

Omgevingsdialoog bestemmingsplanwijziging Klein Dongenseweg 40, Dongen

Initiatiefnemer: F [REDACTED] s

9 februari 2022

Klein Dongenseweg 40
5106 AC Dongen

Aanleiding

Het omgevingsdialoog van de bestemmingsplanwijziging van de Klein Dongenseweg 40, Dongen heeft plaats gevonden om de omgeving op de hoogte te brengen voor de eventuele wijzigingen die op het perceel zullen plaats vinden. Naast dat dit een vereiste is vanuit de gemeente Dongen naar aanleiding van het principeverzoek is het ook een fatsoensnorm naar de buren toe.

Inhoud

Er zijn vijf buren op de hoogte gebracht van de bestemmingsplan wijziging. Vier van de buren hebben een aangrenzend perceel, de vijfde betreffen de overburen aan de andere kant van de Klein Dongenseweg. In dit rapport staan de verslagen van de dialogen.

Samenvatting

De omgevingsdialogen hebben plaats gevonden in de periode december 2021 t/m februari 2022. Alle naaste buren zijn in deze periode op de hoogte gebracht van de plannen omschreven in het verzoek ontwikkeling Klein Dongenseweg 40 en de voorwaarden van de gemeente Dongen voor de realisatie. Afhankelijk van de wensen van de buren heeft het gesprek telefonisch of per bezoek plaats gevonden. Alle buren hebben een kopie van het verzoek ontwikkeling en de situatie schets aangeboden gekregen zie bijlage. Alle buren wensen ons veel succes met de ontwikkeling, er is geen bezwaar gemaakt.



Klein Dongenseweg 38

Omgevingsdialoog heeft plaats gevonden op woensdag 15 december 2021

Inhoud omgevingsdialoog

Het omgevingsdialoog heeft plaats gevonden bij [REDACTED] thuis. Het betrof een informeel bezoek. De bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen, het bouwen van een nieuwe woning op de gewenste locatie, het afbreken van de bestaande bebouwing en het saneren van de vervuilde grond zijn uitgebreid besproken. Ze wensten ons veel succes met de plannen. Er is een kopie van het verzoek van de ontwikkeling en de nieuwe situatie schets achter gelaten.

Klein Dongenseweg 36

Omgevingsdialoog heeft plaats gevonden op donderdag 13 januari 2022

Inhoud omgevingsdialoog

Het omgevingsdialoog heeft telefonisch plaats gevonden op verzoek van [REDACTED] De bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen, het bouwen van een nieuwe woning op de gewenste locatie, het afbreken van de bestaande bebouwing en het saneren van de vervuilde grond zijn uitgebreid besproken. Hij wenste ons veel succes met de plannen. Er is een kopie van het verzoek van de ontwikkeling en de nieuwe situatie schets aangeboden, hier was geen behoefte naar.

Klein Dongenseweg 37

Omgevingsdialoog heeft plaats gevonden op donderdag 13 januari 2022

Inhoud omgevingsdialoog

Het omgevingsdialoog heeft telefonisch plaats gevonden op verzoek van [REDACTED] De bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen, het bouwen van een nieuwe woning op de gewenste locatie, het afbreken van de bestaande bebouwing en het saneren van de vervuilde grond zijn uitgebreid besproken. Hij wenste ons veel succes met de plannen. Er is een kopie van het verzoek van de ontwikkeling en de nieuwe situatie schets aangeboden en later in de brievenbus afgeleverd.

Klein Dongenseweg 42

Omgevingsdialoog heeft plaats gevonden op maandag 17 januari 2022

Inhoud omgevingsdialoog

Het omgevingsdialoog heeft plaats gevonden bij [REDACTED] thuis. Het betrof een informeel bezoek. De bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen, het bouwen van een nieuwe woning op de gewenste locatie, het afbreken van de bestaande bebouwing en het saneren van de vervuilde grond zijn uitgebreid besproken. Ze wensten ons veel succes met de plannen. Er is een kopie van het verzoek van de ontwikkeling en de nieuwe situatie schets achter gelaten.

Klein Dongenseweg 50

Omgevingsdialoog heeft plaats gevonden op woensdag 2 februari 2022

Inhoud omgevingsdialoog

Het omgevingsdialoog heeft plaats gevonden bij [REDACTED] thuis. Het betrof een informeel bezoek. De bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen, het bouwen van een nieuwe woning op de gewenste locatie, het afbreken van de bestaande bebouwing en het saneren van de vervuilde grond zijn uitgebreid besproken. Ze wensten ons veel succes met de plannen. Er is een kopie van het verzoek van de ontwikkeling en de nieuwe situatie schets achter gelaten.



