

Toelichting
Ontwikkeling woning
Klein Dongenseweg 40, Dongen

Colofon

Rapport: Toelichting ontwikkeling woning Klein Dongenseweg 40, Dongen

Rapportnummer: 5798BS01

IMRO: NL.IMRO.0766.BPW202200021-OW01

Status: Vastgesteld

Datum: November 2022

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

Drs. S. de Crom

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

sdecrom@gelingadvies.nl

© NOVEMBER 2022 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Vigerend bestemmingsplan	2
1.3 Leeswijzer	3
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	4
2.1 Huidige Situatie in plangebied	4
2.2 Gewenste ontwikkeling	5
3 GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	6
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	6
3.1.3 <i>Nationaal Waterbeleid</i>	7
3.1.4 <i>Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)</i>	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 <i>Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014</i>	8
3.2.2 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	10
3.2.3 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	11
3.3 Gemeentelijke beleid	18
3.3.1 <i>Gemeente Dongen - Structuurvisie Dongen 2020</i>	18
4 MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	19
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.1.1 <i>Archeologie</i>	19
4.1.2 <i>Cultuurhistorie</i>	19
4.2 Bodem	20
4.3 Geluid	23
4.4 Flora en fauna	26
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	27
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i>	28
4.5 Waterparagraaf	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Geurhinder & luchtkwaliteit	32
4.7.1 <i>Geur</i>	32
4.7.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	33
4.4.8 Externe veiligheid	35
4.9 Kabels en leidingen	36
4.10 Verkeer en parkeren	37
5 UITVOERBAARHEID	38
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.2 Economische uitvoerbaarheid	38

6 JURIDISCHE ASPECTEN	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Toelichting op de verbeelding	40
6.3 Toelichting op de planregels	40

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Situatietekening

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Omgevingsdialoog

Bijlage 6 Quicksan soortenbescherming

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer 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 agrarische bestemming 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 voorliggend 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 initiatiefnemer 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 woningen in de straat. Alle bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt (woning, nissenhut en schuur).

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen de bestemming op deze manier te wijzigen. Hierdoor is een wijzigingsplan noodzakelijk.

Op 3 november 2021 is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief.

Figuur 1

Luchtfoto omgeving
plangebied



De locatie Klein Dongenseweg 40 te Dongen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dongen, zie figuur 1.

Figuur 2

Huidige situatie en
begrenzing
plangebied



1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Dongen geldend. Het bestemmingsplan is op 5-11-2009 vastgesteld.

Het perceel is gelegen binnen de bestemming "Agrarisch", met een bouwvlak. Verder is aan het plangebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'wro-zone –

ontheffingsgebied – 2.1' 'wro-zone - wijzigingsgebied – 1' en 'wro-zone - wijzigingsgebied – 2' toegekend.

Het nadien gepubliceerde geconsolideerd plan 'Buitengebied Dongen' heeft geen juridische status. Op de bestemming zijn de regels uit het bestemmingsplan van 05-11-2009 "Buitengebied" van toepassing.

1.3 LEESWIJZER

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

2

BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE IN PLANGEBIED

Op de locatie Klein Dongenseweg 40 was voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig. Onlangs is deze bedrijfsvoering van de locatie gesplitst. Ten behoeve van de eerdere agrarische bedrijfsvoering is op de locatie momenteel nog een bedrijfswoning aanwezig met nissenhut en schuur. Onderstaande afbeelding toont de huidige inrichting van de locatie.



2.2 GEWENSTE ONTWIKKELING

Voor de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is een bedrijfswoning niet langer noodzakelijk. Initiatiefnemer wenst nu planologisch de woning af te splitsen en hiervoor aan een gedeelte van het perceel een woonbestemming toe te kennen. Tegelijkertijd met de wens om een deel van het perceel af te splitsen ten behoeve 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. Alle bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt (woning, nissenhut en schuur). In totaliteit wordt 514 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd met daarbij een nieuw bijgebouw. Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven. Tevens is deze situatietekening toegevoegd als bijlage.

