

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Dongen

Bestemmingsplan

"Eindsestraat 45" te Dongen



Gemeente Dongen

Bestemmingsplan

“Eindsestraat 45” te Dongen

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0766.BPH201400028-VG01

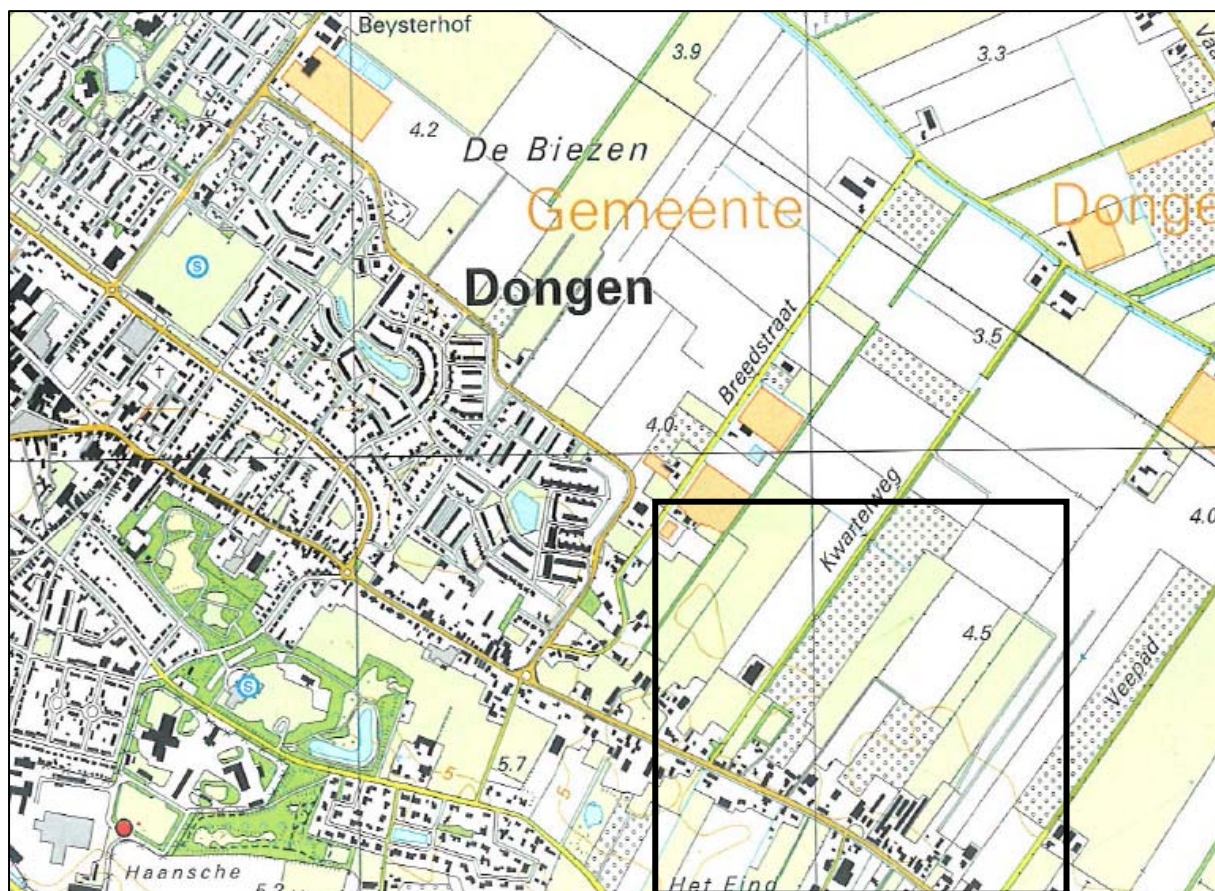
d.d. : 08-12-2014

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld op 18 december 2014

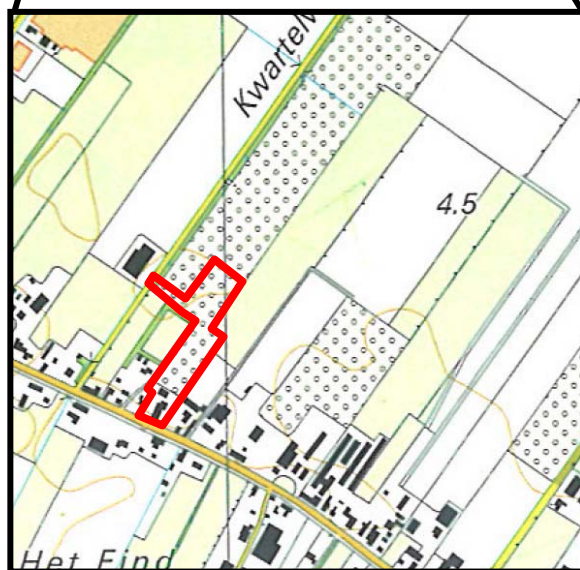
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Gemeente Dongen	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur omgeving.....	9
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	11
3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	Planopzet.....	13
3.2	Bebouwingsstructuur en programma	13
3.3	Landschappelijke inpassing	18
3.4	Verkeer en parkeren	19
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Nationaal beleid	23
4.3	Provinciaal beleid	25
4.4	Gemeentelijk beleid	34
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Bodem.....	41
5.3	Waterhuishouding	42
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	44
5.5	Flora en fauna.....	47
5.6	Akoestiek	48
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	50
5.8	Externe veiligheid	56
5.9	Kabels en leidingen.....	59
5.10	Luchtkwaliteit	59
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	61
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	62
6	JURIDISCHE ASPECTEN	65
6.1	Algemene opzet.....	65
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	65
6.3	Bestemmingsplanregels	65
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
7.1	Inleiding	71
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	71
7.3	Economische uitvoerbaarheid	71
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	73
8.1	Inleiding	73
8.2	Procedure	73



Het buitengebied van Dongen weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005.



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Achtergronden

Het perceel Eindsestraat 45 te Dongen is tot het jaar 2001 in gebruik geweest bij een agrarisch bedrijf dat de bedrijfsvoering had afgestemd op het telen van groente. Naast dit feitelijke gebruik ten behoeve van het telen van gewassen had het perceel planologische mogelijkheden om een agrarisch hulp- en nevenbedrijf te vestigen. Enkele jaren na het eindigen van de bedrijfsvoering, na een periode dat de gronden niet meer werden gebruikt, is in 2008 het onderhavige perceel aangekocht door 't Zonneke met als doel een zorgboerderij te vestigen. Ten behoeve van het functioneren van de zorgboerderij is het van belang om over een perceel te beschikken dat ruime mogelijkheden kent om de doelgroep rust en ruimte te kunnen bieden.

Onderhavige ontwikkeling

Het perceel aan de Eindsestraat 45 biedt de ruimtelijke mogelijkheden om de doelgroep van zorg in voldoende mate de benodigde rust en ruimte te kunnen bieden. 't Zonneke, initiatiefnemer, is daarom voornemens om op deze locatie de zorgboerderij te ontwikkelen. Initiatiefnemer wil op het perceel ondersteuning bieden aan kinderen met autisme of een aanverwante stoornis en aan volwassenen met een ondersteuningsvraag op het gebied van autisme en / of Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH). De huidige bebouwing is ontoereikend om op een goede manier begeleiding te geven aan de doelgroep. Derhalve zijn plannen ontwikkeld om dagopvang aan te bieden aan maximaal 50 cliënten tegelijkertijd en om een logeeropvang mogelijk te maken voor maximaal 20 cliënten. De cliënten wordt middels diverse activiteiten een goede dagbesteding geboden. Daarbij is een intensieve begeleiding noodzakelijk; derhalve wordt de reeds bestaande bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf gebruikt als bedrijfswoning voor de zorgboerderij.

Historie planontwikkeling

Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeenteraad van Dongen op 5 november 2009 het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen' vastgesteld. Daarin is de ontwikkeling van de zorgboerderij in de huidige bebouwing en daarnaast de gewenste uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel voor uitbreiding van de activiteiten opgenomen. De beoogde ontwikkeling is mogelijk gemaakt middels een maatbestemming. Op dit vastgestelde bestemmingsplan is op 8 december 2009 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een reactieve aanwijzing ex. art. 3.8 lid 6 Wro gegeven, onder andere met betrekking tot de ontwikkeling van de zorgboerderij aan de Eindsestraat 45. Op 24 december 2009 is het raadsbesluit van 5 november 2009 alsmede het aanwijzingsbesluit van 8 december 2009 bekendgemaakt.

Op 7 december 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een beslissing genomen op de beroepen die zijn ingediend tegen het aanwijzingsbesluit. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft het aanwijzingsbesluit van 8 december 2009 op een aantal onderdelen en voor een aantal percelen vernietigd, waaronder

voor het perceel aan de Eindsestraat 45. Dat betekent dat daarmee het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen' daarna alsnog bekend is gemaakt.

Enkele omwonenden hebben vervolgens beroep ingediend bij de ABRvS ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Op 14 maart 2012 is een verzoek om voorlopige voorziening gedaan. Dat verzoek is door de ABRvS gedeeltelijk gehonoreerd. Voor een ander deel is daarmee het verzoek afgewezen en is daarmee het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een belevingsruimte aan de noordzijde van het perceel mogelijk gemaakt. Dit deel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen' voor de onderhavige locatie is in rechte onaantastbaar. Een tweede zitting heeft plaatsgevonden op 18 oktober 2012, waarbij door initiatiefnemer is verzocht om opheffing van de schorsing. Dat verzoek is afgewezen. Op 6 februari 2013 heeft de ABRvS uitspraak gedaan over het deel van de ontwikkeling met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduidingen 'zorgboerderij' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - logeergebouw'. Dit gedeelte van het bestemmingsplan voor het perceel aan de Eindsestraat 45 is vernietigd. Uit de uitspraak blijkt dat een nadere motivering in het licht van het provinciale en gemeentelijke beleid noodzakelijk is, alsmede een nadere motivering van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bouw mogelijkheden van de zorgaccommodatie.

Aanleiding bestemmingsplan

Omdat, als gevolg van nader akoestisch onderzoek en gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid, is gebleken dat de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch tot de mogelijkheden kan behoren wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden van het perceel aan de Eindsestraat 45 te Dongen waarop het voornoemde besluit tot vernietiging van de ABRvS betrekking heeft alsmede de overige gronden ten noorden daarvan.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling aan de Eindsestraat 45 ten oosten van Dongen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dongen Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Dongen op 16 oktober 1997. Om de voorgenomen ontwikkeling, waarbij rekening is gehouden met de in een eerdere procedure aangehaalde bezwaren, mogelijk te maken, dient derhalve voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. In het noordelijke gedeelte van het plangebied is, zoals aangegeven, de bouw van een belevingsruimte van de zorgboerderij reeds bij rechte mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning. De bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de belevingsruimte is echter later wel vernietigd door de Raad van State. Derhalve wordt dit gedeelte opnieuw opgenomen in het onderhavige plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Dongen, circa een halve kilometer ten oosten van het bestaand stedelijk gebied van de kern Dongen. De onderhavige locatie is gelegen aan de noordzijde van de Eindsestraat, welke een doorgaande weg is tussen Dongen en Tilburg. Rondom de weg heeft zich een bebouwingsconcentratie gevormd. Het buitengebied, waarin de bebouwingsconcentratie is gelegen, wordt gevormd door een in hoofdzaak open en halfopen afwisselend landschap van agrarische bedrijven, burgerwoningen en bedrijven. Het plangebied

omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Dongen, sectie M, nummers 680 en 681.

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Eindsestraat en in het noordoostelijke plandeel door de achterste perceelsgrens van de percelen aan de Eindsestraat 37 en 43. In het westen wordt de begrenzing gevormd door meerdere percelen. De westelijke grens betreft ten eerste de zijdelingse perceelsgrens met een perceel aan de Eindsestraat 41, vervolgens de zijdelingse perceelsgrens met een perceel aan de Eindsestraat 39A en vervolgens het perceel Eindsestraat 43. Het noordoostelijke deel van het plangebied grenst in het westen aan de Kwartelweg en agrarische gronden. De noordelijke grens wordt eveneens gevormd door percelen die thans een agrarisch gebruik kennen. De oostelijke plangrens wordt gevormd door percelen aan de Eindsestraat 47, 49 en 51. Op de volgende satellietfoto is de begrenzing van het gebied globaal weergegeven. De exacte begrenzing is zichtbaar op de verbeelding bij het bestemmingsplan.



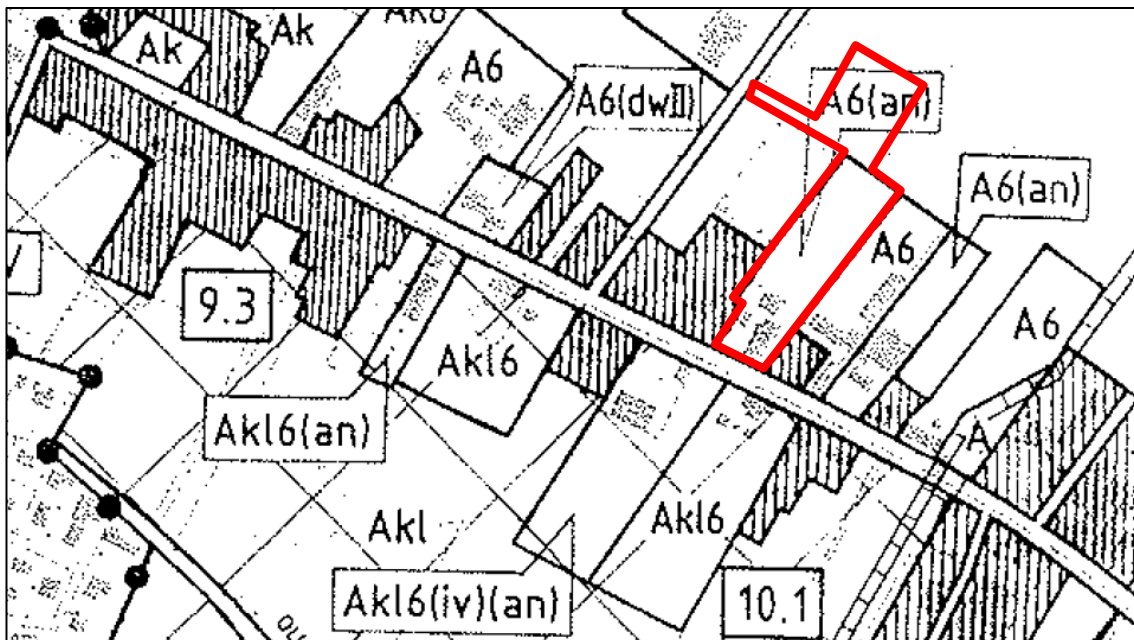
Satellietfoto met weergave ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Dongen Buitengebied' uit 1997. Het onderhavige perceel heeft in dat bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de nadere aanduiding 'an'. Deze aanduiding houdt in dat op het perceel tevens agrarische hulp- en nevenbedrijven zijn toegestaan. Ter plaatse van het perceel is maximaal één dienstwoning toegestaan. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding weergegeven bebouwingsvlak, met dien verstande dat de afstand tussen gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 5 meter dient te bedragen. Het

bebouwingsvlak heeft in het vigerende bestemmingsvlak een grootte van 8.030 m². De gronden ten noorden van het bebouwingsvlak hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden', hier zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Dongen Buitengebied' uit 1997. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een zorgboerderij op een agrarisch bouwblok aan de Eindsestraat 45. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning opnieuw in gebruik genomen, wordt een activiteitenruimte gerealiseerd ten behoeve van dagopvang, wordt een logeergebouw opgericht voor de logeerfunctie en wordt een rijbak met stal opgericht. Op het perceel wordt tevens een zandspeelplaats gerealiseerd. Op het noordelijke gedeelte van het plangebied wordt een belevingsruimte, kas en kippenren opgericht. Tevens vindt landschappelijke inpassing plaats.

De ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het bouwen, omdat het logeergebouw en de noordelijk gelegen bouwwerken buiten het bebouwingsvlak gelegen zijn. De overige bebouwing is wat betreft het bouwen niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling van het plangebied is eveneens strijdig met betrekking tot het gebruik, een zorgboerderij valt niet onder agrarische doeleinden.

De belevingsruimte, gesitueerd op het noordelijke gedeelte van het perceel, is reeds opgericht en in gebruik genomen conform een verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning voor het bouwen. Gelet op de Tegelen-jurisprudentie is zowel het gebouw alsook het gebruik daarvan toegestaan, ondanks het feit dat het bestemmingsplan daaronder in de tussenliggende periode is vernietigd.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan zowel wat betreft gebruik als wat betreft het bouwen. Ten behoeve van het realiseren van het bouwplan dient een nieuwe bestemmingsplanregeling te worden opgesteld. Het onderhavige plan voorziet in deze regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de procedure.



