisleidingen voor welke op de risicokaart zijn opgenomen. De locatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour. Ook zijn er geen andere inrichtingen aanwezig waarbij de risicocontour buiten de inrichting komt.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Zoals hierboven reeds aangegeven zijn op een afstand van 1.450 meter buisleidingen gelegen. Voor het overige komen geen transportroutes voor van gevaarlijke stoffen voor, binnen een straal van 1 kilometer. Dit maakt dat een nader onderzoek naar groepsrisico niet noodzakelijk is.

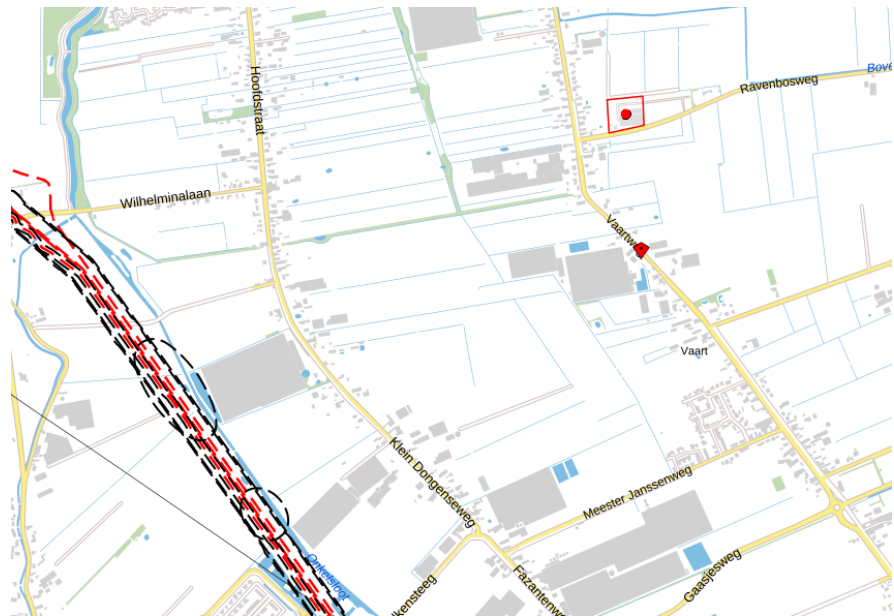
Luchthavens

In de omgeving van het plangebied zijn geen luchthavens gelegen.

Concluderend kan gesteld dat het groepsrisico niet van belang is. Verder is het plangebied niet gelegen binnen plaatsgebonden risicocontouren. Dit betekent dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de plaatsing van de units.

Figuur 12

Uitsnede risicokaart



4.9 **KABELS EN LEIDINGEN**

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen. Daarbij zal de grond niet worden geroerd.

4.10 **PARKEREN**

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn geen parkeernormen bekend. Hierdoor is aangesloten bij de parkeernorm zoals voor kamerverhuur opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW.

Er geldt een parkeerbehoefte van 0,6 parkeerplaatsen per kamer. Dit geeft in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen per unit. Voor de 6 units is het noodzakelijk om 18 parkeerplaatsen te realiseren. Er is voldoende ruimte op het perceel om in dit aantal parkeerplaatsen te voorzien. In navolgende figuur is de ontsluiting van de huisvestingslocatie weergegeven.

Figuur 13

Ontsluiting en ligging
parkeerplaatsen



5

UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Er heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Verder zal de voorliggende ruimtelijke onderbouwing besproken worden met de vaste overlegpartners van de gemeente te weten het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. De reactie van de provincie heeft ertoe geleid dat het plan is aangepast en het plan nog specifiekier toeziet op de beoogde ontwikkeling.

Het plan heeft van 22 december tot en met 1 februari ter inzage gelegen. Binnen deze periode is 1 zienswijze binnen gekomen. Hoe met deze zienswijze is opgegaan is vastgelegd in de Nota van Zienswijze welke als bijlage 4 is opgenomen.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het concept en het bestaansrecht van het bedrijf hebben zich in de praktijk bewezen. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden waarop de units worden geplaatst en deze worden voor dat doel ingebracht. Er hoeven dus geen investeringen te worden gedaan om gronden te verwerven. Voor zover de financiering niet uit eigen middelen plaatsvindt, heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met externe financiers die de plannen onderschrijven en ondersteunen. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden. In de anterieure overeenkomst wordt ook een artikel opgenomen inzake mogelijke planschade. Deze regeling vloeit voort uit artikel 6.4a van genoemde wet op grond waarvan de gemeente Dongen eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemer.

6

JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De verbeelding bij een bestemmingsplan toont de ligging en begrenzing van de bestemmingen en aanduidingen die op basis van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Een bestemmingsplan wordt ingetekend op een ondergrond. In dit geval is de ondergrond ontleend aan het kadaster.

De bolletjeslijn toont de exacte grens van het plangebied. De gekleurde vlakken zijn de bestemmingen die aan de gronden zijn toegewezen. In dit plan is dat de bestemming "Agrarisch".

Bovenop liggen zogenoemde "aanduidingen" waarmee de ligging en de begrenzingen van specifieke regelingen worden aangeduid. De inhoud en de bedoeling van de aanduiding zijn vastgelegd in de regels.

6.3 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

De planregels in onderhavige wijzigingsplan zijn gebaseerd op de planregels als opgenomen in het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dongen.

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie

voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (Artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de plan-regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (Artikel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóór dat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan genoemd gaat worden (de slotregel).