Figuur 3

Beoogde situatie



3

GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State

gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

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

3.1.3 Nationaal Waterbeleid

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

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

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

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

grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

3.1.4 *Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

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

3.2 **PROVINCIAAL BELEID**

3.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014*

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

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

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

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

Trends en ontwikkelingen

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

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

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

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

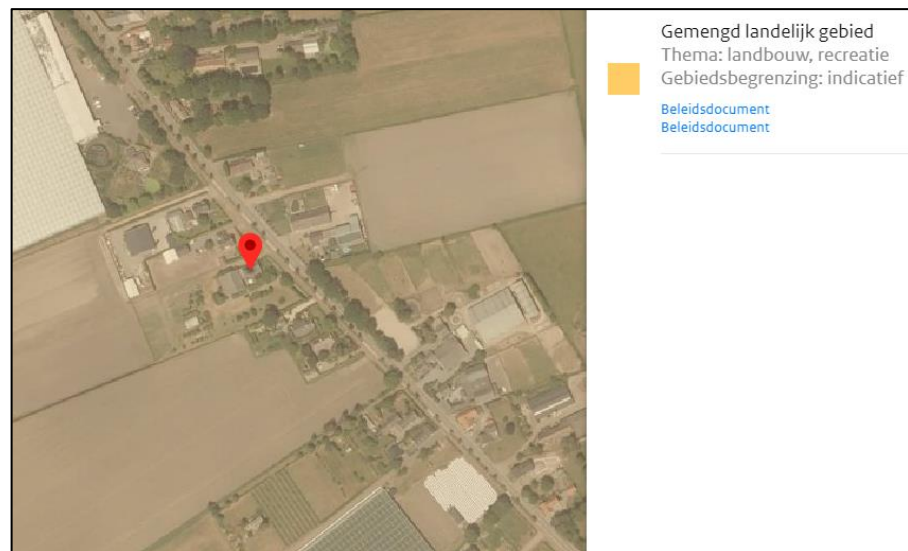
De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Structurenkaart

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

Figuur 4

Ligging binnen
structuurkaart



De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Gemengde plattelandseconomie

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

Het voorliggende plan past binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie. Het beleid uit de structuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening. Dit voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Interim omgevingsverordening, zie verderop in deze paragraaf.

3.2.2

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

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

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

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

problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3 [Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant](#)

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een

definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2021 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

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

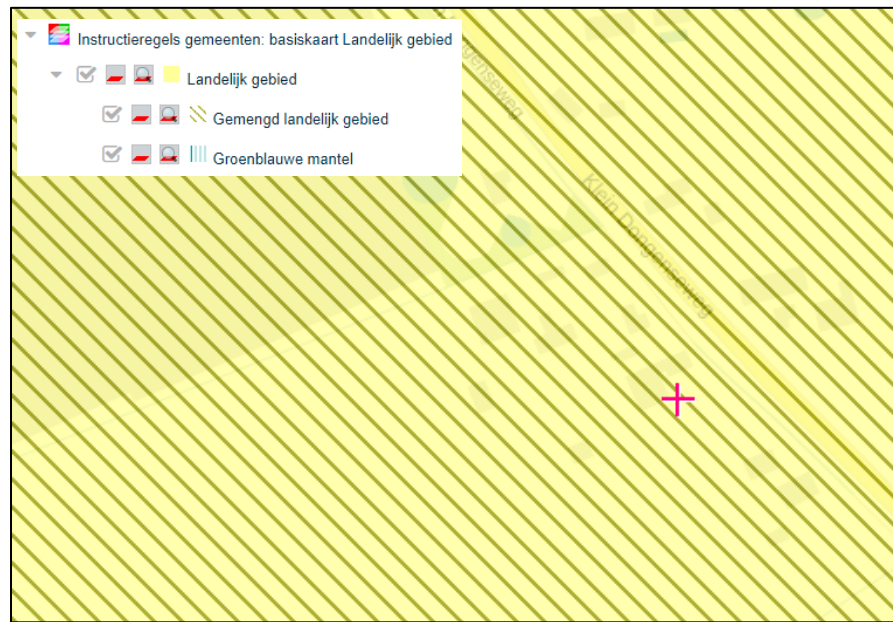
De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

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

De planlocatie is gelegen in het Landelijk gebied en specifiek het Gemengd landelijk gebied. Onderstaand is de locatie weergegeven binnen de Interim Omgevingsverordening.

Figuur 5

Uitsnede Interim
Omgevingsverorde-
ning Noord-
Brabant



Voor de ontwikkeling geldt dat de regels onder paragraaf 3.1.2 "Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies" relevant zijn. Navolgend wordt aan deze paragraaf getoetst.