Aanzicht van de bedrijfswoning aan de Eindsestraat. De woning is met de rooilijn direct aan de straat gelegen



Aanzicht van de privétuin aan de noordwestzijde van de bedrijfswoning



Aanzicht van de agrarische percelen aan de noordzijde van de Eindsestraat. Een groot gedeelte van het gebied is in gebruik ten behoeve van de boomteelt



Aanzicht van het zij- en achtererf van de bedrijfsbebouwing

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de bebouwingsstructuur en groen en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Gemeente Dongen

De gemeente Dongen is gelegen ten noordwesten van Tilburg en ten oosten van Oosterhout. De gemeente bestaat uit vier kernen: Dongen, Klein Dongen, Vaart en 's Gravenmoer. Deze kernen zijn gelegen op de 'Naad van Brabant', welke de grens aanduidt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen zijn op deze overgang ontstaan. Kenmerkend hierbij voor Dongen is het ontstaan nabij het riviertje de Donge. Voor Dongen was deze rivier vooral een belangrijke bron van water: drinkwater en industrieel water (leerindustrie). De kern Dongen is gelegen op een hogere dekzandrug, welke wordt doorsneden door het riviertje. Vanuit de kern lopen diverse oude ontginningslinten. Langs deze linten zijn in de loop van de tijd oude bouwlanden ontstaan door het opbrengen van een mengsel van mest en plaggen. Hierdoor zijn plaatselijk enkeerdgronden ontstaan. Het meest kenmerkende deel van het buitengebied van Dongen is, onder andere bij het onderhavige plangebied, het slagenlandschap. Dit landschap is groot van omvang en heeft een duidelijke structuur. Uit de opstrekende verkaveling blijkt, ondanks het feit dat sprake is van zandgronden, dat het gebied van oudsher vochtig is. In de loop van de tijd is de waterbeheersing echter verbeterd en zijn de percelen verbreed.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

Het onderhavige plangebied is gelegen in een slagenlandschap. Dit kenmerkt zich door opstrekende verkaveling vanaf de ontginningsassen. Dit deel van het buitengebied van Dongen is ontgonnen vanaf twee assen, namelijk de Eindsestraat en de Vaartweg. Kenmerkend is de knik in de verkaveling ter plaatse van de Fazantenweg ten noorden van het plangebied. Hier komen de twee ontginningsrichtingen bij elkaar. Kenmerkend is het bebouwingspatroon en de singelbeplanting langs paden, wegen en kavels. Dit zijn de dragende structuurelementen van dit landschap. De beplanting is onder meer zichtbaar aan de Kwartelweg, nabij het plangebied.

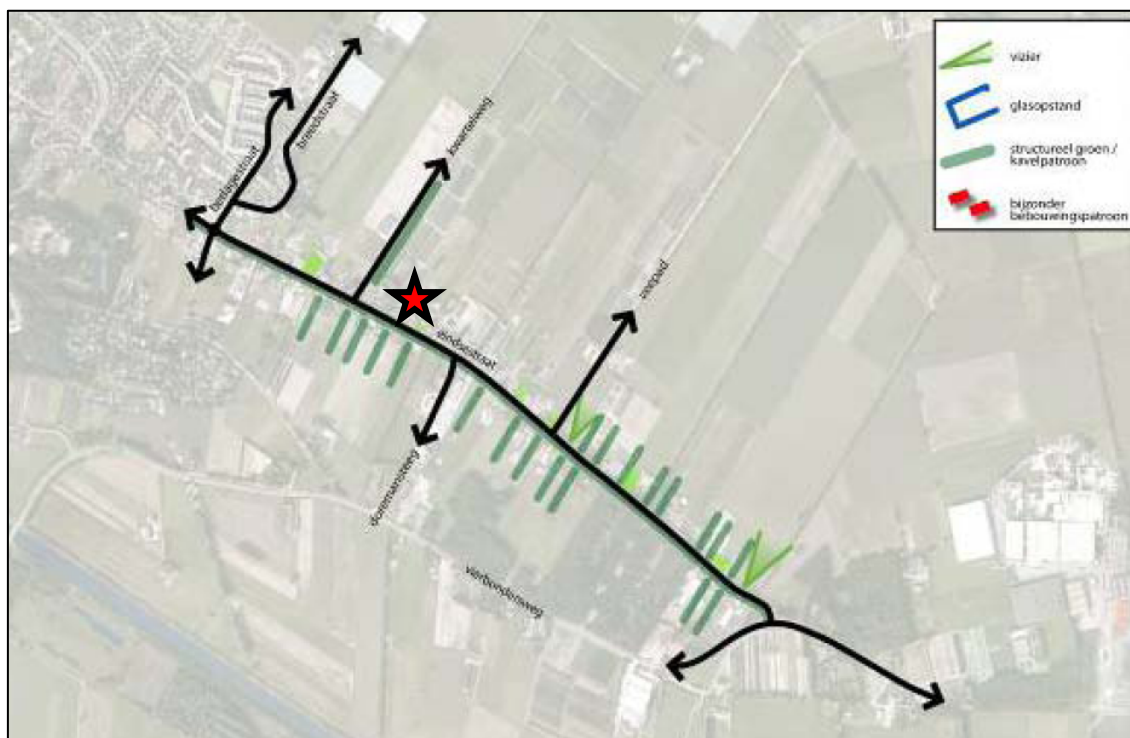
De voorliggende locatie is gelegen aan de zuidelijke ontginningsas van dit deel van het buitengebied, de Eindsestraat. De Eindsestraat vormt een lange uitloper van de kern met een gemengd functiepatroon. Burgerwoningen en bedrijven worden afgewisseld met agrarische bedrijven. Dit beïnvloedt het beeld van de straat sterk. In het wegprofiel domineert de verkeersfunctie. Vanaf de kern Dongen wordt het straatbeeld steeds minder versteend; de straat verandert in een groene weg met bomen en bouselementen. De percelen worden breder en de doorkijkjes naar het achtergelegen agrarische gebied talrijker. Het bebouwingspatroon varieert. Aan de westkant staat veel bebouwing dicht bij de straat en zijn veel percelen smal. In het

oostelijk deel schuift de rooilijn veelal meer terug. Incidentele, ver teruggelegen bebouwing met groene voorruimten vormen bijzondere plekken in het dichte lint.

Door de bebouwingsdichtheid is de Eindsestraat aangewezen als één van de zes bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente. Naast algemene kenmerken van bebouwingsconcentraties, zoals de situering van bebouwing evenwijdig met het slagenpatroon, variatie in rooilijn, open gaten in het lint, kappen op de gebouwen en de ligging van bijgebouwen achter de bebouwing aan de weg, kent de Eindsestraat ook nog specifieke kenmerken. De volgende ruimtelijke kwaliteitskenmerken zijn van belang voor de gehele bebouwingsconcentratie:

- bredere perceellering in oostelijke helft en zuidzijde vasthouden;
- groene open voorruimten bij teruggelegen bebouwing waarborgen;
- variatie in rooilijn;
- doorzichten in oostelijke helft vasthouden;
- bedrijfsbebouwing achter lint situeren.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de westelijke helft van de bebouwingsconcentratie. Hier hoeft de brede perceellering niet te worden vastgehouden, is ter plaatse van het plangebied minder sprake van teruggelegen bebouwing en zijn weinig doorzichten naar het omliggende landschap. De bedrijfsbebouwing in dit deel van het lint is veelal wel achter de bebouwing aan de weg gelegen.



Ruimtelijke analyse van de bebouwingsconcentratie Eindsestraat. Het onderhavige plangebied is weergegeven met een ster.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende onderdelen: het bebouwingscluster aan de Eindsestraat, het direct daarachter gelegen achtererf en gronden die ten noorden daarvan zijn gelegen.

Bebouwingscluster

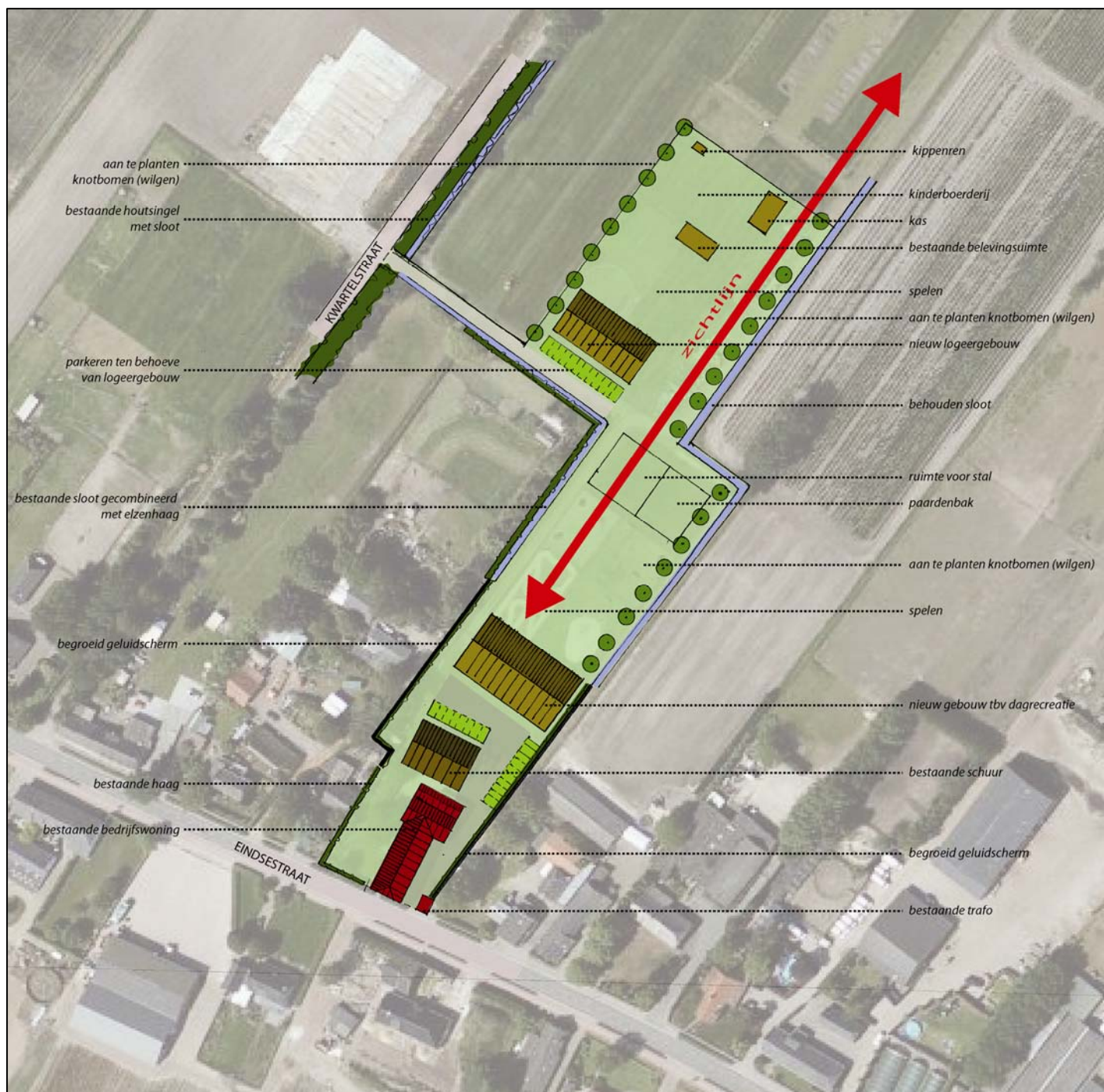
Het bebouwingscluster bestaat uit één hoofdgebouw dat is gelegen aan de Eindsestraat. Het hoofdgebouw is in gebruik als bedrijfswoning. Het gebouw is direct gelegen aan de openbare weg, derhalve is geen sprake van een voorerf. De kaprichting staat haaks op het profiel van de weg. Achter dit hoofdgebouw zijn, aaneengebouwd aan het hoofdgebouw, twee kleinschalige gebouwen gebouwd met een kaprichting evenwijdig aan de Eindsestraat. Direct achter dit samengestelde hoofdgebouw is een vrijstaand bijgebouw gelegen met de kaprichting evenwijdig aan de weg. In het bijgebouw vindt voornamelijk opslag en stalling plaats van machines. Het noordwestelijke zijerf is in gebruik als privétuin. Het oostelijke zijerf is in gebruik als inrit. De gronden direct rondom de bebouwing zijn in gebruik als erf en worden gebruikt voor het parkeren. In de boerderij vinden thans activiteiten van de zorgboerderij plaats.

Achtererf

De gronden op het achtererf zijn in gebruik als grasland, met daarop enkele kleinschalige voorzieningen voor sport- en spel. Aan de westzijde is thans een skelterbaan gelegen.

Noordelijk gelegen gronden

De noordelijk gelegen gronden kennen een agrarisch gebruik. Daarnaast is hier de reeds vergunde belevingsruimte gerealiseerd.



Situatietekening van de beoogde ontwikkeling van zorgboerderij 't Zonneke.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

De basis voor het onderhavige plan is het streven om de locatie aan de Eindsestraat 45 geschikt te maken voor het vestigen van zorgboerderij 't Zonneke. De zorgboerderij beoogt ondersteuning te bieden aan kinderen met autisme of een aanverwante stoornis en aan volwassenen met een ondersteuningsvraag op het gebied van autisme en/of Niet Aangeboren Hersenletsel. De huidige inrichting van het perceel is ontoereikend om op een goede manier begeleiding te geven aan de doelgroep. Doel is namelijk om aan de cliënten van de zorgboerderij, gezien hun stoornis, ritme en structuur te bieden. Om deze twee doelen te bereiken is het van belang om een omgeving te creëren waar de hoeveelheid prikkels zoveel mogelijk kan worden gedoseerd. Om de prikkels te doseren is het noodzakelijk om ruimte en rust aan te bieden. Ruimte en rust zijn aspecten die sterk gerelateerd zijn aan elkaar. Een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van de aspecten is dat het gebied waar activiteiten voor de cliënten plaatsvinden, voldoende afstand houdt van het gebied dat meer gericht is op rust en prikkelreductie. 'Afstand' is derhalve van wezenlijk belang voor de doelgroep. Onvoldoende afstand zal tot gevolg hebben dat deze twee leefsferen elkaar zodanig negatief beïnvloeden dat de kwaliteit van de aangeboden ondersteuning sterk in het geding komt.

Het onderhavige plan is er op gericht om de twee leefsferen, een gebied voor activiteiten en een gebied voor rust, zoveel mogelijk van elkaar te scheiden door het aanbrengen van afstand tussen de activiteiten. Door de relatief grote diepte van het perceel aan de Eindsestraat 45 is het mogelijk om beide activiteiten goed van elkaar te scheiden op hetzelfde perceel. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om permanent intensieve begeleiding mogelijk te maken middels de reeds aanwezige bedrijfswoning.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de beoogde bebouwingsstructuur om optimaal tegemoet te komen aan de gestelde doelen. Vervolgens wordt het programma beschreven. De bebouwingsstructuur is, naast rekening te houden met de doelgroep, afgestemd op de in de nabije omgeving aanwezige functies. Vervolgens wordt ingegaan op het gebruik van de bedrijfswoning en de landschappelijke inpassing van de zorgboerderij. Tot slot wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.2 Bebouwingsstructuur en programma

Bebouwingsstructuur

Ten aanzien van de bebouwingsstructuur worden in het plangebied enkele nieuwe bebouwingselementen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Ten eerste wordt ten noorden van de te behouden bedrijfswoning en het bestaande vrijstaande bijgebouw een nieuwe activiteitenruimte gerealiseerd. De activiteitenruimte wordt ten noordoosten van de bestaande bedrijfswoning opgericht. Het gebouw heeft een rechthoekige footprint en wordt in oost-westrichting gepositioneerd. Tussen de bedrijfswoning en deze nieuwe activiteitenruimte wordt op het zijerf een parkeerterrein mogelijk gemaakt. Ten noorden van de activiteitenruimte is reeds een zandspeelplaats aangelegd en zijn watertafels geplaatst. Ook wordt ten noorden van de activiteitenruimte een rijbak en een stal gerealiseerd. Noordelijk van de rijbak wordt

vervolgens de logeerruimte gerealiseerd en eveneens kas en kippenren. Het belevingshuis is reeds feitelijk aanwezig. Door deze positionering van de gebouwen wordt een optimale scheiding tussen de gebieden met en zonder prikkels mogelijk gemaakt. Ten behoeve van het voorkomen van overlast voor de omgeving wordt de bebouwing op minimaal 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht. In dit bestemmingsplan wordt bebouwing enkel mogelijk gemaakt centraal op het perceel. De realisatie van de voorgenoemde bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt gefaseerd uitgevoerd.

Programma

Zorgboerderij

De zorgboerderij biedt twee activiteiten aan: dagopvang en logeeropvang. Het maximaal aantal cliënten in de zorgboerderij bedraagt 70, waarvan maximaal 20 cliënten gebruik kunnen maken van de logeeropvang. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling, zie elders in deze toelichting, is er van uitgegaan dat er in het weekend 20 personen logeren en 50 personen dagopvang hebben. Dit heeft te maken met het feit dat er op werkdagen mensen gezamenlijk met een taxi of bus worden gebracht. Het kan voorkomen dat er, in verband met de bekostiging van de zorg, minder gebruik wordt gemaakt van de logeeropvang om te logeren. In dat geval kan het gebouw ook worden gebruikt voor de dagopvang. In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen een plaats voor 'dagbesteding' en 'logeeropvang'. Dit onderscheid houdt in dat ook in het logeergebouw dagopvang mag plaatsvinden, maar dat het 'logeren' uitsluitend plaats kan vinden op de plaats van de aanduiding 'logeeropvang' en niet ter plaatse van de aanduiding 'dagbesteding'. De cliënten worden bezig gehouden met diverse activiteiten. Daarbij is er een intensieve begeleiding: 1 begeleider op 4 cliënten en een extra begeleider die bijspringt als het nodig is. De schoolgaande cliënten zijn alleen op woensdagmiddag, zaterdag en zondag aanwezig. Er is incidenteel ook sprake van cliënten die niet langer op school zijn, deze worden ook op andere momenten opgevangen.