Postadres Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis

Bezoekadres Burgemeester Wijtvetlaan 1
De Rips

Contact +31 (0)493 597 500
info@gelingadvies.nl
www.gsadviessgroep.nl

KvK 17220016
BTW nr. NL 819094298B01
IBAN NL47 RABO 0138 5766 10

Uw kenmerk -
Ons kenmerk 5798B502
Datum 23-09-2021
Contactpersoon S. de Crom

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE Dongen

Onderwerp: Herontwikkeling Klein Dongenseweg 40, Dongen

Geacht College,

Namens mijn cliënte, de familie [REDACTED], doe ik u dit verzoek toekomen. Cliënte is eigenaar van het perceel aan de Klein Dongenseweg 40 in Dongen. Meer specifiek het perceel waarop de woning staat.

De woning op het perceel is op dit moment gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' en daaraan toegekend bouwvlak. Recentelijk is de agrarische bedrijfsvoering van de locatie afgesplitst van de bedrijfswoning. Voor deze bedrijfsvoering is separaat een plan doorgevoerd. Voor deze bedrijfsvoering is een bedrijfswoning niet noodzakelijk. Dit maakt dat het perceel waar de woning op staat ook planologisch afgesplitst kan worden van het agrarische bedrijf. Aan de woning kan een woonbestemming worden toegekend, waarbij een deel van het perceel een groenbestemming krijgt. De agrarische bedrijfsvoering blijft ongewijzigd en conform het recentelijk doorlopen plan dat voor dit deel van de locatie is vastgesteld. Dit deel maakt geen deel uit van het plan.

Tegelijkertijd met de wens om de een deel van het perceel af te splitsen ten behoeven van een woonbestemming is er de wens om de woning te herbouwen. De huidige woning kent achterstallig onderhoud en moet uitvoerig worden gemoderniseerd om te voldoen aan de wensen van deze tijd. Vandaar de wens van de familie om de huidige woning buiten gebruik te stellen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen. Deze woning is voorzien ten zuiden van de bestaande woning en in lijn met de bestaande woning in de straat (zie bijgevoegde situatietekening). De bestaande woning zal hierbij aangepast worden naar bijgebouw. De overige bebouwing op het perceel wordt gesloopt (nissenhut en schuur, zie ook bijgevoegde situatietekening). Per saldo is sprake van een afname van de oppervlakte aan bebouwing op het perceel.

De gemeente heeft geen specifiek beleid voor het afsplitsen van een bedrijfswoning. Het provinciale beleid staat toe dat een bedrijfswoning van een agrarische bedrijf wordt afgesplitst als deze zijn functie verliest. Dit is vastgelegd in artikel 3.69 lid c van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De herbouw is geregeld in lid a. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

Op onze verkopen, leveringen en diensten is De Nieuwe Regeling (DNR) 2011 van toepassing.
Op eerste verzoek ontvangt u kosteloos een afdruk. De informatie vindt u ook op onze website www.gsadviessgroep.nl

1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Als toelichting op dit artikel heeft de provincie het onderstaande gesteld:

In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

Een splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden is in beginsel niet mogelijk en er geldt als eis dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Gelet op de toenemende problematiek van leegkomende en leegstaande bebouwing in het Landelijk gebied, verwachten wij van gemeenten dat zij hier stringent op toezien en de sloop handhaven. De gemeente bepaalt in het bestemmingsplan welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst.

In reactie op voorgaande kan gesteld worden dat de bedrijfswoning door de wijziging in de bedrijfsvoering nu en in de toekomst niet langer noodzakelijk is voor het agrarische bedrijf, ook wordt overtollige bebouwing gesloopt. Gezien de afstand tussen de woning en de agrarische bedrijfsvoering op het perceel zijn beide functies naast elkaar mogelijk. De ontwikkeling is hiermee passend in het provinciale beleid.

Concluderend past de ontwikkeling binnen het beleid van de gemeente en de provincie. Cliënte gaat er vanuit dat u bereid bent medewerking te verlenen aan het initiatief om een deel van het perceel om te zetten naar een woonbestemming, waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor de herbouw van de woning ten zuiden van de bestaande woning. De bestaande woning wordt hierbij aangepast naar een bijgebouw.

Een ontvangstbevestiging van dit verzoek wordt gewaardeerd.

Erop vertrouwend dat u uw medewerking toezegt aan de gevraagde ontwikkelingen, verblijf ik,
mede namens cliënte, de familie [REDACTED].

met vriendelijke groet,



Senior adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Bijlage(n):

► Situatietekening