Toetsing ontwikkeling en plangebied

De ontwikkeling vormt een verrijking voor de omgevingskwaliteit. De niet langer benodigde bedrijfswoning wordt als locatie afgesplitst van de agrarische bedrijfsvoering en wordt een particuliere woonlocatie. Een kwaliteitsverbetering vindt plaats doordat de verouderde bestaande bebouwing in zijn volledigheid wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het totale oppervlak aan bebouwing neemt af. Daarnaast wordt de locatie op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast, waarmee wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de ontwikkeling is tevens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het leidend principe bij zorgvuldig ruimtegebruik is het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving. Dit draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Hieraan wordt uiting gegeven bij de ontwikkeling. Enkel de voor de ontwikkeling noodzakelijke bebouwing blijft behouden. Daarnaast is in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik van belang dat onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied voorkomen wordt. Door het herontwikkelen van een bestaande bebouwde locatie geen beslag gelegd op nieuwe ruimte in het buitengebied.

De ontwikkeling betreft het omzetten van een locatie met bedrijfswoning naar een locatie met burgerwoning. De bestaande woning wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gebouwd. Hierdoor zijn de regels uit *Afdeling 3.6 Vitaal platteland* relevant.

Uit de regels blijkt dat in principe alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hier kan echter op af worden geweken

door middel van artikel 3.69. Daarnaast worden eisen gesteld bij een ruimtelijke ontwikkeling omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap, door middel van artikel 3.9. Onderstaand zijn beide artikelen weergegeven.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

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:
 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.

Hierna wordt voor het initiatief getoetst of aan beide artikelen wordt voldaan.

Artikel 3.9

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

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

Categorie 1: geen tegenprestatie

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die:

1. niet onder de werking van de Vr vallen (zoals ruimtelijke ontwikkelingen die rechtstreeks in een bestemmingsplan worden toegestaan);

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

Categorie 2: de basisinspanning

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

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

Categorie 3: ruimtelijke kwaliteitswinst

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

Beoordeling

De ontwikkeling valt onder categorie 2. In de werkafspraken staan voorbeelden genoemd van ontwikkelingen die onder deze categorie vallen. Onder andere wordt hier genoemd:

Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;

De ontwikkeling voldoet hieraan. De agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Hierbij wordt het bestemmingsvlak met 60% verkleind en alle bebouwing wordt gesloopt.

Het initiatief dient derhalve, overeenkomstig categorie 2 van de werkafspraken, te worden voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In de werkafspraken zijn geen kwantitatieve normen gesteld aan de inpassing, alleen kwalitatieve eisen. De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een opgesteld landschapsplan waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps) elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch, en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden hierin ook vastgelegd. Naast of in de plaats van een anterieure overeenkomst is het mogelijk een regeling in een bestemmingsplan op te nemen.

Bij de vormgeving en invulling van de landschappelijke inpassing moet worden gekeken naar de algehele situering van het initiatief en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd. Het plan voor landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 2.

Artikel 3.69

Ad Lid a

Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt, waardoor de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en tevens geen sprake meer is van overgebleven overtollige bebouwing.

Ad Lid b

N.v.t.

Ad Lid c

Er is geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties. Er blijft sprake van één enkele woonfunctie.

Alle overtollige bebouwing op de locatie wordt gesloopt. De bedrijfswoning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

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

3.3 GEMEENTELIJKE BELEID

3.3.1 Gemeente Dongen - Structuurvisie Dongen 2020

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

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

Beoordeling

De ontwikkeling past ten aanzien van de uitbreiding binnen de hoofdopgave voor 'goed wonen, werken en leven voor iedereen'. De ontwikkeling sluit aan op de opgave "goed wonen, werken en leven voor iedereen". Daarnaast wordt met de landschappelijke inpassing voorzien in een goede kwaliteitsbijdrage aan het groenblauwe raamwerk van de gemeente.