De activiteiten van de dagopvang vinden hoofdzakelijk binnen de activiteitenruimte voor dagbesteding plaats. Deze activiteiten zijn zoveel mogelijk gericht op ieder individu; groepsactiviteiten komen slechts incidenteel voor. In het beoogde activiteitengebouw hebben alle cliënten een eigen ingang van een ruimte waar zij zich kunnen terugtrekken (kamertje) en van waaruit zij in bepaalde ruimten in het gebouw bepaalde activiteiten kunnen doen. Dit betreft bijvoorbeeld knutselen, koken, handenarbeid of tekenen. De omgeving van het activiteitengebouw is zo prikkelarm mogelijk ingericht, van de buitenruimte wordt enkel bij warm weer gebruik gemaakt. Ook bij het gebruik van de buitenruimte van de zorgboerderij vindt dit plaats op individuele basis, door de aard van de stoornis van de cliënten is er geen of slechts beperkt sprake van groepsactiviteiten. De buitenactiviteiten kunnen betrekking hebben op het spelen met zand en water, paarden verzorgen of spelen met skelters. Deze buitenactiviteiten vinden plaats tussen de activiteitenruimte voor dagbesteding en het logeergebouw én ten noorden van het logeergebouw.

De activiteiten van de logeeropvang vinden plaats in de nachten van vrijdag op zaterdag en van zaterdag op zondag. In de opvang wordt dan plaats geboden aan maximaal 20 cliënten. De cliënten komen op die dagen na 16.00 uur aan en zijn hoofdzakelijk bezig met dezelfde activiteiten als de cliënten die gebruik maken van de dagopvang. Over het algemeen wordt in

het logeergebouw gekookt of televisie gekeken. Van de logeeropvang wordt ook gebruik gemaakt in de vakanties door dezelfde doelgroep van zorg als de dagopvang.

In het voorliggende plan wordt, naast het bovengenoemde initiatief, planologisch een zorgboerderij mogelijk gemaakt die meerdere doelgroepen van zorgbehoevenden kan bedienen dan uitsluitend de cliënten met de voornoemde stoornis(sen). Dit biedt flexibiliteit naar de toekomst. De verschillen in type cliënten zijn niet als ruimtelijk relevant aan te merken.

Motivering gebruik bedrijfswoning

In de onderhavige juridisch-planologische regeling wordt beoogd het gebruik van de bestaande bedrijfswoning toe te staan. Hierbij wordt aangesloten bij de voorwaarde voor het toestaan van een bedrijfswoning zoals opgenomen in het recent voor het gehele buitengebied opgestelde bestemmingsplan. Deze voorwaarde is beschreven in de in het bestemmingsplan opgenomen begripsomschrijving voor bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen' wordt in de begripsomschrijvingen een 'bedrijfs- of dienstwoning' omschreven als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein'. Het bestemmingsplan gaat er derhalve van uit dat het noodzakelijk moet zijn voor het bedrijf dat erbij gewoond wordt.

Achterliggende gedachte bij het stellen van een 'noodzakelijkheids criterium' in Nederland is dat een bedrijfslocatie niet bestemd is voor wonen. Bedrijfsgrond is schaars en dient derhalve optimaal benut te worden. Niet noodzakelijke woningbouw neemt ruimte in beslag die bestemd moet zijn voor bedrijfsvestiging. Daarnaast kan een bedrijfswoning in verband met milieuaspecten belemmerend zijn voor bedrijfsontwikkelingen op een bedrijfslocatie in de toekomst. Voorkomen moet worden dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning als milieugevoelig object beperkend is voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven. Ook moet oneigenlijk gebruik vermeden worden.

Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS, dient bij de toetsing van een initiatief aan het bestemmingsplan niet slechts gezien te worden of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming van het perceel kan worden gebruikt, doch mede of het bouwwerk met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Dit houdt in dat een initiatief in strijd met de bestemming moet worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet. Bij het ontwikkelen van onderhavig initiatief is rekening gehouden met de vaste jurisprudentie door de bedrijfswoning onlosmakelijk onderdeel uit te laten maken van de te vestigen zorgboerderij. De reeds bestaande bebouwing van de bedrijfswoning, die in gebruik was bij een agrarisch bedrijf, wordt opnieuw gebruikt voor het gebruik als bedrijfswoning.

Onderstaand wordt aan de hand van diverse criteria die aansluiten bij de achterliggende gedachte van het 'noodzakelijkheids criterium' getoetst of, conform de jurisprudentie van de ABRvS, het beoogde gebruik in overeenstemming is met de bestemming (derhalve het voortzetten van het gebruik van het hoofdgebouw als een bedrijfswoning in plaats van omzetting naar een burgerwoning) en of er sprake is van een noodzaak tot het wonen bij het bedrijf.

- Wanneer is er sprake van een bedrijventerrein?

In de onderhavige situatie is geen sprake van een bedrijventerrein, maar van een solitaire bedrijfslocatie in een bebouwingslint in het buitengebied. Een bedrijventerrein wordt gedefinieerd als een aaneengesloten terrein met een minimale bruto oppervlakte 1 hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid. Het onderhavige plangebied is meer dan 1 hectare groot, maar er vinden geen industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten plaats. Derhalve kan de locatie niet worden aangemerkt als zijnde een bedrijventerrein. Vanwege de ligging in het buitengebied is tevens niet het generieke beleid ten aanzien van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen van toepassing, maar is maatwerk vereist. Daarnaast is een bedrijfswoning in een woonlint passend en ook niet belemmerend voor omliggende functies.

- Wanneer is er sprake van een bedrijf?

In beginsel is er sprake van een toelaatbaar bedrijf op een bedrijvenlocatie als de bedrijfsactiviteiten passen binnen de staat van toegestane bedrijfsactiviteiten. Om te voorkomen dat wonen een belangrijker argument tot vestiging ter plaatse is dan het realiseren van een bedrijf, worden in Nederland de nodige voorwaarden aan verbonden. Immers het bedrijf staat centraal en vanuit dit uitgangspunt moet het wonen bij het bedrijf noodzakelijk zijn. Toetsing zal plaatsvinden aan de volgende criteria.

1. Volwaardig bedrijf

Hieronder wordt verstaan dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse structureel gedurende het gehele jaar plaatsvinden. Tevens dient er bedrijfseconomisch sprake te zijn van een zelfstandig bedrijf, waarbij het hoofdinkomen van de bewoner van de bedrijfswoning afkomstig is van het bedrijf en van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Het achtererf waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, welke is verbonden met de bedrijfswoning, zal worden gebruikt voor het vestigen van een zorgboerderij. De bedrijfsactiviteiten zullen gedurende het hele jaar plaatsvinden. Initiatiefnemer is voornemens om een zorgconcept aan te bieden waarbij sprake zal zijn van een jaarrond openstelling. De logeeropvang is enkel in de weekenden in gebruik, maar de dagopvang zal continu in bedrijf zijn.

2. Continuïteit

Continuïteit moet worden gezien als een belangrijk element van het volwaardigheids criterium. Uit het plan moet blijken dat de continuïteit, in de zin van het ook op langere termijn kunnen voortbestaan van een bedrijf, is gewaarborgd.

Ten aanzien van de continuïteit wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning het bedrijfsplan voor de zorgboerderij aan de gemeente Dongen overlegd. Hieruit blijkt dat het voortbestaan van het bedrijf op de langere termijn is gewaarborgd.

3. Zelfstandige eenheid

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse dienen de woning te rechtvaardigen. Hierbij worden geen activiteiten van elders betrokken.

De bedrijfswoning behoort bij de zorgboerderij die een zelfstandige eenheid vormt. De zorgboerderij ontplooit geen activiteiten op een andere locatie. De bedrijfswoning kan derhalve niet op een andere plaats worden gerealiseerd dan op deze locatie.

4. Blijvende relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning

De noodzaak van een bedrijfswoning mag niet van tijdelijke aard zijn. Indien voorzienbaar is dat deze relatie slechts tijdelijk is, is er geen sprake van een noodzaak dat wonen rechtvaardigt. Immers bedrijf en bedrijfswoning zijn onlosmakelijk gekoppeld. Dit houdt ook in dat als een bedrijf om wat voor reden verplaatst wordt ook de woning ontruimd dient te worden en er slechts een bedrijf terug mag komen dat een bedrijfswoning rechtvaardigt. In dezen moet tevens worden voorkomen dat het kavel wordt gesplitst. Deze op zich privaatrechtelijke actie mag het publiekrechtelijk gebruik niet wijzigen. Met andere woorden: steeds zal het wonen een relatie met het bedrijf moeten hebben.

Door de ligging van de bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel, aan de toegang van het perceel vanaf de Eindsestraat, is het pand verbonden met de activiteiten die plaats vinden op het achtererf. Toegang tot de bedrijfsactiviteiten kan immers alleen worden verkregen als de bedrijfswoning met bijbehorend erf wordt gepasseerd. Verzekerd is dat de zorgboerderij en de bedrijfswoning onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

5. Vestiging op een bedrijvenlocatie is noodzakelijk

Aard, schaal en omvang van het bedrijf maken vestiging op de bedrijfslocatie noodzakelijk. Er zijn bijvoorbeeld geen vestigingsmogelijkheden elders en vestiging in een woonwijk is niet gewenst of niet mogelijk.

Door de aard van het bedrijf, een zorgboerderij voor cliënten met autisme of een aanverwante stoornis, is vestiging op de beoogde bedrijfslocatie in het plangebied noodzakelijk. Door de zorgbehoefte van de doelgroep, namelijk ruimte en rust in een prikkelarme omgeving, is het vestigen van een zorgboerderij op een ruim perceel in een rustige omgeving gewenst. Door deze ruimtelijke vereisten is vestiging in een dorpslint, woonwijk of bedrijventerrein niet gewenst. Daarnaast is vestiging van het bedrijf elders in het buitengebied nabij de kern Dongen niet mogelijk, omdat andere percelen niet dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden kennen. Het is namelijk noodzakelijk om de verschillende typen bebouwing zover mogelijk van elkaar te situeren. Vestiging in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied is cruciaal voor de continuïteit van de zorgboerderij.

6. Verhouding bedrijf / bedrijfswoning

Vanwege duurzaam ruimtegebruik moet voorkomen worden dat het bedrijf een ondergeschikt gebruik van het perceel uitmaakt. Immers het is en blijft een bedrijfsperceel. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn aan het bedrijf. Uitgegaan wordt van een verhouding tussen bedrijf en bedrijfswoning. Als uitgangspunt wordt veelal globaal gehanteerd $\frac{3}{4}$ bedrijf en $\frac{1}{4}$ bedrijfswoning.

In onderhavig plan wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande, in ongebruik geraakte, bedrijfswoning van het voorheen gevestigde agrarische bedrijf. De bedrijfswoning vormt slechts een gering onderdeel van de totale zorgboerderij. Zo wordt maximale nieuwe bebouwing van 1.959 m² mogelijk gemaakt, de huidige

omvang van de bedrijfswoning is zeer gering ten opzichte van dit totale oppervlak aan bebouwing.

- Wanneer is het noodzakelijk?

Voor het beoordelen of een bedrijfswoning bij een bedrijf als noodzakelijk moet worden beschouwd, wordt in Nederland globaal uitgegaan van twee criteria. Ten eerste of de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het houden van toezicht en ten tweede of de bedrijfswoning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

In de onderhavige situatie is er voornamelijk sprake van een noodzaak in verband met doelmatige bedrijfsvoering. Hierbij geldt dat de aard van de activiteiten bepaalt in hoeverre deze reden van toepassing is. Aangetoond moet worden dat de persoon, die de bedrijfswoning wil gaan betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken. Daarnaast is het van belang dat aannemelijk gemaakt wordt dat met de bedrijfswoning een aanzienlijk bedrijfseconomisch belang gediend is. *In de onderhavige situatie is de persoon die de bedrijfswoning wil gaan betrekking dagelijks betrokken bij de bedrijfsvoering. Ook zijn de activiteiten van het bedrijf en de te bedienen cliënten, afzonderlijk en gezamenlijk, afwijkend van het gangbare, waarbij een ontkoppeling van wonen en werken een zodanig onevenredige belasting van de bewoner met zich meebrengt dat een doelmatige bedrijfsvoering (gezien het concept van voortdurend aanbieden van dagopvang en in de weekenden ook logeeropvang) onmogelijk is. Daarnaast vergt het continue begeleidingsproces ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de bewoner van de bedrijfswoning, dat op grond daarvan gesteld kan worden dat een redelijk belang om op het bedrijfsp perceel te wonen aanwezig is.*

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief tot ingebruikneming van een bedrijfswoning niet beoordeeld moet worden op basis van criteria voor een bedrijventerrein, omdat het onderhavige plangebied niet op een bedrijventerrein is gelegen. Maatwerk is benodigd. Het initiatief voldoet aan alle vereisten van het 'noodzakelijkheids criterium' van bedrijfswoningen.

3.3 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing van de zorgboerderij vindt op twee verschillende wijzen plaats. Ten eerste door de aanleg van groenvoorzieningen op de zijdelingse perceelsgrenzen van het perceel en ten tweede door beeldkwaliteitseisen te verbinden aan de nieuw op te richten bebouwing. De groenvoorzieningen krijgen de vorm van begroeiing van de op te richten geluidsschermen en het planten van knotbomen op beide perceelsgrenzen. Bestaande groene elementen, zoals de houtsingel en de elzenhaag, blijven behouden. De nieuwe gebouwen betreffen vrijstaande gebouwen in een losse setting die qua vormgeving op elkaar afgestemd zijn. Het logeergebouw en het gebouw ten behoeve van de dagbesteding/activiteiten vormen één architectonisch ensemble. Samenhang ontstaat door eenheid in vorm van de bouwmassa en de architectonische vormgeving. In de bijlagen bij de regels is een juridisch bindend plan voor landschappelijke inpassing bijgevoegd, om de landschappelijke inpassing te borgen.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Toetsingskader

Ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling dient de verkeersgeneratie van de zorgboerderij te worden afgestemd op de capaciteit van de omliggende wegenstructuur. Gemotiveerd dient te worden dat de omliggende wegenstructuur de verkeersaantrekkende werking aan kan.

Beoordeling

Tussen 20 oktober 2012 en 5 november 2012 zijn door de gemeente Dongen verkeerstellingen gehouden aan de Eindsestraat. Uit de tellingen blijkt dat het aantal motorvoertuigen per etmaal 5504 bedraagt. Dit houdt een aantal van 0 tot 24 bewegingen per uur in. Gezien het karakter van de Eindsestraat, één van de in- en uitvalswegen van Dongen, is de weg te kwalificeren als een weg met relatief veel verkeer. Met de onderhavige ontwikkeling wordt een functie toegevoegd met een verkeersaantrekkende werking van personenvervoer. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is, voor een kinderopvang, een indice 2 van toepassing voor verkeersaantrekkende werking.

Ten aanzien van het onderhavige initiatief, een zorgboerderij (planologisch eveneens een kinderopvang), kan worden gesteld dat de cliëntengroep die wordt gevormd door de kinderen vaak door de ouders worden gebracht en gehaald. Het kan daardoor voorkomen dat er 50 auto's komen om 50 kinderen te brengen, in het geval van de realisatie van 50 plaatsen voor dagbesteding. Voor het ophalen van de kinderen geldt hetzelfde. Volwassen maken gebruik van meerdere vervoerswijzen, wat minder rijbewegingen veroorzaakt. Naast de rijbewegingen van auto's voor halen en brengen van cliënten, zullen er rijbewegingen zijn van het komen en gaan van personeel. Ook is rekening gehouden met de logeeropvang. Deze opvang is uitsluitend in de weekends en in de vakantieperiodes in gebruik. Ten behoeve van de ontsluiting hiervan wordt, om negatieve verkeerseffecten te voorkomen, een tweede ontsluitingsweg aangelegd aan de noordzijde van het perceel in de richting van de Kwartelweg. In de onderstaande tabel zijn de aantallen rijbewegingen samengevat voor de maximale situatie die kan voorkomen.

Omschrijving	Dag 7:00-19:00	Avond 19:00-23:00	Nacht 23:00-7:00
Brengen cliënten dagopvang	4x 50		
Ophalen cliënten dagopvang	4x 50		
Aankomst en vertrek personeel, etc.	40		
<i>2e ontsluiting:</i>			
Brengen cliënten logeeropvang	2x 20		
Ophalen cliënten logeeropvang	2x 20		
Aankomst en vertrek personeel, etc.		10	10

Gesteld kan worden dat de maximale verkeersaantrekkende werking van het onderhavige initiatief, verspreid over de dag, geen significante invloed heeft op de bestaande verkeersintensiteit op de Eindsestraat en de Kwartelweg.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid en het profiel van de Kwartelweg kan het volgende worden aangegeven. De inrit aan de Kwartelweg is alleen bedoeld voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw. Het betreft hier maximaal 20

voertuigen in een relatief kort tijdsbestek (halen en brengen) in het kader van het logeren. Juist omdat het hier gaat om een relatief kort tijdsbestek met een lage frequentie (enkele keren per week) is de kans niet groot dat er binnen dit tijdsbestek veel tegemoetkomend (landbouw)verkeer aan de orde is. Het profiel van de Kwartelweg inclusief de berm is overigens voldoende voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw.

Middels een dwarsprofiel, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, is zichtbaar gemaakt dat tegemoet komend verkeer elkaar zonder problemen kan kruisen. De Kwartelweg is wat betreft de breedte gebaseerd op één motorvoertuig. Bij kruisend verkeer zullen beide voertuigen gebruik moeten maken van de berm. Uit het dwarsprofiel blijkt dat de berm (gemeten op twee verschillende plaatsen op basis van de GBKN) hier ook breed genoeg voor is. Het is daarnaast niet wenselijk om het verkeer van het logeergebouw te mengen met het verkeer van de dagopvang, omdat de haal- en brengtijden voor beiden mogelijk kunnen overlappen.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van het onderhavige initiatief heeft geen negatieve invloed op de omliggende wegenstructuur.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Dongen wordt ten aanzien van het parkeren aangesloten bij de uitgangspunten van de publicatie ASVV, uitgegeven door het CROW. In deze publicatie wordt geconstateerd dat de toegenomen mobiliteit en de sterke toename van het autobezit leidt tot parkeerproblemen op steeds meer plaatsen. Door het CROW worden daarom standaard parkeernormen gegeven die kunnen worden toegepast op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op deze wijze kunnen bestaande parkeerproblemen worden opgelost en wordt voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De CROW-normering wordt door de gemeente gehanteerd ten aanzien van het bepalen van de parkeerbehoefte.

Beoordeling

De CROW-normering (2004, actualisatie 2012) maakt onderscheid in parkeerbehoefte naar de stedelijkheidsgraad van het gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in de categorie 'Buitengebied'. Voor het buitengebied van Dongen kan worden uitgegaan van de gemiddelde norm voor het buitengebied. Het plangebied is namelijk relatief dicht bij de kern van Dongen gelegen, maar kent slechts een beperkte bediening met het openbaar vervoer. De subcategorie waaronder het onderhavige initiatief valt is 'weinig stedelijk'.

De CROW-normering kent geen specifieke normen toe voor zorgboerderijen. Derhalve is voor het bepalen van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de normen van kinderdagverblijven, welk type ontwikkeling het voorliggende initiatief het dichtste benadert. De gemiddelde norm voor weinig stedelijke buitengebieden betreft 1,5 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Ten behoeve van de parkeernorm voor de bedrijfswoning is de normering voor vrijstaande koopwoningen gebruikt. De gemiddelde norm voor weinig stedelijke buitengebieden betreft 2,4 parkeerplaats per woning.

In het onderhavige plan wordt een bouwvlak ten behoeve van zorgboerderij mogelijk gemaakt van 1.724 m². De maximale oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken) is hier niet in begrepen (500 m²). Ten behoeve van de parkeernorm voor de zorgboerderij geldt de volgende behoeftebepaling: $1.724 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ parkeerplaats} = 25,87 \text{ parkeerplaatsen}$. Ten behoeve van de bedrijfswoning (met bijbehorende bouwwerken) dient 2,4 parkeerplaats te worden gerealiseerd. $25,87 + 2,4 \text{ parkeerplaats} = 28,27 \text{ parkeerplaatsen}$. In totaal zijn 29 parkeerplaatsen benodigd. Er moeten 'voldoende' parkeerplaatsen worden aangelegd, dit gebeurt door parkeerplaatsen aan te leggen in de nabijheid van het de multifunctionele ruimte en het logeergebouw. 'Voldoende' houdt daarbij in dat wordt voldaan aan de hiervoor aangehaalde parkeernorm. Om dit juridisch-planologisch vast te leggen zijn hier in de bestemmingsplanregels nadere regels aan verbonden. In de regels wordt hierbij eveneens het criterium 'voldoende' gehanteerd. De Raad van State accepteerde eerder al een algemene globale normstelling dat er voor de in het plangebied voorziene ontwikkeling 'voldoende' parkeergelegenheid aanwezig moet zijn (bijvoorbeeld ABRvS 20 oktober 2010, zaaknr. 201000666/1/R1 (Zederik)).

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de parkeernorm van het CROW.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Dongen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie in het buitengebied van Dongen. De overtollige bedrijfsbebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf is geamoveerd en wordt vervangen door aanzienlijk minder bebouwing van een zorgboerderij. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden zowel windturbines als deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

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

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO), 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf stedelijke regio's. Buiten de stedelijke regio's liggen de landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio. In op enige afstand van de stedelijke regio's gelegen (delen van) landelijke regio's kunnen ook grote bedrijven uit de regio terecht op een regionaal bedrijventerrein. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

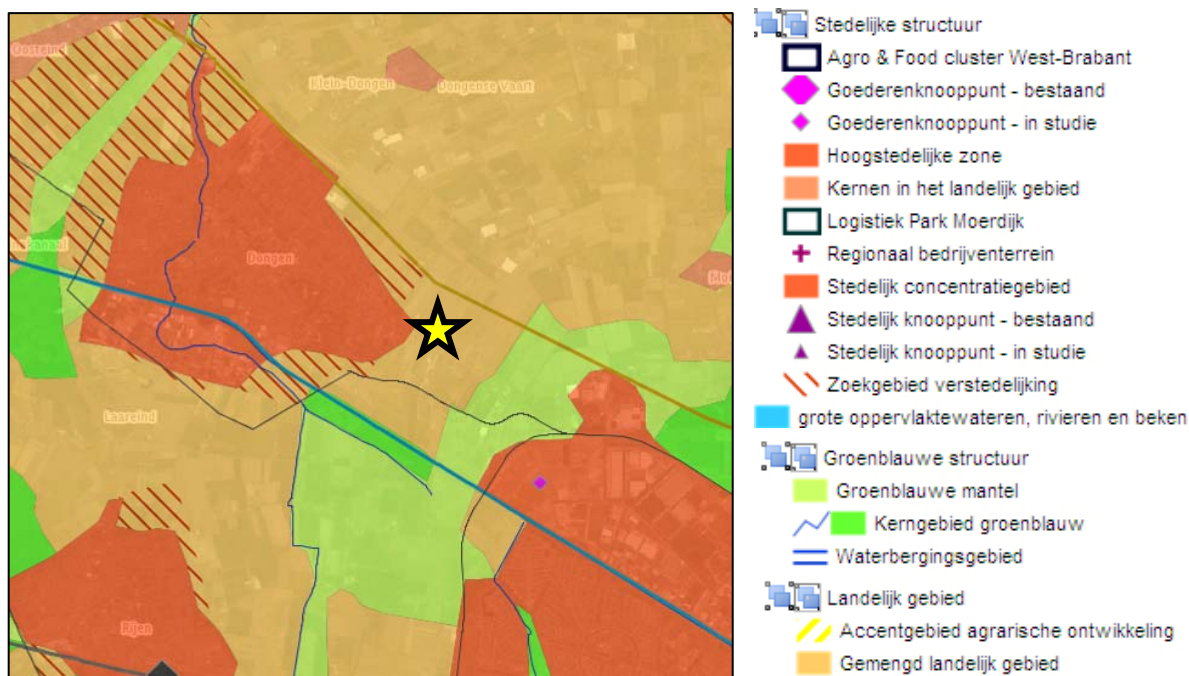
De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Het plangebied is volgens de Structurenkaart gelegen in het gemengd landelijke gebied. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. 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. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die richten op de inwoners van die kernen. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de gebieden rondom woongebieden of natuur streeft de provincie Noord-Brabant naar de sanering van intensieve veehouderijen.

De onderhavige ontwikkeling betreft het omschakelen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een zorgboerderij. Deze functieverandering past in het beeld van een gemengde plattelandseconomie, omdat de locatie is gelegen in een gebied waar reeds meerdere functies aanwezig zijn en de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie nabij de kern Dongen. Een zorgboerderij is een type initiatief dat bijdraagt aan diversificatie van de economische dragers van het landelijk gebied.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari

2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 treedt inwerking op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene 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). Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 7.1: Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gemengd landelijk gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bevat hierover een verantwoording.



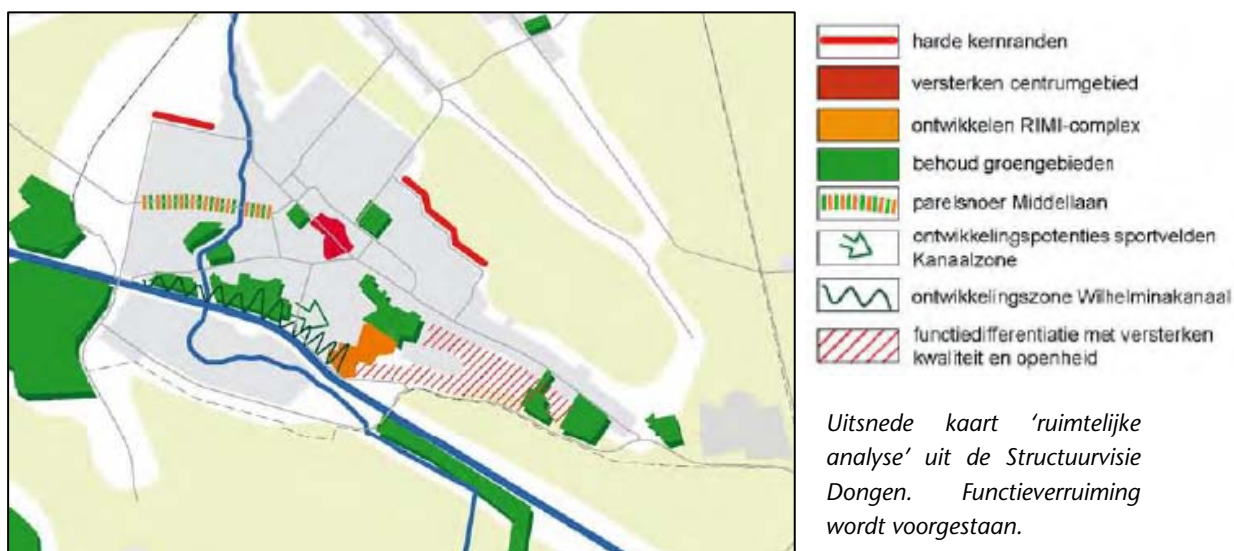
Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Eendsestraat. In deze bebouwingsconcentratie komen reeds verschillende typen functies voor. Zo zijn er verschillende vormen van wonen in het lint, is er sprake van agrarische bedrijvigheid, is er sprake van niet-agrarische bedrijvigheid zoals een aannemingsbedrijf en komt ook detailhandel voor. Op de onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen' is aan de hand van de bestemmingen zichtbaar dat in het lint aan de Eendsestraat verschillende typen functies

voorkomen. Gesteld kan worden dat reeds sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Onderstaand is eveneens een afbeelding weergegeven van de 'ruimtelijke analyse' uit de Structuurvisie Dongen van het gebied met daarbij globaal aangegeven de voorgestane ontwikkelingsrichting. Aangegeven is dat in het gebied aan de Eindsestraat en het gebied dat ten zuiden daarvan is gelegen functiedifferentiatie wordt voorgestaan met versterking van de kwaliteit en openheid van het gebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen'. Zichtbaar is dat in de bebouwingsconcentratie meerdere functies aanwezig zijn.



In de Structuurvisie Dongen wordt gesteld dat uit de analyse van de ruimtelijke structuur is geconstateerd dat de kwaliteit van het gebied aan de Eindsestraat te wensen overlaat. De inzet is ontwikkelingsplanologie. Voor dit gebied houdt dat in dat initiatieven die in dit gebied passen en geen strijdigheid hebben met ander beleid hier worden toegelaten. De kwaliteit en openheid van het gebied moeten worden gewaarborgd, waarbij er rekening moet worden gehouden met de functie van de Eindsestraat als entree van Dongen. Gestelde voorwaarde is dat verschillende

functies zich in milieuhygiënische zin tot elkaar kunnen verdragen. Gesteld kan worden dat het beleid van de gemeente Dongen gericht is op verdere menging van het gebied aan de Eindsestraat. Recent is voor een ander perceel aan de Eindsestraat een bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de verplaatsing van een intensieve veehouderij naar elders en het omzetten van de gronden naar de bestemming 'Wonen'. Hieruit kan worden opgemaakt dat voor dit gebied niet uitsluitend meer een agrarische functie wordt toebedacht.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief bijdraagt aan de functiemenging aan de Eindsestraat. Het gebied is thans aan te merken als gebied voor de gemengde plattelandseconomie; het beleid is er op gericht dit karakter te versterken.

Artikel 7.11: Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in agrarisch gebied kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- b. dit bijdraagt een past binnen het beleid voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 7.1;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op de langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m²;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plan kan het volgende worden gesteld ten aanzien van de gestelde normen:

- a. de beoogde ontwikkeling leidt tot een bestemmingsvlak van in totaal circa 1,3 hectare. Dit oppervlak is meer dan de gestelde norm. Verwezen wordt naar art. 7.15, waar een afwijkmogelijkheid van de norm wordt gegeven;
- b. een zorgboerderij is een type functie dat bijdraagt aan een gemengde plattelandseconomie. In de gemengde plattelandseconomie is volgens de SVRO naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. De zorgboerderij kan worden aangemerkt als een zorgfunctie op een vrijkomende locatie;
- c. in het vigerende bestemmingsplan is een bebouwingsvlak van 8.030 m² opgenomen. Hierop was agrarische bedrijfsbebouwing van het voormalige agrarische bedrijf

- mogelijk. In het onderhavige plan worden de planologische rechten voor het oprichten van bebouwing geamoveerd. Er is geen sprake van overtollige bebouwing;
- d. de zorgboerderij is aan te merken als een bedrijf dat valt in milieucategorie 2; het bedrijf is daarbij gelijk gesteld aan een kinderdagverblijf uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
 - e. in het plangebied wordt enkel één zorgboerderij mogelijk gemaakt, er is sprake van één te vestigen bedrijf;
 - f. binnen het plangebied wordt geen zelfstandige kantoorfunctie mogelijk gemaakt;
 - g. binnen het plangebied wordt geen zelfstandige detailhandel mogelijk gemaakt;
 - h. aan dit lid hoeft niet te worden getoetst, aangezien niet aan de norm van 5000 m² hoeft te worden voldaan bij gebruikmaking van de afwijkingsregeling. Gesteld kan echter worden dat de ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn wel passend is binnen het ruimtebeslag van 1,3 ha. De passendheid voor de lange termijn komt door de gunstige bruto-netto verhouding van het initiatief. Het ruimtebeslag wordt dan gemeten in m² met als basis het grondoppervlak dat wordt aangewend voor de hoofdactiviteit die wordt uitgevoerd op het bestemmingsvlak. Geraamd wordt dan het netto ruimtebeslag. Het bruto ruimtebeslag is circa 30% hoger en omvat naast de direct in gebruik zijnde ruimte ook parkeerruimte, wegen en niet voor de hoofdactiviteit noodzakelijke groenvoorzieningen. In het onderhavige plan is sprake van een gunstige bruto – netto verhouding. Het grootste gedeelte van de gronden is namelijk direct in gebruik ten behoeve van het functioneren van de zorgboerderij.

Om de prikkels voor de doelgroep van zorg te doseren is, zoals eerder aangegeven, het noodzakelijk om ruimte en rust aan te bieden. Ruimte en rust zijn aspecten die sterk gerelateerd zijn aan elkaar. Een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van de aspecten is dat het gebied waar activiteiten voor de cliënten plaatsvinden, voldoende afstand houdt van het gebied dat meer gericht is op rust en prikkelreductie. 'Afstand' is derhalve van wezenlijk belang voor de doelgroep. Onvoldoende afstand zal tot gevolg hebben dat deze twee leefsferen elkaar zodanig negatief beïnvloeden dat de kwaliteit van de aangeboden ondersteuning sterk in het geding komt. Het feit dat er afstand is tussen de twee leefsferen houdt niet in dat hierdoor dan automatisch sprake is van een slechte bruto – netto verhouding. De gronden die zijn gelegen tussen de gebieden waar de leefsferen centraal staan, worden gebruikt voor incidenteel voorkomende activiteiten. Deze gronden worden gebruikt ten behoeve van een rijbak, zandspeelplaats, kas, belevingsruimte en kippenren. Deze gronden maken derhalve onderdeel uit van het zorgconcept en kunnen worden gerekend onder netto ruimtebeslag. Het bruto ruimtebeslag blijft derhalve beperkt tot het gebied dat is ingericht als ontsluitingsweg en parkeerplaatsen. Dit gebied maakt minder dan 30% van het totale plangebied uit. Door deze verhouding heeft de zorgboerderij nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de lange termijn.

- i. Een grootschalige ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling waarbij het aantal te verwachten bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. De zorgboerderij valt niet aan te merken als een grootschalige ontwikkeling. Ten aanzien van de dagopvang komen er per dag maximaal 70 cliënten. Bij een openstelling van 365 dagen per jaar houdt dit 18.250 bezoekers per jaar in. Ten aanzien van de logeeropvang vinden er alleen in het weekend overnachtingen plaats;

dit zijn twee overnachtingen per week. Twee overnachtingen maal 20 bezoekers per keer maal 52 weken houdt een totaal aantal overnachtingen per jaar van 2.080 in. 18.250 bezoekers + 2.080 overnachtingen houdt een totaal van 20.330 in. Daarnaast kunnen in de officieel erkende vakanties gedurende vier weken aaneengesloten overnachtingen plaatsvinden. Uitgaande van 12 weken officieel erkende vakanties per jaar en 5 overnachtingen per week (excl. weekenden) door maximaal 20 bezoekers houdt dit een aantal van 1200 overnachtingen in. Gesteld kan worden dat ruimschoots voldaan zal worden aan de norm.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de normstelling en voorwaarden van artikel 7.11 Vr, met uitzondering van de oppervlakte van het bestemmingsvlak. Hiervoor wordt verwezen naar de afwijkingsbepaling onder 7.15 Vr.