4

MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

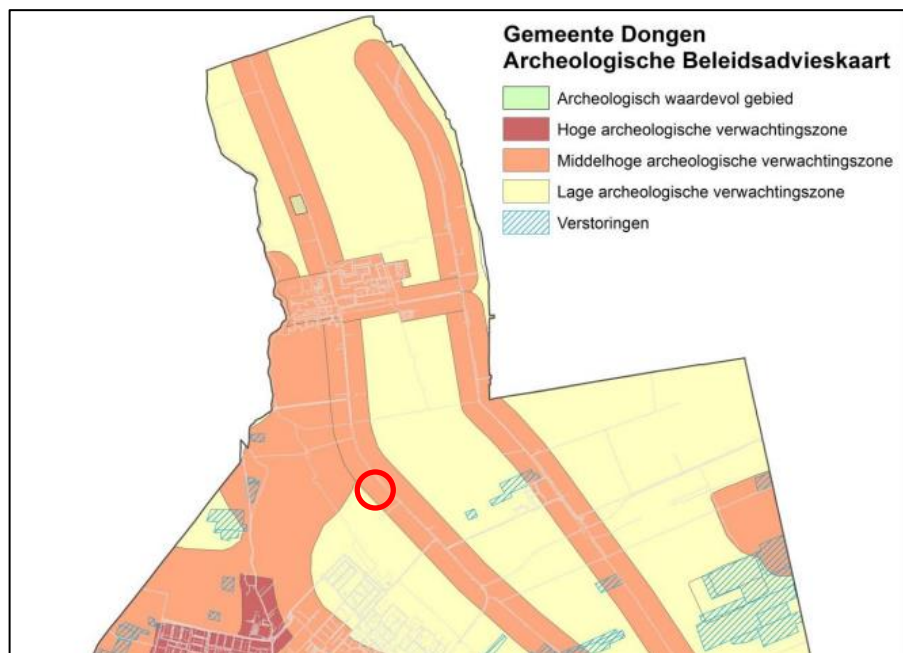
4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Archeologie

De gemeente Dongen heeft een archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Op deze verwachtingskaart is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Dongen weergegeven.

Figuur 6

Uitsnede beleidskaart
archeologie



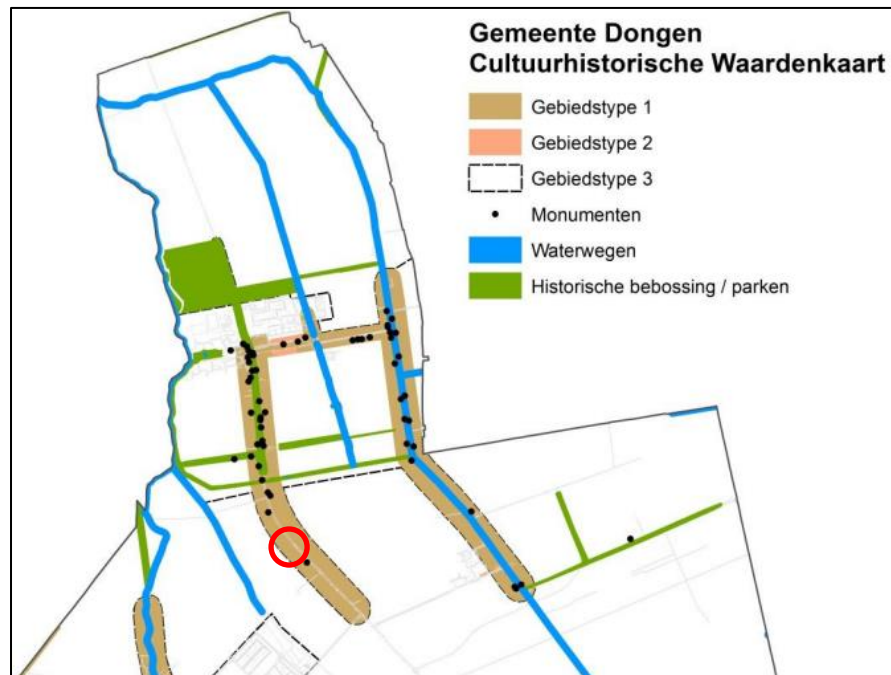
In het verleden is voor de agrarische bedrijfsvoering en voor de realisatie van de woningen en bijgebouwen de locatie reeds geroerd. Hierdoor is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.2 Cultuurhistorie

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

Figuur 7

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart



Bij deze categorie gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing met eventueel het aanwezige groen en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. In deze gebieden, behoudens aangewezen monumenten, is geen afzonderlijke aandacht voor individuele bebouwing. Uitgangspunt is het behoud van kerkkwaliteiten op basis van planinpassing/aanpassing. Hiervoor wordt aandacht gevraagd binnen beleidsinstrumenten zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Bij dit gebiedstype moet ook worden nagegaan wat de impact van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is op de directe omgeving van een monument en/of identiteitsbepalend object.

Op de locatie is reeds sprake van een woning. Deze woning is verouderd, wat zich ook uit in het aanzicht. Ditzelfde geldt voor de overige bebouwing op de locatie. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Bij het ontwerp en de locatie van deze woning wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur. Op of naast de locatie is geen monument gelegen. Het plan kan doorgang vinden.

4.2 **BODEM**

In het kader van de Wro dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage. De uitkomst van dit onderzoek is als volgt:

Conclusies en advies

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 (Deellocatie A)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

De toplaag (0,0-0,3 m -mv) is licht verontreinigd met DDD, DDE, DDT en Drins. De bovengrond (0,0-0,5 m -mv) is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. De aangetoonde lichte verontreinigingen met DDD, DDE en DDT en Drins in de toplaag zijn waarschijnlijk te wijten aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de periode 1962 - 1984 (aanwezigheid boomgaard). De aangetoonde lichte verontreinigingen met koper, kwik en lood in de bovengrond zijn waarschijnlijk te wijten aan de bijmengingen met puin in de bodem. De aangetoonde lichte verontreiniging met nikkel in het grondwater is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. De aangetoonde lichte verontreinigingen vormen echter geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Zintuiglijk is ter plaatse van asbestgat C03 en asbestgat C09 asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de grond (fractie < 20 mm) is eveneens ter plaatse van asbestgat C03 en C09 analytisch asbest aangetoond. Het aanwezige asbest ter plaatse van asbestgat C03 betreft plaatmateriaal en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel. De totaal gewogen asbestconcentratie ter plaatse van asbestgat C03 bedraagt 86,6 mg/kg d.s.. Het aanwezige asbest ter plaatse van asbestgat C09 betreft vloerbedekking en bevat 30-60% niet-hechtgebonden chrysotiel. De totaal gewogen asbestconcentratie ter plaatse van asbestgat C09 bedraagt 18,7 mg/kg d.s.. Ter plaatse van de overige asbestgaten is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Aangezien ter plaatse van asbestgat C03 de totaal gewogen asbestconcentratie groter is dan de helft van de interventiewaarde is het noodzakelijk om ter plaatse van asbestgat C03 een nader onderzoek asbest in bodem uit te voeren om het formele gehalte vast te stellen.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Op basis van het verkennend onderzoek is er een vervolgonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht (rapportnummer: B2786, d.d. 5 augustus 2021). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

In opdracht van initiatiefnemer te Dongen heeft Bodeminzicht een nader asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Klein Dongenseweg 40 te Dongen (gemeente Dongen).

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de NEN 5707. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 2000.

Aanleiding voor het nader asbestonderzoek wordt gevormd door de resultaten uit voorgaand verkennend asbestonderzoek (Econsultancy, mei 2021, kenmerk 14423.001) waarbij asbesthoudende fragmenten zijn aangetroffen.

Resultaten RE1

Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van ruimtelijke eenheid 1 is een zwakke tot sterke bijmenging van baksteen aangetroffen in de bovengrond tot maximaal 0,5 m-mv. In proefsleuven 1, 2 en 3 is een geringe hoeveelheid asbestverdacht materiaal aangetroffen in de bovengrond. De verschillen in hoeveelheid aan bijmenging vormt geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De proefsleuf 1 is als meest verdachte bodem beschouwd op basis van het aangetroffen asbestverdachte fragmenten (soort en totaal gewicht). Uit berekening van het gewogen gehalte blijkt sprake van een asbestconcentratie van 2 mg/kgds. Het gehalte vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Resultaten RE2

Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van ruimtelijke eenheid 2 is een halfverharding aangetroffen vanaf maaiveld tot maximaal 0,9 m-mv. De onderliggende bodem bevat geen bijmenging. In proefsleuven 6 t/m 10 is een hoeveelheid asbestverdacht materiaal aangetroffen in de bovengrond. In de aanvullend verrichte proefsleuf 16 is nagenoeg geen bijmenging aangetroffen. De verschillen in hoeveelheid aan bijmenging vormt geen aanleiding voor aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De proefsleuven 6 (0,0-0,5 m-mv) en 8 (0,5-0,75 m-mv) worden als meest verdachte halfverharding beschouwd op basis van het aangetroffen

asbestverdachte fragmenten (soort en totaal gewicht). Uit berekening van het gewogen gehalte blijkt sprake van een asbestconcentratie boven interventiewaarde van respectievelijk 177 en 239 mg/kgds. De aangetoonde gehalten aan asbest vormen geen aanleiding voor aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Resultaten RE3

Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van ruimtelijke eenheid 3 is een zeer zwakke bijmenging van baksteen aangetroffen in de bovengrond tot maximaal 0,5 m-mv. In proefsleuf 12 is een geringe hoeveelheid asbestverdacht materiaal aangetroffen in de bovengrond.

De proefsleuf 12 is als meest verdachte bodem beschouwd op basis van het aangetroffen asbestverdachte fragmenten (soort en totaal gewicht). Uit berekening van het gewogen gehalte blijkt sprake van een asbestconcentratie van 0 mg/kgds. Het gehalte vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Conclusie en advies

- Ter plaatse van de ruimtelijke eenheden RE1 en RE3 is geen ernstig geval bodemverontreiniging met asbest aangetoond.
- Ter plaatse van ruimtelijke eenheid RE2 is een met asbest verontreinigde halfverharding aanwezig. De halfverharding is 0,7 tot 0,9 meter dik.
- Aanvullend onderzoek van RE4, RE5 en RE6 wordt niet noodzakelijk geacht.

Geadviseerd wordt de verontreinigde halfverharding te ontgraven. Als de laag meer dan 50% bodemvreemd materiaal bevat, is de Wbb niet van toepassing. Dit betekent dat voor het ontgraven van een dergelijke puinlaag geen saneringsplan hoeft worden opgesteld. Hoewel niet wettelijk verplicht, wordt in de praktijk vaak via een plan van aanpak melding gedaan van de voorgenomen verwijdering bij een lokale overheidsorganisatie (gemeente of milieudienst).

Op basis van bovenstaand onderzoek wordt geadviseerd om de half verharding te saneren. De sanering van deze half verharding vindt plaats voor de bouw van de woning.

4.3 GELUID

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voor-keursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen.

Omdat het plan de omzetting naar een woonbestemming betreft, is in het kader van wegverkeerslawaaï een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke is toegevoegd als bijlage. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Bespreking resultaten en aanbevelingen Wgh

In opdracht van de initiatiefnemer is een berekening wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de locatie aan de Klein Dongenseweg 40 te Dongen. Op de locatie vindt een bestemmingswijziging plaats van agrarisch naar een woon- en groenbestemming. Beoogd wordt om de beoogde bebouwing te slopen en een nieuwe woning te realiseren.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van de Klein Dongenseweg. De gevelbelasting afkomstig van deze weg is getoetst aan de WGH.

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning bedraagt de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Indien beoogd wordt om de woning op een andere locatie binnen het perceel te realiseren dient rekening gehouden te worden dat de woning niet dicht bij de weg gerealiseerd wordt dan beschouwd is in onderhavig onderzoek. De woning dient derhalve op een minimale afstand van circa 9,5 meter vanaf de noordoostelijke kadastrale perceelsgrens gerealiseerd te worden. Met inachtneming van deze minimale afstand kan voldaan worden aan de maximale ontheffingswaarde.

Maatregelen

Omdat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van de beoogde woning, dienen maatregelen beschouwd te worden om de geluidbelasting te laten dalen tot de voorkeursgrenswaarde.

Allereerst dient gekeken te worden naar mogelijke bronmaatregelen. Door het verlagen van de verkeersintensiteit en de maximale snelheid van de Klein Dongenseweg kan de geluidbelasting naar beneden worden gebracht. De Klein Dongenseweg betreft echter een doorgaande weg, het verlagen van de verkeersintensiteit lijkt daarmee niet realistisch en roept bezwaren op van verkeerskundige aard. Ook het verlagen van de maximale snelheid wordt niet realistisch geacht omdat de omvang van onderhavig project (realisatie van één woning) niet in verhouding staat met een dergelijke maatregel.