Artikel 7.15: Afwijkende regels voor horeca en maatschappelijke voorzieningen

Toetsingskader

In afwijking van art. 7.11, eerste lid, onder a kan een ruimtelijk plan dat is gelegen in een agrarisch gebied, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een horecabedrijf of een maatschappelijke voorziening, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied voorziet in een maatschappelijke voorziening in een agrarisch gebied. Gezien de voorgeschiedenis van de planontwikkeling kan gesteld worden dat sprake is van een VAB-vestiging. Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 december 2009 op dit punt een reactieve aanwijzing gegeven. Uit het hierop volgende beroep bij de ABRvS op 7 december 2011 heeft de provincie Noord-Brabant ter zitting aangegeven dat het bestemmingsplan dat vestiging van de voorliggende maatschappelijke voorziening mogelijk maakt niet in strijd is met art. 11.8 van de Verordening ruimte 2011 (artikel gelijkluidend aan art. 7.15 Vr 2014); derhalve dat sprake is van een VAB-vestiging. De reactieve aanwijzing is daarop ingetrokken. Voorts is, voor de op de noordelijk gelegen gronden binnen het plangebied, een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor een belevingsruimte. Bij verlenen van deze vergunning is ook het gebruik beoordeeld ten dienste van het functioneren van een zorgboerderij. Door het, rechtmatig, verlenen van de omgevingsvergunning voor de belevingsruimte heeft het college van burgemeester en wethouders zich uitgesproken voor de vestiging van een zorgboerderij ter plaatse. Het onderhavige bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is 13.412 m² groot. De omvang blijft derhalve onder de maximale norm van 1,5 hectare.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de afwijkende regels voor maatschappelijke voorzieningen.

Hoofdstuk 4: Aanduidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn enkele aanduidingen van de Verordening ruimte 2014 gelegen. De regels bij deze aanduidingen zijn echter niet relevant voor de voorliggende ontwikkeling.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het plan 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 cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personenvervoer is verzekerd.

Beoordeling

Ten aanzien van artikel 3.1 Vr kan het volgende worden gesteld:

- a. Ten behoeve van het onderhavige initiatief kan worden gesteld dat de feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. De zorgboerderij vangt cliënten op met een autistische of aanverwante stoornis. Deze doelgroep heeft een zorgbehoefte die specifieke eisen stelt aan de locatie. Zo zijn de aanwezigheid van rust en ruimte een voorwaarde. Vestiging in het buitengebied draagt bij aan het bieden van een rustige omgeving. Voor het bieden van ruimte zijn relatief weinig percelen in het buitengebied geschikt, omdat deze niet over voldoende omvang beschikken om op een goede onderlinge afstand een prikkelarme leef sfeer en een wat meer prikkelrijke leef sfeer aan te bieden.
- b. in het onderhavige plan is rekening gehouden met de gevolgen voor de naaste omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend in de omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar de verantwoording onder artikel 7.11 Vr;
- d. het personenvervoer wordt afgewikkeld via zowel de Eindsestraat als de Kwartelweg. Beide straten hebben een intensiteit-capaciteit verhouding die de afwikkeling van het verkeer aankunnen. Ten aanzien van de Kwartelweg geldt dat hier slechts op enkele specifieke momenten gebruik van wordt gemaakt, namelijk ten behoeve van het gebruik van de logeeropvang. Cliënten worden op ongeveer hetzelfde tijdstip gebracht, waarna de chauffeur enige tijd op het terrein verblijft om afscheid te nemen van zijn / haar kind. Vervolgens zal de chauffeur vertrekken. Hierdoor is er relatief weinig elkaar tegemoetkomend verkeer op de Kwartelweg te verwachten. Daarnaast is het wegprofiel breed genoeg om twee automobilisten elkaar te laten passeren. Daarnaast is een goede afwikkeling via de Kwartelweg verzekerd omdat de afstand van de Kwartelweg tot aan de Eindsestraat relatief kort is. De Eindsestraat kan het extra verkeer verwerken.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling" door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek 'maatwerk met menselijke expertise', de methodiek 'verrekening in euro's' en de methodiek 'verevening met oppervlaktes'. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in het Hart van Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld. In de regeling wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in de vestiging van een bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' en een inkrimping van de bebouwingsmogelijkheden (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan). De gemeente Dongen hanteert ten aanzien van het principe van kwaliteitsverbetering de regeling van de regio Hart van Brabant. Het principe van kwaliteitsverbetering (categorie 3 uit de regeling) is op deze ontwikkeling van toepassing. Deze regeling gaat er vanuit dat ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk kan worden volstaan met landschappelijke inpassing (Hoofdstuk 4 onder a van de regeling Hart van Brabant). Mochten de kosten hiervan niet opwegen tegen de te maken 'bestemmingswinst' (cf. de provinciale normstelling), dan dient aanvullend een bedrag in het gemeentelijke landschapsfonds te worden gestort. Volgens de provinciale regelgeving ('methodiek verrekening in euro's') dient te worden uitgegaan van een investering van 20% van de waardevermeerdering van de grond in kwaliteitsverbetering. Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling ter plaatse van de Eindsestraat 45 is een berekening van de kwaliteitsverbetering (cf. provinciale normen) gemaakt, met meeberekening van de kosten die worden gemaakt voor landschappelijke inpassing. Uit de berekening, welke is bijgesloten in de bijlagen, blijkt dat er na aftrek van de kosten die worden gemaakt voor de landschappelijke inpassing nog een extra

inspanning dient plaats te vinden voor kwaliteitsverbetering. De extra inspanning wordt geleverd door het storten van het resterende bedrag in een gemeentelijk gelabeld landschapsfonds. Deze financiële verplichting is juridisch verzekerd door middel van opname in een anterieure overeenkomst. Bij het bepalen van de extra te leveren inspanning zijn de financiële inspanningen die dienen te worden gedaan om het multifunctionele gebouw aan de in het Plan Landschappelijke Inpassing gestelde beeldkwaliteitseisen te laten voldoen niet meegerekend. De kosten hiervan zijn op dit moment niet te kwantificeren, te meer daar niet is voorgeschreven welke materialen dienen te worden gebruikt. Duidelijk is wel dat door het gebouw uit te voeren conform de gestelde eisen een meerwaarde voor het landschap zal ontstaan. Deze meerkosten worden als een plus op de minimaal te leveren inspanning beschouwd. De te planten bomen zijn wel meegenomen in de berekening.

Uit de berekening blijkt dat de grondwaarde op basis van de huidige bestemming € 247.732,- bedraagt. Na de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Maatschappelijk' bedraagt de waarde € 356.845,-. Het verschil in grondprijs bedraagt daarmee € 109.113,-. De basisinspanning, bepaald op 20% van de waardevermeerdering, bedraagt daarmee € 21.822,-. Van dat bedrag kunnen de kosten van de aanplant en het onderhoud van knotbomen, bepaald op € 979,68, worden afgetrokken. Het in het landschapsfonds te storten bedrag voor kwaliteitsverbetering bedraagt derhalve € 20.842,92.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt een bijdrage gestort in een gelabeld landschapsfonds ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Dongen is een anterieure overeenkomst gesloten waarin dit is geborgd. De zakelijke weergave van deze overeenkomst wordt samen met het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

Eindconclusie toetsing Verordening ruimte 2014

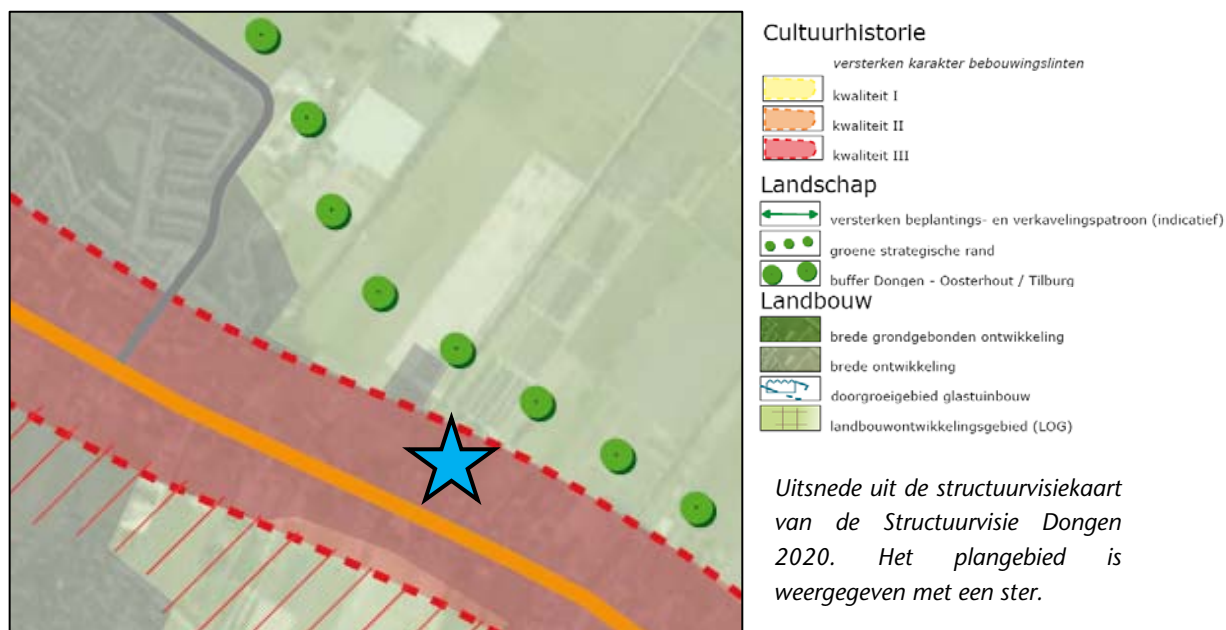
Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief passend is in de huidige en nagestreefde gemengde plattelandseconomie in het gebied rondom de Eindsestraat. Het initiatief is passend binnen de regels voor niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Tenslotte wordt een bijdrage geleverd aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dongen 2020, 2009

Toetsingskader

Op 3 december 2009 is door de gemeenteraad van Dongen de 'Structuurvisie Dongen 2020' vastgesteld. In de structuurvisie wordt de visie van de gemeente weergegeven op de ruimtelijke ontwikkeling tot en met het jaar 2020. Het doel van de visie is niet om strakke grenzen aan te geven, maar om stimuleren en richtinggevend te zijn. De ambitie is de aantrekkelijke en functionele woon-, werk- en leefomgeving in stand te houden en te versterken. De eigenheid van Dongen moet worden geborgd. Hoofddopgaven zijn het realiseren van goed wonen, werken en leven voor iedereen, aandacht voor cultuurhistorie en het versterken van het groenblauwe raamwerk. De funding hiervoor wordt onder andere gevormd door de lagenbenadering.



Het landelijk gebied is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente van groot belang. Samenhangend met de ontwikkelingen in de landbouw, maar ook als gevolg van algemene maatschappelijke ontwikkelingen is sprake van toenemende niet-agrarische ruimteclaims in het landelijk gebied: landschaps- en natuurontwikkeling, recreatief (mede)gebruik, wonen, bedrijvigheid. De betekenis van het landelijk gebied verandert daardoor van een primair agrarisch productiegebied in de richting van een multifunctionele gebruikruimte. De opgave voor de Structuurvisie Dongen met betrekking tot het landelijk gebied bestaat dan ook uit het waarborgen van verantwoorde agrarische ontwikkelingsmogelijkheden, in combinatie met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit met het oog op landschap, ecologie en recreatief medegebruik: een vitaal en leefbaar platteland.

Voor bebouwingslinten is in de structuurvisie separaat beleid opgenomen. Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de bebouwingslinten in de gemeente wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: kwaliteit zeer hoog, hoog en redelijk hoog. Behoud en versterking van de ruimtelijke en (cultuur)historische kwaliteiten van deze lintstructuren en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen (functieveranderingen en nieuwe bebouwing) is (naar gradatie van de categorieën) van belang. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn kenmerkende historische bebouwing en bebouwingspatronen, groenstructuren, wegprofielen en inrichting van de openbare ruimte. De bebouwingslinten zijn structurerend voor de ruimtelijke opbouw van de gemeente. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten is bovendien van grote betekenis voor Dongen. Handhaving van de karakteristieke kenmerken van de linten is essentieel als ruimtelijk structuurelement. Het karakter van de bebouwingslinten stelt hoge eisen aan veranderingen in het ruimtegebruik: nieuwe functies, nieuwe bebouwing, aanpassing van bestaande bebouwing, veranderingen in de beplanting en het wegprofiel. De opgave voor de Structuurvisie bestaat uit behoud en versterking van de kwaliteiten van de bebouwingslinten. Nieuwe elementen zijn alleen mogelijk indien deze geïntegreerd worden in het kenmerkende patroon.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Eindsestraat. Deze bebouwingsconcentratie is ingedeeld in categorie III. Linten in deze categorie kennen een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Nieuwe elementen dienen te worden ingepast in het karakteristieke patroon. Over de vraag hoe dit dient te gebeuren dient volgens de structuurvisie de Welstandsnota als toetsingskader te worden gehanteerd. Ten aanzien van het onderhavige initiatief kan worden gesteld dat de historische bebouwing en het bebouwingspatroon in tact worden gelaten. Zo blijft de boerderij voor op het perceel ongewijzigd behouden. Ook is rekening gehouden met het bebouwingspatroon. Zo is de bebouwing zoveel mogelijk georiënteerd op het slagenlandschap. Om doorzichten naar het achterliggende gebied te behouden wordt de bebouwing op het achtererf achter de bestaande boerderij gepositioneerd. De op te richten bebouwing doet recht aan de groenstructuren doordat de bebouwing binnen de strategische groene rand blijft die op de structuurvisiekaart is weergegeven. In de structuurvisie wordt het plangebied weergegeven als landbouwgebied waar een brede ontwikkeling plaatsvindt. Het vestigen van een zorgboerderij past in het beleid van het toelaten van brede ontwikkelingen en niet-agrarische ruimteclaims. In het voorliggende plan wordt het multifunctionele karakter van het buitengebied bevordert zonder inbreuk te maken op de agrarische functie van het gebied.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend in het beleid uit de structuurvisie.

Notitie Vitaal Buitengebied: Dynamisch buitengebied Dongen

Toetsingskader

Door maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. toegenomen welvaart en vrije tijd, vergrijzing) en de schaalvergroting in de landbouw (met vrijkomende bebouwing) wordt het buitengebied door steeds meer functies gebruikt. Het buitengebied is niet meer alleen het terrein van de agrarische sector, maar een gebied waar daarnaast gewoond, gerecreëerd en gewerkt wordt. In samenhang met deze maatschappelijke ontwikkeling is het buitengebied ook een gebied waar steeds meer geld verdiend wordt door andere sectoren dan de landbouw. Daarmee is het buitengebied een economische factor van betekenis in de gemeentelijke economie. Mede door deze economische ontwikkeling blijft het buitengebied vitaal. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is een specifiek aandachtspunt bij deze ontwikkelingen. De gemeente wil de maatschappelijke ontwikkelingen ondersteunen en economische ontwikkeling van het buitengebied mogelijk maken. Tegelijkertijd willen de gemeente daardoor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten. Dat vraagt om een gerichte sturing, waarbij passende ontwikkelingen onder de goede voorwaarden mogelijk worden gemaakt, zodat een economische en een ruimtelijke meerwaarde ontstaat.

In het bestemmingsplan Buitengebied Dongen (vastgesteld in 2009) is beleid voor nieuwe economische dragers in het buitengebied opgesteld en vertaald in regels. Binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden strikt gelimiteerd, en van relatief beperkte omvang. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen is het provinciaal beleid voor nieuwe economische ontwikkelingen in het buitengebied verruimd. De Structuurvisie Ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte geven binnen voorwaarden ruimte voor verdergaande economische ontwikkelingen in het

buitengebied. Een belangrijke voorwaarde is dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met investering in ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Dongen wil de verruimde ontwikkelingsmogelijkheden ook toepassen. Om daar richting aan te geven, is deze beleidsnotitie opgesteld. Het beleid wordt ondersteund door verschillende gemeentelijke beleidsnotities (Structuurvisie, Sociaal Economisch Beleidsplan, Toeristisch-Recreatief Actieplan), maar een samenhangend beleids- en toetsingskader voor initiatieven ontbrak nog. Met de notitie Vitaal Buitengebied, op 19 september 2013 door de gemeenteraad van Dongen vastgesteld, is daaraan invulling gegeven. In 2014 heeft een correctie van de beleidsnotitie plaatsgevonden, welke toeziet op de norm voor de toename van bebouwing.

Beoordeling

De gemeente wil de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies buiten bestaand stedelijk gebied verruimen. Dit geldt niet voor ieder gebied in de gemeente in dezelfde mate en ook niet voor ieder type initiatief. Daarnaast dient een initiatief ook goed in de omgeving te worden ingepast. Om een goed afwegingskader te kunnen bieden wordt een initiatief aan de volgende stappen getoetst:

Stap 1: Past initiatief in het bestemmingsplan?

Zoals getoetst in paragraaf 1.3 van deze toelichting, past het voorliggende initiatief niet in het vigerende bestemmingsplan. Het verdere stappenplan van de notitie dient te worden doorlopen.

Stap 2: Past initiatief op de locatie?

Bij de vraag of een initiatief past op de locatie wordt getoetst aan de volgende aspecten?

- koppeling aan functies en bestemmingen;
De ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe functies worden gekoppeld aan locaties van bestaande of voormalige agrarische of andere bedrijven. Het onderhavige plan voldoet aan dit criterium, op de locatie aan de Eindsestraat 45 was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd.
- de gebiedsindeling;
In de beleidsnotitie wordt een onderscheid gemaakt in vier gebieden: ecologische hoofdstructuur (EHS), groenblauwe mantel, landbouwon ontwikkelingsgebied en mogelijk vestigingsgebied glastuinbouw en overig agrarisch gebied. De zorgaccommodatie is gelegen in het 'overig agrarisch gebied'. In het overige agrarisch gebied zet de gemeente in op de ontwikkeling van een brede plattelandseconomie. Hier staat de gemeente open voor nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de economische vitaliteit van het buitengebied.

In het voorgaande gemeentelijke beleid wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen bebouwingsconcentraties en het overig agrarisch gebied voor het toestaan van nieuwe economische dragers. Met het beleid zoals vastgelegd in de Notitie Vitaal Buitengebied wordt dit onderscheid losgelaten, omdat deze

tweedeling te belemmerend werkt voor de economische ontwikkeling van het overig agrarisch gebied. Het onderhavige initiatief, een zorgaccommodatie, draagt bij aan een brede plattelandseconomie en is derhalve passend binnen de gebiedsindeling.



- aard van de functie;
De gemeente biedt ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe functies. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:
 1. functies die naar hun aard thuishoren in kernen of op bedrijventerreinen;
 2. functies die een duidelijke binding of relatie hebben met het buitengebied;
 3. functies die geen duidelijke binding hebben met het buitengebied.

Maatschappelijke voorzieningen horen in principe in het bestaand stedelijk gebied. Vestiging in het buitengebied zou het voorzieningenniveau van de kernen ondermijnen. Specifiek vermeld in de notitie staat dat sociale of maatschappelijke functies die een duidelijke relatie hebben met het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een zorgboerderij, niet onder deze categorie vallen. Dit type voorzieningen, aangemerkt als 'aan landbouw gerelateerde sociale functie', betreft functies die een duidelijke relatie hebben met het buitengebied. Als voorbeelden worden functies aangehaald als 'resocialisatie, therapie, dagbesteding, kinderdagverblijf'. Het voorliggende initiatief voor de realisatie van een zorgaccommodatie is passend binnen deze categorie. Deze categorie functies met een duidelijke relatie met het buitengebied vormt het hart van de brede plattelandseconomie. In regionaal verband wordt het buitengebied van Dongen kansrijk geacht voor ontwikkelingen op het gebied van recreatie en (zorg)toerisme.

- omvang van de functie;
Uitgegaan wordt van een maximale maat van 5.000 m² voor alle functies. Voor landbouwverwante functies, recreatiebedrijven en dienstverlening en maatschappelijke functies kan in bijzondere gevallen verdere vergroting tot maximaal 1,5 ha worden toegestaan. Gesteld kan worden dat het onderhavige

initiatief een 'bijzonder geval' betreft. Zoals in de planmotivering beschreven is het voor de zorgaccommodatie noodzakelijk om over een zeer ruim perceel te beschikken. Vanwege de doelgroep waarvoor zorg wordt aangeboden, is het van belang om verschillende activiteiten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Dit is enkel mogelijk op een perceel dat groter is dan 5000 m². De grootte van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' blijft daarbij beneden de grens van 1,5 hectare.

Voor de omvang van nieuwe functies wordt primair uitgegaan van de bestaande gebouwen. Nieuwe functies mogen in beginsel in de bestaande gebouwen worden uitgeoefend. Voorwaarde is dat het gebruik van de bestaande gebouwen niet mag leiden tot grootschalige uitoefening van niet-agrarische functies. Als de bestaande gebouwen niet bruikbaar zijn voor de beoogde functie is het mogelijk om, mits geen sprake is van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, sloop en vervanging door nieuwe gebouwen, eventueel in combinatie met vergroting van de gebouwen te realiseren.

Uitbreiding van de oppervlakte bebouwing is mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft binnen de hiervoor aangegeven maten;
- de bestaande bebouwing mag met maximaal 50% van het bestemmingsvlak toenemen, tot een maximum van 2.500 m²;
- de overige (overtollige en niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing wordt gesloopt;
- wordt zorg gedragen voor een goede inpassing in de omgeving en daarnaast een kwaliteitsverbetering van de omgeving.

Het onderhavige plan voorziet in een toename van het ruimtegebruik en in een toename van het oppervlak aan bebouwing. De toename van het ruimtegebruik, zichtbaar in de grootte van het bestemmingsvlak, blijft binnen de normen. De toename van de bebouwing bedraagt ca. 1407 m² (oppervlakte alle bouwvlakken minus oppervlakte bouwvlakken bestaande bebouwing). Deze toename aan bebouwing blijft onder de norm uit de beleidsnotitie, aangezien het bestemmingsvlak een oppervlak heeft van circa 14.000 m². Daarnaast wordt de bebouwing op een goede wijze ingepast in de omgeving.

Verder mogen het woon- en leefklimaat van omwonenden en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet (onevenredig) worden aangetast. In dit kader zijn voor het onderhavige initiatief onderzoeken uitgevoerd naar de eventuele hinder van de zorgboerderij op de omgeving. Uit zowel het geuronderzoek als akoestische onderzoek is gebleken dat de zorgboerderij geen hinder oplevert voor de omgeving. Wel zal het noodzakelijk zijn om geluidwerende voorzieningen op te richten, zodat (in een worst-case scenario) stemgeluid van cliënten en het geluid van de tractor kan worden tegengehouden voor omwonenden. Door de aanwezigheid van gevoelige

functies in de omgeving en het feit dat de bedrijfswoning op het perceel reeds als een gevoelig object kan worden aangemerkt voor omliggende bedrijven, levert de toevoeging van een zorgboerderij geen beperkingen op in de bedrijfsvoering van in de omgeving aanwezige bedrijven. Aan alle sectorale wet- en regelgeving wordt voldaan. Ten aanzien van eventuele schaduwhinder is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de gevolgen van de op te richten geluidsschermen. Uit deze studie, welke is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan, blijkt dat er geen onevenredige hinder is van de muur ten opzichte van de daglichttoetreding op de belendende woningen.

Stap 3: Past de functie bij de omgevingsaspecten van de locatie?

Ten behoeve van het doorgaan van een initiatief dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de bodemkwaliteit, waterhuishouding, in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden niet worden geschaad. In deze toelichting wordt ingegaan op de invloed van het initiatief op de voorgenoemde waarden, kwaliteiten en kenmerken. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief hier geen negatieve invloed op heeft.

Stap 4: Is sprake van een goede landschappelijke inpassing?

Wat de landschappelijke inpassing betreft, gaat de gemeente uit van een hoogwaardige en gevarieerde inpassing, met streekeigen beplanting. Voor deze landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van een strook met een dichte struik- en boomlaag met een gemiddelde breedte van 5 meter. Een erf en de bebouwing hoeven niet geheel aan het zicht te worden onttrokken, maar moeten wel nadrukkelijk een groene inkadering van het erf bewerkstelligen. Het voorliggende initiatief wordt op passende wijze landschappelijk ingepast, waarbij recht wordt gedaan aan de voorgenoemde norm. In paragraaf 3.3 van deze toelichting en het in de bijlagen opgenomen inrichtingsplan wordt de landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt.

Stap 5: Is sprake van een meerwaarde voor het gebied?

Bij de beoogde investering in ruimtelijke kwaliteit hanteert de gemeente Dongen voor het bepalen van de omvang van de investering de werkafspraken zoals opgesteld in de regio Hart van Brabant. Hieraan wordt elders in de toelichting getoetst. De gemeente zet daarbij in op het daadwerkelijk vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling (aansluitend aan het betreffende erf), zodat er een directe ruimtelijke relatie is tussen de beoogde ontwikkeling en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het realiseren van extra ruimtelijke kwaliteit kan ook in het kader of aansluitend op lopende projecten, zoals bijvoorbeeld het herstel van kavelgrensbeplanting. In het kader van het onderhavige plan wordt een investering in de kwaliteit van het landschap gedaan conform de afspraken zoals opgesteld in de regio Hart van Brabant.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan alle eisen uit de beleidsnotitie Vitaal Buitengebied van de gemeente Dongen.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Uit historisch onderzoek blijkt dat in het plangebied in het verleden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Bij het amoveren van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing enkele jaren geleden is de grond schoon opgeleverd. Bij aanvraag om omgevingsvergunning om het bouwen zal middels een bodemonderzoek worden aangetoond dat ter plaatse geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Bij aanvraag om omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat er geen sprake is van belemmeringen met betrekking tot het aspect bodem.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

Ten aanzien van beleid is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbeterd ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het doel van dit plan is eveneens dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.

De projectlocatie heeft in het PWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor landelijk gebied' toegekend gekregen. Het waterbeheer in deze gebieden richt zich op zodanige realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden dat de waterhuishouding zoveel mogelijk bijdraagt aan de instandhouding en mogelijk verbetering van de grotere watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel uitmaakt. Dit betekent dat:

- Ontkoppeling van de afvoer van neerslag en afvalwater zodanig wordt uitgevoerd dat wateroverlast de veiligheid en het wooncomfort niet bedreigt, dus: maximaal afkoppelen en niet aankoppelen, zowel voor nieuwbouw als voor bestaand bebouwd gebied, uiteraard binnen de grenzen van doelmatigheid;

- In 2015 in het bebouwd gebied de wijken met onacceptabele wateroverlast zijn aangepakt, inclusief de rioleringsopgave; voor niet-urgente gebieden is de opgave uitgevoerd in 2027;
- Inrichting van het lokale watersysteem bijdraagt aan synergie tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, beleving van water in de stad, duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Bij onderhavige planvorming wordt bij de mitigerende maatregelen in voldoende mate rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) binnen het plangebied. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

Beoordeling

Door Econsultancy is in februari 2014 een watertoets uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. In de huidige situatie is er ter plaatse sprake van bestaande erfverharding. De optelsom van de reeds aanwezige bebouwing, erfverharding en overige bouwwerken resulteert in een bestaand verhard oppervlak van totaal 1.623 m². Dit bestaat uit 814 m² verhard oppervlakte aan bebouwing en 809 m² verhard oppervlakte aan erf. In de toekomstige situatie (conform de inrichtingsschets) is in totaal 3.833 m² verhard (bebouwing, erfverharding, parkeerplaatsen en rijbak). Het totaal aan verhard oppervlak neemt dus toe met circa 2.205 m². Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het brengen van water in oppervlaktewaterlichamen van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak van 2000 m² of meer.

In het kader van de ontwikkeling is tevens het plan opgevat om de bestaande categorie B watergang ten westen van het plangebied deels (circa 290 m) te dempen en ten noorden van het perceel Eindsestraat 51, een verbinding te maken (circa 70 m) met de categorie B watergang die is gelegen ten westen van het laatst genoemde perceel. Wat het effect is van de dempingen op het bestaande ont- en afwateringssysteem is niet inzichtelijk. Om eventuele problemen in de toekomst te voorkomen wordt in een later stadium onderzocht hoe deze maatregel kan worden vormgegeven.

Uitgaande van het verhardoppervlak en de benodigde retentie, bedraagt de compensatie in totaal circa 170 m³ (0,2205 ha x 780 m³). Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en binnen het plan geborgen en geïnfiltreerd. Vanwege de lengte van het terrein zal hemelwater waarschijnlijk niet op één locatie geborgen kunnen worden. Ten behoeve van de berging van hemelwater wordt een van de volgende mogelijkheden toegepast. De onderstaande mogelijkheden zijn daarbij zowel afzonderlijk als in combinatie toepasbaar.

Op basis van de huidige inrichtingsschets kan er ten eerste voor gekozen worden om op de locaties die zijn aangeduid met de functie 'speelterrein' hemelwater bovengronds te bergen en te infiltreren in een laagte in het terrein c.q. wadi (combinatie recreatie en berging). Hemelwater zal daarbij zoveel mogelijk bovengronds getransporteerd worden. Ten tweede wordt de wateropgave in zijn geheel of al dan niet gedeeltelijk geborgen door gebruik te maken van bijvoorbeeld een product als de Rainwinner. De Rainwinner is een functioneel

tuinelement en waterleverancier in één. Doordat het water dat is geborgen in de Rainwinner in tijden van droogte gebruikt kan worden voor de beregening van planten en gewassen, zorgt de Rainwinner voor een duurzame balans tussen periodes van regenwateroverschot en regenwatertekort. Daarnaast is de Rainwinner geluidswerend en kan dus gebruikt worden ten behoeve van het beoogde geluidsscherm.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de wateropgave (compensatie) bovengronds te bergen. Uitgaande van een talud van 1:3 en een diepte van 0,5 m is in totaal een oppervlak van minimaal 300 m² benodigd. In een extreme situatie of calamiteit kunnen de voorzieningen overstorten op de bestaande waterlopen.

Het afvalwater afkomstig vanuit de nieuwe bebouwing en de woning zal worden geloosd op het gemeentelijk vuilwaterriool. Bij de bouw van de nieuwe gebouwen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. Bij de bouw van de nieuwe bebouwing wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater nuttig toe te passen, te laten infiltreren in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Het afvalwater en het hemelwater is altijd gescheiden op de locatie.

Conclusie

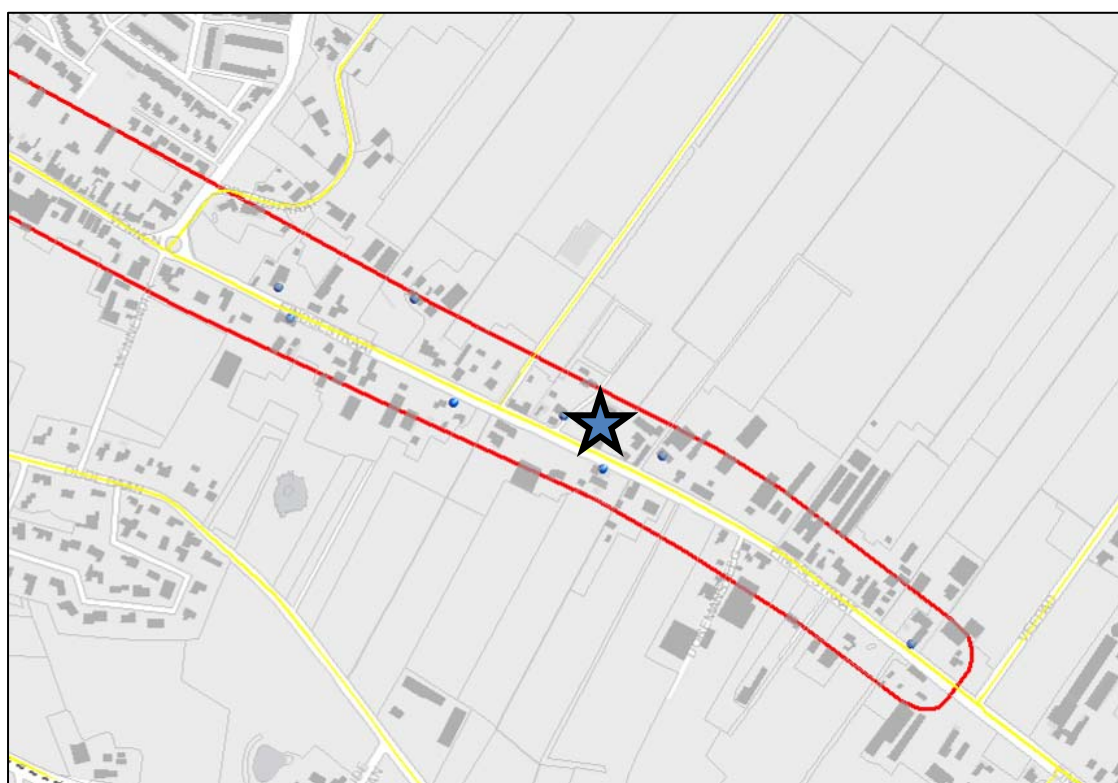
De ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen ten opzichte van het aspect water.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een ster.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

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.

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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

De omgeving van de locatie aan de Eindsestraat bevat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het plangebied zelf komt geen waardevolle bebouwing voor. Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Eindsestraat. Deze bebouwingsconcentratie heeft op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart een zeer hoge

historisch-stedenbouwkundige waarde. De onderhavige ontwikkeling van de zorgboerderij zorgt niet voor een aantasting van de cultuurhistorische waarden, omdat de bebouwing aan de straat ongewijzigd in stand blijft. Door het activiteitengebouw achter de bebouwing aan de Eindsestraat te positioneren, is er vanuit de straat geen zicht op de bebouwing en blijft het cultuurhistorisch waardevolle beeld in tact.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

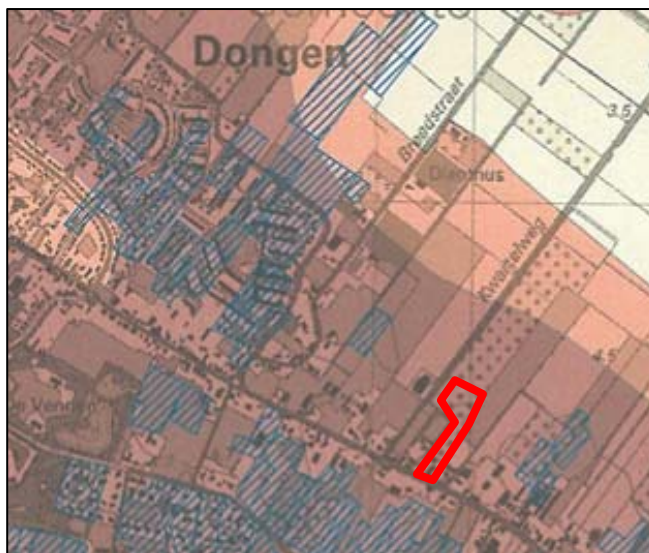
Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Onderhavig plangebied heeft op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Dongen een archeologische waarde toegekend gekregen. Op basis van deze waarden is ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' opgenomen. Op basis van de voorwaarden die gesteld zijn in deze dubbelbestemming is het niet zondermeer toegestaan om ter plaatse van het plangebied grondverstorende activiteiten uit te voeren. In de dubbelbestemming is middels een minimale dieptegrens en oppervlaktemaat van de verstorende activiteiten aangegeven wanneer er een omgevingsvergunning vereist is. In het kader van het onderhavige plan wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' overgenomen. Archeologisch onderzoek zal in een later stadium plaatsvinden.