Een andere mogelijke bronmaatregel is de aanleg van een stiller wegdek voor de Klein Dongenseweg. Echter voor een project van een kleine omvang zoals in dit geval wordt de aanleg van een wegdek met geluidsreducerend asfalt niet realistisch geacht. Deze maatregel staat niet in verhouding met het voorgenomen plan en stuit op financiële bezwaren.

Maatregelen in de overdracht kunnen worden getroffen in de vorm van geluidsschermen/wallen. Echter is de Klein Dongenseweg vrij kort gelegen aan de projectlocatie en betreft de ruimte tussen de weg en de projectlocatie tuin en een fietspad. Derhalve wordt het in dit geval niet reëel geacht om maatregelen te nemen in de vorm van een scherm of wal.

Omdat uit het bovenstaande blijkt dat maatregelen bij de bron of in de overdracht op diversen bezwaren stuiten dient gekeken te worden naar maatregelen bij de ontvanger. Hierbij valt te denken aan een dove gevel. Aangezien er overschrijdingen zijn van de voorkeursgrenswaarde op meerdere gevels dienen er ook meerdere dove gevels gerealiseerd moeten worden. Door het toepassen van dove gevels zouden er geen te openen delen meer aanwezig zijn voor meerdere gevels, deze situatie wordt niet wenselijk geacht. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de zuidwest gevel een geluidluwe gevel betreft met een gevelbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde.

De berekende geluidbelasting afkomstig van de Klein Dongenseweg voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Aangezien eventuele maatregelen stuiten op bezwaren en niet realistisch worden geacht wordt verzocht om een hogere waarde vast te stellen.

Bespreking geluidsbelasting irt Bouwbesluit

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaai moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen ($G_{A,k}$) voor woningen ten minste 20 dB bedraagt. In het geval van nieuwbouw ligt de gevelwering heden ten dage tussen de 25 en 30 dB.

De geluidbelasting bij de beoogde woning afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 58 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau van de woning ten hoogste 38 dB bedragen en wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Doormiddel van een gevelweringonderzoek dient aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies ($G_{A,K}$) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Bespreking goede ruimtelijke ordening

Ter hoogte van de tuin- en buitenruimte aan de achterzijde van de beoogde woning kan verondersteld worden dat er een redelijke tot goede milieukwaliteit heerst. Het aspect geluid hoeft een goede ruimtelijke ordening derhalve niet in de weg te staan.

Conclusie

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning bedraagt de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer inclusief correctie van artikel

110g ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Verzocht wordt een hogere waarde te verlenen.

Doormiddel van een gevelweringonderzoek dient aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Ter hoogte van de tuin- en buitenruimte aan de achterzijde van de beoogde woning kan verondersteld worden dat er een redelijke tot goede milieukwaliteit heerst. Het aspect geluid hoeft een goede ruimtelijke ordening derhalve niet in de weg te staan.

Indien beoogd wordt om de woning op een andere locatie binnen het perceel te realiseren dient rekening gehouden te worden dat de woning niet dicht bij de weg gerealiseerd wordt dan beschouwd is in onderhavig onderzoek. De woning dient derhalve op een minimale afstand van circa 9,5 meter vanaf de noordoostelijke kadastrale perceelsgrens gerealiseerd te worden. Met inachtneming van deze minimale afstand kan voldaan worden aan de maximale ontheffingswaarde.

Met inachtneming van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid de beoogde ontwikkeling niet in de weg hoeft te staan.

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de gestelde normen en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij voorgenomen initiatief.

De woning is in het kader van industrielawaai gevoelig voor geluid. In de omgeving zijn enkele industriële bedrijven gelegen. Ten opzichte van deze bedrijven zijn andere woningen op een kortere afstand gelegen, waardoor deze voor de bedrijven eerst belemmerend zijn. In het kader van goed woon- en leefklimaat wordt in paragraaf 4.6 aangetoond dat hier sprake van is.

4.4 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Langstraat' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Deze liggen respectievelijk op ca. 4 en 7,7 kilometer van het plangebied verwijderd. Gezien het gewenste gebruik van het plangebied, zijn significant negatieve effecten op voorhand al uit te sluiten. Doordat er geen bedrijf meer op de locatie kan worden gevoerd, is er sprake van het vervallen van mogelijke verkeersbewegingen behorend bij de bedrijfsvoering. De verkeersbewegingen van de woning blijven gelijk aan de bewegingen bij de huidige woning. Hierdoor neemt in totaliteit het aantal bewegingen af.