Uitsnede archeologische beleidskaart, gemeente Dongen

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect archeologie in een later stadium nader wordt onderzocht.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in februari 2013 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgesloten in de bijlagen. In het onderzoek wordt als eerste ingegaan op soortenbescherming. In het onderzoek wordt als eerste ingegaan op het voorkomen van broedvogels. Overtredingen ten aanzien van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd,

zijn wegens het behoud van de huidige bebouwing waar huismussen in kunnen nestelen en het kwalitatief verhogen van het (potentiële) foerageerhabitat van de steenuil niet aan de orde. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat op het noordelijke gedeelte van de onderzoekslocatie een kievit kan broeden. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen gestart en uitgevoerd. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dan wordt voorafgaand aan de werkzaamheden het weiland geïnspecteerd op de aanwezigheid van een broedgeval. Indien er een broedgeval wordt aangetroffen, wordt het nest niet eerder verstoord/verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen. Ten aanzien van overige algemene broedvogelsoorten, zijn overtredingen niet aan de orde, omdat er zover bekend geen sprake is van het verwijderen van beplanting en het slopen voor broedvogels geschikte bebouwing.

Overtredingen ten aanzien vleermuizen zijn wegens het behoud van de huidige bebouwing waarin vleermuizen in kunnen verblijven niet aan de orde. Daarbij is de open skelterstalling ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Voor algemene soorten als egel, mol, konijn, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling. Het is echter in het kader van de algemene zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Indien noodzakelijk dient een aanwezig dier zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden. De aanwezigheid van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen is wegens het ontbreken van geschikt habitat in dit geval uit te sluiten. Overtredingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soorten zijn niet aan de orde.

Ten tweede wordt in het onderzoek ingegaan op het aspect gebiedsbescherming. De onderzoekslocatie is niet gelegen in, en maakt geen deel uit van een gebied of landschapelement dat is aangemerkt als EHS. Het meest nabijgelegen gebied of landschapelement dat door de provincie Noord-Brabant is aangemerkt als onderdeel van de EHS bevindt zich op circa 500 meter afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Gezien de aard van de ingreep hebbende voorgenomen plannen geen invloed op de nabijgelegen EHS-onderdelen. Hierdoor is aantasting van de EHS niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de voorgenomen plannen en het gelijk blijven van de omgevingscondities, niet aan de orde.

Conclusie

Naar verwachting vormt het aspect flora- en fauna geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan de Eindsestraat. Op deze weg geldt een snelheidsregime van max. 50 km / u. Derhalve is een onderzoekszone van 200 meter van toepassing; het plangebied is gelegen in deze zone. Het plan omvat de wijziging van de bestemming van het perceel. Er vindt geen nieuwbouw plaats van geluidgevoelige bestemmingen. De bestemming van de bestaande woonboerderij zal veranderen in een bedrijfswoning.

Door Sain Milieuadvies is in oktober 2013 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Eindsestraat op alle onderzochte gevels de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale grenswaarde van 68 dB, met toepassing van aftrek ex art. 110g Wgh, wordt niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzocht of er geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn. Maatregelen kunnen bestaan uit bronmaatregelen (toepassen van stil asfalt) en maatregelen in de overdracht (afschermende voorzieningen). De kosten van bronmaatregelen zijn niet in verhouding tot de planomvang. Het gaat immers om een woning. Maatregelen in de overdracht zijn niet mogelijk. De voorgevel van de woning sluit direct aan op de straat, zodat er geen ruimte is voor het oprichten van een geluidsscherm of -wal. De Wet geluidhinder biedt voor dit soort situaties de mogelijkheid hogere waarden vast te stellen.

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan het subcriterium uit de beleidsnota hogere waarden van de gemeente. De nieuwbouw dient ter vervanging van bestaande bebouwing, waarbij het bouwvolume/-oppervlak van de bestaande en de nieuwe situatie vergelijkbaar moeten zijn. Er vindt geen feitelijke nieuwbouw plaats, maar alleen de bestemming van het gebouw verandert. Doordat er geen feitelijke nieuwbouw plaatsvindt, kan geen rekening

gehouden worden met de aanvullende voorwaarden uit de beleidsnota. De achtergevel (noordoostgevel) zal wel geluidluw zijn en er is een buitenruimte aan de geluidluwe noordoostzijde. Door de huidige indeling van de woning kan er echter niet gestuurd worden in de locaties van verblijfsruimten. Gelijktijdig aan de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt een hogere waarden procedure doorlopen.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuhinder

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Een zorgboerderij is in het kader van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' zowel een milieugevoelige functie als een milieuhinderlijke functie. Ten aanzien van de zorgboerderij als milieugevoelige functie is als eerste beschouwd welke hinderlijke bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied zijn gevestigd.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen', is geconstateerd dat in de directe omgeving van het plangebied twee agrarische bedrijven zijn gevestigd die mogelijk hinder veroorzaken. Ten eerste is aan de Eindsestraat 53 aardappelgroothandel Jansen – Dongen BV gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie heeft een aardappelgroothandel, geclassificeerd als 'groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders', voor verschillende indices een hindercontour. Dit betreft de indices geur (30 meter), stof (30 meter), geluid (50 meter) en gevaar (30 meter). Het bestemmingsvlak van de zorgboerderij is gelegen op 50 meter van het bestemmingsvlak dat de vestiging van de groothandel mogelijk maakt. De bebouwing van de zorgboerderij is op een grotere afstand dan 50 meter van de groothandel gelegen. Gesteld kan worden dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Ten tweede was aan de Kwartelweg een champignonkwekerij gevestigd. Deze kwekerij is thans niet meer op het perceel aanwezig. Daarnaast hebben de gronden waarop de champignonkwekerij was gevestigd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen' de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming zijn enkel grondgebonden agrarische

bedrijven toegestaan. Een champignonkwekerij is een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Gesteld kan worden dat het bedrijf thans niet meer aanwezig is en zich eveneens niet kan hervestigen vanwege de vigerende bestemmingsregeling.

De zorgboerderij is ook een milieuhinderlijke functie. De VNG-publicatie voorziet niet in het geven van richtafstanden voor het type zorgaccommodatie waarin het onderhavige plan voorziet. De categorie uit de brochure die het meest gerelateerd is aan de beoogde ontwikkeling is die van 'kinderopvang'. Hiervoor geldt een hinderafstand van 30 meter (geluid). Gesteld kan worden dat de zorgboerderij niet kan voldoen aan deze richtafstand ten opzichte van omliggende woningen. Tevens is de zorgboerderij niet vergelijkbaar met een kinderopvang in die zin dat de accommodatie ook in nachtperiodes en weekendperiodes in gebruik is. Daarnaast is de omvang van de zorgaccommodatie niet vergelijkbaar. Gesteld kan derhalve worden dat maatwerk noodzakelijk is middels een akoestisch onderzoek naar de maximale geluidsproductie uit de geluidsbronnen, uitgaande van de maximale juridisch-planologische situatie. In het akoestische onderzoek en de onderstaande toelichting daarvan wordt veelvuldig het gebruik van de zorgboerderij door de doelgroep 'kinderen' vernoemd. De vernoeming van 'kinderen' is opgenomen, omdat dit de 'worst-case' doelgroep is bij het beoordelen van de akoestische situatie. In werkelijkheid bestaat de clientèle van de zorgboerderij met name uit volwassenen. Alleen het gebruik van de logeeropvang zal met name voor kinderen bedoeld zijn.

Akoestisch onderzoek milieuhinder

In juli 2014 is door Sain Milieuadvies een akoestisch onderzoek verricht naar geluid afkomstig van de zorgboerderij. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Bij het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van: informatie van de initiatiefnemer m.b.t. de bedrijfsvoering, kadastrale en topografische kaarten; luchtfoto's en waarnemingen en geluidsmetingen ter plaatse.

In dit onderzoek is een beschrijving gegeven van de activiteiten die voorzien worden bij de zorgaccommodatie. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in de activiteiten die uitgevoerd (kunnen) worden met de huidige bebouwing en de situatie die maximaal mogelijk is binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Voor het akoestisch onderzoek zijn de activiteiten en werkzaamheden in de open lucht van belang. Daarnaast zijn de rijbewegingen van personeel en in verband met het halen en brengen van de cliënten van belang.

Scenario 'huidig'

De zorgaccommodatie biedt dagopvang aan maximaal 50 cliënten tegelijkertijd. De cliënten worden beziggehouden met diverse activiteiten. Daarbij is er een intensieve begeleiding: 1 begeleider op 4 cliënten en een extra begeleider die bijspringt als het nodig is. Het terrein wordt ingericht met een parkeervoorziening langs de oostelijke erfgrans en ten noorden van de 'preischuur'. Rondom de gebouwen wordt niet buiten verbleven, behalve om de gebouwen in en uit te gaan. Activiteiten buiten vinden alleen plaats op de daarvoor aangewezen locaties.

De dagopvang wordt geboden in de periode van 7:00 tot 19:00 uur. De cliënten zullen een gedeelte van deze periode buiten kunnen verblijven. Ze kunnen dan actief spelen op een van de twee speelterreinen, met bijvoorbeeld de skelters of op de zandberg. Het akoestisch onderzoek gaat uit van een maximale situatie, waarbij het geluidsniveau van de kinderen is gebaseerd op spelende kinderen op een schoolplein. Uit geluidsmetingen bij 't Zonneke blijkt,

dat de cliënten aan wie nu concreet opvang geboden wordt, duidelijk stiller spelen. Er wordt uitgegaan van de volgende verdeling van cliënten c.q. kinderen over de twee speelterreinen:

Speelterrein	aantal kinderen	aantal uur per kind	totaal aantal speeluren
1	15	12	180
2	35	12	420

In het onderzoek is rekening gehouden met maximaal 50 cliënten die de hele dagperiode buiten spelen. In de praktijk zal het niet voorkomen dat alle cliënten de hele periode buiten verblijven. In dit scenario is ook rekening gehouden met enkele overige activiteiten en daarnaast de transportbewegingen. De hindergevende werking van deze activiteiten is verantwoord in het akoestisch onderzoek.

Scenario 'maximaal'

In de maximale situatie wordt er rekening gehouden met de realisatie van een multifunctioneel gebouw, een logeershuis en een intensiever en flexibeler gebruik van de speelterreinen. In deze maximale situatie biedt de zorgaccommodatie overdag opvang aan maximaal 70 cliënten tegelijkertijd. In de avond- en nachtperiode wordt er opvang geboden aan maximaal 20 cliënten. Er wordt aan maximaal 20 cliënten 24-uurs opvang aangeboden (weekenden en officieel erkende vakanties). Voor zover de cliënten overdag aanwezig zijn, is dit inbegrepen in de activiteiten van cliënten in de dagopvang (50 plus 20 is maximaal 70 cliënten dagopvang). In tegenstelling tot de cliënten in de dagopvang, die vóór 19:00 uur vertrekken, gaan de cliënten van de 24-uurs opvang aan het eind van de middag naar het logeergebouw om te koken, televisie te kijken, etc. Het is niet uit te sluiten dat er op een mooie zomeravond nog enige tijd buiten activiteiten zijn. In de periode van 23:00 uur tot 7:00 uur zijn de cliënten in principe binnen. Voor het buiten verblijven van de cliënten in de avond- en nachtperiode is uitgegaan van het worst-case scenario waarbij de cliënten 3 uur in de avondperiode en 1 uur in de nachtperiode actief buiten spelen. In tegenstelling tot het scenario 'huidig' wordt er geen beperking gesteld aan het gebruik van de afzonderlijke speelterreinen. De cliënten kunnen bijvoorbeeld allemaal verblijven op speelterrein 1, maar ook 50% verblijven op speelterrein 1 en 50% op speelterrein 2, etc. Ten aanzien van het gebruik van de speelterreinen leidt dit tot de volgende (maximale resultaten):

Speelterrein	aantal kinderen d/a/n	aantal uur per kind d/a/n	totaal aantal speeluren d/a/n
1	max. 70 / 20 / 20	12 / 3 / 1	840 / 60 / 20
2	max. 70 / 20 / 20	12 / 3 / 1	840 / 60 / 20
1+2 samen	max. 70 / 20 / 20	12 / 3 / 1	840 / 60 / 20

In dit scenario is ook rekening gehouden met enkele overige activiteiten en daarnaast de transportbewegingen. De hindergevende werking van deze activiteiten is verantwoord in het akoestisch onderzoek.

In het akoestisch onderzoek zijn de berekeningsresultaten opgenomen van de akoestische situatie per tijdsperiode en naar gelang de in het scenario mogelijk gemaakte intensiteit van het gebruik van het speelterrein. Zowel de resultaten van het scenario 'huidig' als het scenario 'maximaal' voldoen aan de geldende normen. Voorwaarde is wel dat er geluidwerende voorzieningen worden opgericht, zoals weergegeven in het onderzoek.

Conclusie

In de voorliggende bestemmingsregeling worden de twee voornoemde situaties juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels specifieke gebruiksregels. Aan ieder van de mogelijkheden is een voorwaardelijke gebruiksbepaling verbonden tot het oprichten van geluidwerende voorzieningen. Op de verbeelding is middels een aanduiding weergegeven waar de geluidwerende voorzieningen dienen te worden opgericht en in stand gehouden. In het scenario 'huidig' dienen de 'geluidwerende voorzieningen 1' te worden opgericht, in het scenario 'maximaal' dienen daarnaast ook de 'geluidwerende voorzieningen 2' te worden opgericht. Door het vastleggen van deze maatregelen wordt een goed akoestisch klimaat gewaarborgd.

Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

Door Van Dun Advies bv is in mei 2013 een onderzoek achtergrondbelasting uitgevoerd in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Doel van het onderzoek is om inzichtelijk te maken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om dit inzichtelijk te maken is een geurberekening gemaakt met alle veehouderijen met dieren waar een geuremissiefactor voor is toegekend. De verspreiding van geur afkomstig van deze veehouderijen naar de omgeving is inzichtelijk gemaakt met het programma V-Stacks Gebied 2010. De geurbelasting van de veelvoud van veehouderijen op het plangebied bedraagt maximaal 4.662 OU/m^3 . Deze geurbelasting komt overeen met een percentage geurgehinderden van 7%. Bij dit percentage geurgehinderden wordt de milieukwaliteit aangemerkt als 'goed'.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen initiatief plaatsvindt in een omgeving met een goede milieukwaliteit gelet op het aspect geur afkomstig van veehouderijen. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

Boomteelt

Toetsingskader

Het onderwerp boomteelt dient te worden beschouwd om gevoelige objecten, woningen e.d., te beschermen tegen de gevaarsaspecten welke samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen van kwekerijen. De huidige wet- en regelgeving biedt geen eisen, normen en/of criteria voor het beschermen van mensen of omwonenden die zich in de buurt van de toepassingslocaties bevinden. Door deze leemte in regelgeving is het gebruikelijk geworden in bestemmingsplannen een regeling op te nemen vergelijkbaar met de wijze waarop in de ruimtelijke ordening wordt omgegaan met het aspect externe veiligheid of bedrijven en milieuzonering; er wordt daarbij een bufferzone aangebracht tussen de grens van het bestemmingsvlak van de hindergevende inrichting en het op te richten bouwwerk. Deze spuitzone heeft tot doel te voorkomen dat te dicht op gevoelige objecten gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen welke schadelijk zijn voor de gezondheid. Ondanks het ontbreken van wet- en regelgeving wordt er, op basis van jurisprudentie van de ABRvS, een afstand aangehouden van 50 meter. Deze afstand geldt, in tegenstelling tot de toetsing bij andere aspecten, niet tot aan het bouwwerk maar ook tot bijvoorbeeld een tuin. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken, mits wordt aangetoond dat deze nieuwe afstand acceptabel is.

Beoordeling

Ten oosten van de gronden waarop de zorgaccommodatie wordt gerealiseerd is een boomkwekerij gevestigd. Aangezien het een kwekerij betreft op minder dan 50 meter afstand, wordt onderstaand gemotiveerd waarom de bouw van de zorgboerderij binnen deze afstand mogelijk is. Uit diverse uitspraken van de ABRvS blijkt dat door een motivatie op vijf aspecten kan worden gemotiveerd kan worden afgeweken van de 50 meter norm van spuitzones. De volgende aspecten zijn belang bij het bepalen van de afstand tussen een gevoelige bestemming en een kwekerij:

1. Welk gebruik wordt op de gronden van de kwekerij planologisch mogelijk gemaakt?
2. Op welke wijze verspreidt zich de drift van bestrijdingsmiddelen?
3. Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt?
4. Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen?
5. Wat is de overheersende windrichting en welke invloed heeft deze op mogelijke drift?

Ad 1)

Voor de gronden rondom het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen uit 2009. De belendende percelen, uitgezonderd de woningen en bijbehorende tuinen, hebben de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van 'grondgebonden agrarische bedrijven'. Daarnaast zijn, daar waar op de verbeelding een specifieke aanduiding is weergegeven, ook andere activiteiten mogelijk. Op de belendende percelen is op de verbeelding van het bestemmingsplan een dergelijke aanduiding niet gelegen.

Onder 'agrarisch bedrijf' wordt in het bestemmingsplan verstaan: 'een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren.' Ten aanzien van grondgebonden agrarische bedrijven wordt hieronder verstaan de akker- en vollegrondstuinbouw (teelt van gewassen op open grond), bollenteelt, fruitteelt, grondgebonden veehouderij, paardenhouderij en sierteelt (teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten).

Gesteld kan worden dat er planologisch geen beperkingen worden gesteld aan het vestigen en exploiteren van een boomkwekerij.

Ad 2)

Afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel kan met name de drift die vrijkomt bij het bespuiten van gewassen een gevaar vormen voor de gezondheid van omwonenden. Volgens onderzoek is de drift naar de lucht niet homogeen verdeeld over de hoogte, maar heeft het hogere waarden net boven boomhoogte, doordat de driftwolk over de toppen van de bomen naar buiten een boomgaard of boomkwekerij kan drijven. Drift is in de laanboom- en fruitteelt door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten, hoger dan bij neerwaartse bespuitingen zoals in de akkerbouw of lage bomenteelt. In de onderhavige situatie is er een boomgaard of hoge boomteelt mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. In de huidige situatie is op het belendende perceel echter sprake van lage boomteelt en kan dus worden uitgegaan van neerwaartse bespuitingen, wat er voor zorgt dat de drift zeer laag zal zijn. De boomkwekerij kweekt ook laanbomen, deze zijn echter op een ander gedeelte van het bedrijf aanwezig. De afstand tussen de laanboomteelt het de zorgboerderij is voldoende. De feitelijke gevolgen voor de volksgezondheid ter plaatse van het logeergebouw zijn derhalve beperkt.

Ad 3)

De bomen op de belendende boomkwekerij worden in de zomer heel af en toe bespoten; dit is afhankelijk van het type bomen dat wordt gekweekt. Nabij het logeergebouw staan meestal lage dennenbomen, deze worden nooit bespoten. Wel wordt er voor onkruid bespoten op het terrein. Dit vindt plaats met een tractor. Aangezien het gedeelte van het terrein van de boomkwekerij dat grenst aan het logeergebouw zeer moeilijk bereikbaar is met een tractor (waarmee de bespuitingen worden uitgevoerd), wordt het onkruid hier niet gespoten maar 'gehakt'. Als gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt de middelen Finale, Butisan, Exact, Lunuron, Envidor, glyfosaat en Nimrod. Deze middelen zijn bij bespuitingen niet schadelijk voor de gezondheid.

Ad 4)

De gebruikte bestrijdingsmiddelen worden gespoten op de bomen die uitgespreid staan over de gronden van de kwekerij. Het bestrijdingsmiddel wordt op de bomen (middelhoog) gespoten. Het type bomen dat standaard nabij het logeergebouw wordt gebruikt, wordt niet bespoten. Ten behoeve van het onkruid wordt naar de grond gespoten. Gesteld kan worden dat, voor zover deze nabij het plangebied worden gebruikt, de middelen zeer laag worden ingezet waardoor er geen sprake is van drift en er geen schadelijke gevolgen zijn voor de mens.



Op de voorgrond is het perceel van de zorgboerderij zichtbaar, op de achtergrond is de teelt van dennenbomen zichtbaar op de gronden van de boomkwekerij. Beide percelen worden van elkaar gescheiden door een sloot en een onderhoudspad.



Op de achtergrond is de boomkwekerij gelegen. Zichtbaar is dat op de strook grond nabij de zijdelingse perceelsgrens enkel dennenbomen worden gekweekt. Op de achtergrond is het hoofddeel van het terrein van de kwekerij gelegen; hier worden laanbomen gekweekt.

Ad 5)

Ter plaatse van het plangebied overheerst een westelijke windrichting. Eventueel vrijkomende drift verspreid zich derhalve niet in de richting van de beoogde zorgboerderij. Daarnaast worden groenvoorzieningen aangelegd tussen de accommodatie en de gronden die in gebruik zijn bij de kwekerij. De groenvoorzieningen worden zodanig ontworpen dat een bladdichtheid ontstaat die eventueel aanwezige drift afvangt. In verband met de mate van windstilheid wordt voornamelijk 's ochtends vroeg of 's avonds laat gespoten, zodat de drift zich niet verspreidt.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat de afstand tussen de boomkwekerij en het plangebied reeds circa 15 meter bedraagt. Tussen de bij het plangebied gekweekte dennenbomen en de zijdelingse perceelsgrens is nog een ruim bemeten pad gelegen dat vrij dient te blijven van boomteelt ten behoeve van het onderhoud van de sloot die beide percelen van elkaar scheidt.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect spuitzones geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

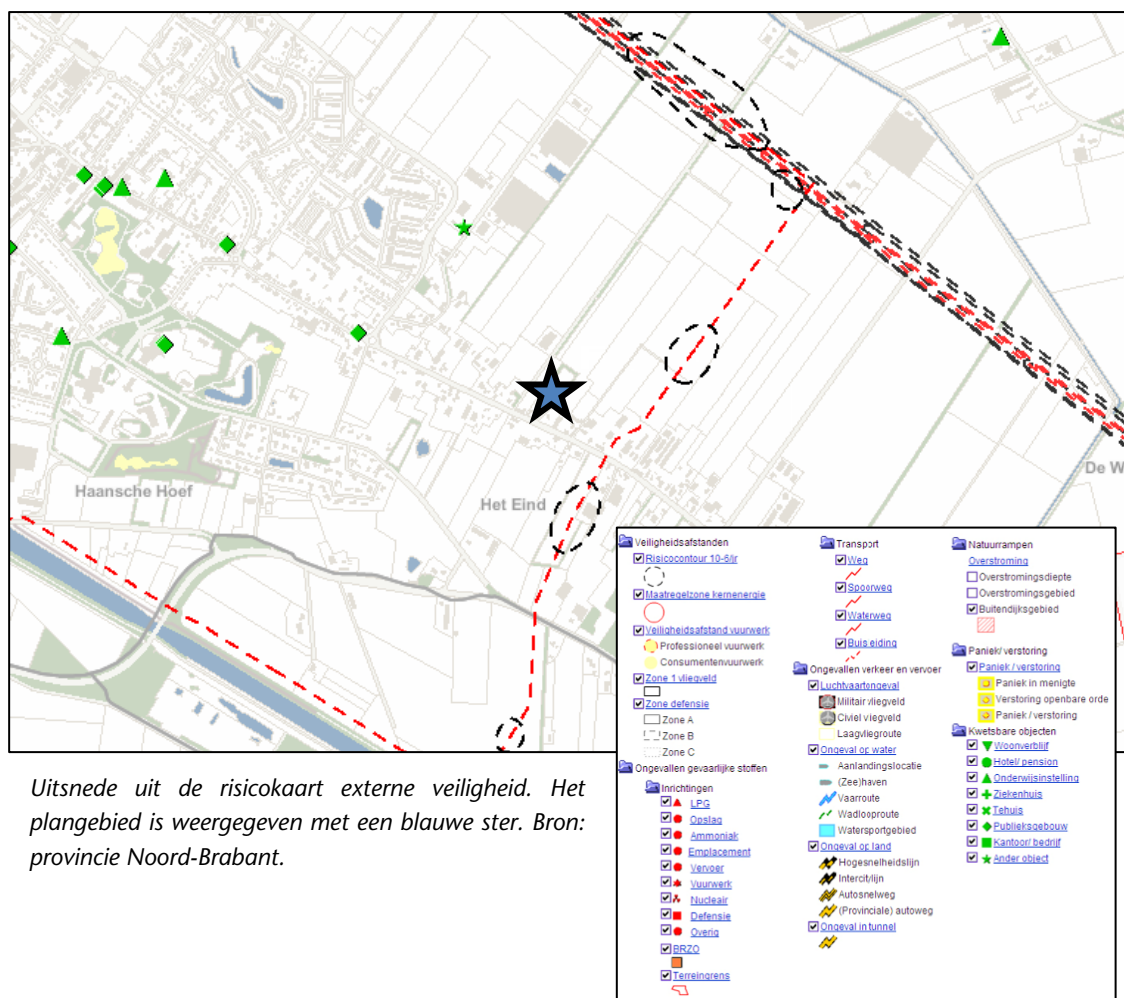
Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.



Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant. Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen inrichting aanwezig is. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er een transportroute in de omgeving is. Dit betreft een aardgasleiding van de Gasunie, de afstand is echter voldoende groot om geen belemmering te vormen. Ten aanzien van het deelaspect luchthavens kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in een gevarezone van een vliegbasis.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 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.¹⁾

- 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 raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van de locaties van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

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

5.10 Luchtkwaliteit

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. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is tevens weergegeven wanneer deze grenswaarden in werking treden.

stof	criterium	grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	ingangsdatum (inclusief derogatie)
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2015
	uurgemiddelde concentratie (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)	200	1 januari 2015
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2005
	etmaalgemiddelde concentratie (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden)	50	11 juni 2011

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Op 19 december 2008 is een wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL) in werking getreden. Met deze wijziging wordt het 'toepasbaarheidbeginsel' geïntroduceerd. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden: de werkingssfeer en de beoordelingssystematiek. Dit is een uitwerking van bijlage III uit de nieuwe Europese Richtlijn luchtkwaliteit (2008). De belangrijkste gevolgen van de gewijzigde RBL zijn:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning. Uitzondering: publiek toegankelijke plaatsen zoals voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen; deze worden wél beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein;

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een zorgboerderij. Gesteld kan worden dat dit initiatief ten opzichte van de ondergrens van het Besluit NIBM, een woonwijk met 1500 woningen en een ontsluitingsweg, dermate kleinschalig is dat het plan NIBM bijdraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief kan worden aangemerkt als een stedelijke voorziening. Aan dit type is een grote behoefte. In de omgeving van Dongen komt een dergelijk initiatief, specifiek gericht op het bieden van zorg aan kinderen en volwassenen met een autistische of aanverwante stoornis niet voor. De zorgboerderij kan niet in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, omdat deze omgeving te veel prikkels heeft voor de doelgroep. De cliënten zijn gebaat bij rust en ruimte. Het onderhavige plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, maar wel nabij de kern van Dongen. Het plangebied is derhalve op korte afstand met het openbaar vervoer te bereiken en is tevens bereikbaar met de auto.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van een zorgboerderij mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende

milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

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.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Dongen.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De opgenomen bestemmingsregelingen zijn afgestemd op de regels in het recente bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen'.

Stramien bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3 Maatschappelijk

In de bestemming 'Maatschappelijk' wordt uitsluitend de functie zorgboerderij mogelijk gemaakt. Ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving is het gebruik van de gronden ten behoeve van een zorgboerderij gesteld aan nadere voorwaarden. Zo wordt er een onderscheid gemaakt in gebouwen die mogen worden aangewend ten behoeve van de dagbesteding van cliënten, als logeeropvang en als bedrijfswoning. Daarnaast zijn de terreinen waar de cliënten buiten mogen spelen begrensd. Eveneens is aangegeven welke gronden dienen als parkeerterrein danwel ontsluitingsroute. Het gebruik van de speelterreinen is, afgeleid van de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek, beperkt op basis van de criteria aantallen spelende kinderen, grootte van het speeloppervlak, speelduur en tijdsperiode van de dag waarop wordt gespeeld. Het criterium speeloppervlak is vastgelegd middels aanduidingen op de verbeelding. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduidingen mag een speelterrein worden aangelegd. Ten aanzien van de tijdsperiode gelden per dagdeel andere akoestische normen, hiertoe is een onderscheid gemaakt in de dagperiode, avondperiode en nachtperiode. De bijbehorende tijden zijn vastgelegd in de begripsbepalingen. De overige twee criteria, aantallen kinderen en speelduur, zijn vastgelegd in de meeteenheid 'speeluren'. De hoeveelheid speeluren kan worden bepaald door het maximaal aantal kinderen op het terrein te vermenigvuldigen met de tijd per tijdsperiode dat maximaal mag worden gespeeld. Per speelterrein, per tijdsperiode is bepaald hoeveel speeluren mogen worden gemaakt. Bijvoorbeeld: op speelterrein 1 mogen gedurende de dagperiode gedurende 12 uur 15 kinderen spelen; dit leidt tot het maximale aantal van 180

speeluren. Echter is op basis van deze meeteenheid variatie mogelijk. Het is ook mogelijk om 16 kinderen 11 uur te laten spelen (176 speeluren). Aan het gebruik van één of beide terreinen samen zijn maximale speeluren verbonden in de regels. Deze maximale aantallen speeluren zijn afgeleid uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Ten behoeve van de dagperiode is het exacte aantal kinderen, vanwege de mate van handhaafbaarheid van het bestemmingsplan, wel opgenomen. Voor de overige periodes is dit niet noodzakelijk, omdat de gebruiksregels voor die periodes eenvoudig aan de hand van de 'speeluurnorm' te handhaven zijn.

Er zijn diverse scenario's voor het gebruik van de speelterreinen mogelijk. In het akoestisch onderzoek zijn twee scenario's berekend: het huidige gebruik en het maximale gebruik. Deze twee scenario's zijn vastgelegd in de regels. Ten behoeve van het 'huidige gebruik' geldt dat geluidwerende voorzieningen in de vorm van gesloten constructies op beide zijdelingse perceelsgrenzen noodzakelijk zijn. Hiertoe is een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de regels opgenomen. Ten behoeve van het 'maximale gebruik' geldt dat er extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn. Deze voorziening dient te worden gerealiseerd ter plaatse van het meest noordelijk gelegen gebouw voor dagbesteding (multifunctionele ruimte). De feitelijke realisatie van het gebouw zelf kan dienen als geluidwerende voorziening. Dit is opgenomen als voorwaardelijke gebruiksbepaling bij het maximale scenario. Indien dit gebouw niet wordt gerealiseerd geldt de voorwaardelijke gebruiksbepaling dat aangrenzend een gelijkwaardige geluidwerende voorziening wordt opgericht met een gesloten constructie.

Op basis van artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is het verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast dient te worden voorzien in een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Landschappelijke inpassing kan worden beschouwd als een vorm van kwaliteitsverbetering. Om aan deze regel invulling te geven worden de nieuwe gebouwen voor de zorgboerderij hoogwaardig uitgevoerd (architectuur en beeldkwaliteit) en worden daarnaast aanvullende inrichtingsmaatregelen genomen op het terrein. Voor het gebruik van de gebouwen geldt een voorwaardelijke gebruiksbepaling. Deze bepaling houdt in dat het beoogde en planologisch geregelde gebruik van de gebouwen pas mag plaatsvinden, indien is voorzien in de landschappelijke inpassing. De realisatie van de landschappelijke inpassing dient daarbij verplicht plaats te vinden conform het plan daartoe dat is bijgesloten in de bijlagen bij de regels. Vervolgens dient de landschappelijke inpassing aldus in stand te worden gehouden.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een regeling opgenomen dat dient te worden voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Deze regeling heeft het karakter van een voorwaardelijke gebruiksbepaling. Met de bepaling van het begrip 'voldoende' kan worden verwezen naar deze toelichting, waarin de parkeernormen worden uiteengezet. Binnen deze bestemming is het met name van belang dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 4 Waarde – Archeologie - 2

Op basis van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op de gronden in het plangebied mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste

2 m. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zeven artikelen:

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Met de bepaling over bestaande maten (lid 1) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden zijn burgemeester en wethouders bevoegd hiervan ontheffing te verlenen (de zogenaamde toverformule).

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Voor een aantal, ondergeschikte, afwijkingen ten opzichte van de planregels kunnen burgemeester en wethouders met dit artikel een omgevingsvergunning voor af te wijken verlenen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In lid 1 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen.

In lid 2 is een algemene wijzigingsbepaling opgenomen voor het veranderen van bouw- en bestemmingsvlakken in verband met het aantreffen of (door middel van archeologisch onderzoek aangetoonde) afwezigheid van archeologische waarden.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Dit artikel geeft een procedure voor het geval het college een afwijkingsbevoegdheid toepast en schrijft het volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht voor, indien een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat drie artikelen:

Artikel 11 Strafbepaling

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming is strafbaar gesteld. Hiervoor is geen aparte strafbaarheidstelling in het plan meer noodzakelijk. De wettelijke bepaling geldt echter niet voor het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder een omgevingsvergunning. Deze worden in dit artikel strafbaar gesteld op basis van de Wet economische delicten.

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Op het noordelijke deel van het perceel is in een eerder stadium reeds het belevingshuis opgericht. Omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vernietigd is, houdt dit in dat dit belevingshuis in strijd met het bestemmingsplan (zowel uit 1997 als 2009) is opgericht. Desondanks is een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen afgegeven. De Tegelen-jurisprudentie stelt dat een dergelijk gebouw en gebruik van het gebouw conform de omgevingsvergunning mag worden voortgezet. Het belevingshuis valt derhalve niet onder het overgangsrecht.

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Eindsestraat 45".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Omtrent de ontwikkeling van dit bouwinitiatief wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project zijn vastgelegd. In het kader van deze overeenkomst zijn door de gemeente stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden opgesteld die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

Vooroverleg

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

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Provincie heeft aangegeven dat met het onderhavige plan geen inbreuk wordt gemaakt op provinciale belangen en dat wordt voldaan aan de provinciale regelgeving hieromtrent. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 24 juli 2014 tot en met 4 september 2014. Er zijn gedurende deze periode zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Nota van zienswijzen. De Nota van zienswijzen is bijgesloten in de bijlagen bij de toelichting. Eén van de ingediende zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. In de toelichting is verduidelijkt dat de Kwartelweg voldoende geschikt is voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2014.