Natuurnetwerk Nederland

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

De afstand van de locatie tot het NNB, bedraagt meer dan 850 meter. Dit gebied is ten westen van het plangebied gelegen. De ontwikkeling doorkruist het NNB niet en tast het ook niet op andere wijze aan.

Figuur 8

Ligging t.o.v. NNB



4.4.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

Om te bepalen of er met de ontwikkeling mogelijk beschermde flora en fauna aangetast kan worden is er door Exlan een Quicksan soortenbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied

zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of versterking van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Het aspect natuur leidt niet tot belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.5 WATERPARAGRAAF

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Door het Waterschap Brabantse Delta is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap' vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

Daarnaast beschikt het Waterschap over een de Keur. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

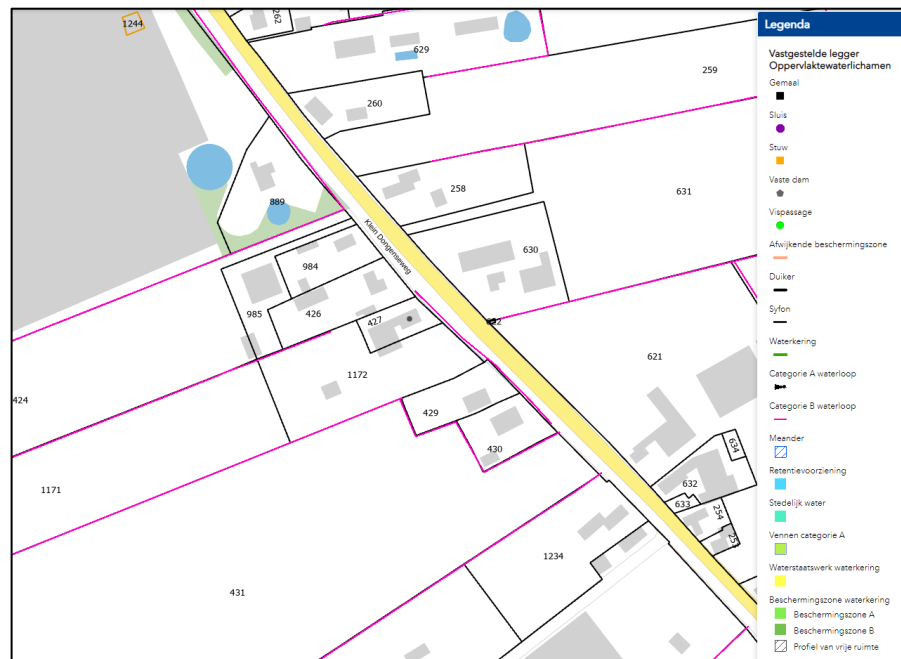
Locatiestudie

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 2 m + NAP (AHN3), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60-100 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120-160 cm onder maaiveld (bodematlas provincie Noord-Brabant). De bodem kan worden geclassificeerd als laarpodzolgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). Deze gronden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Op navolgende afbeelding zijn de oppervlaktewateren en waterkeringen in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Figuur 9

Uitsnede legger



In de omgeving van het plangebied zijn geen a-watgangen gelegen. Grenzend aan het plangebied zijn wel enkele b-watgangen gelegen. Bij voorgenomen ontwikkeling vinden geen handelingen plaats welke de watgangen kunnen schaden. In en bij de watgangen vinden geen werkzaamheden plaats. Tevens is sprake van een afname van het verhard oppervlak, waardoor afvoer van hemelwater naar de watgangen niet toeneemt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Waterkwantiteit

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een afname van het verhard oppervlak. Hierdoor is het niet noodzakelijk extra infiltrerende voorzieningen te treffen.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater

voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het huishoudelijk afvalwater van de woning wordt afgevoerd op de riolering.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan Waterschap Brabantse Delta.

4.6 **BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

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

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

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

Relevantie voor het plangebied

In de nabije omgeving van de inrichting zijn momenteel met name burgerwoningen gelegen. Met het plan zal op de locatie niet langer een bedrijf aanwezig. Woningen in de omgeving zullen hierdoor geen hinder van de locatie ondervinden.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. De nieuwe woning dient met betrekking tot de in de omgeving gelegen bedrijven op voldoende afstand te komen liggen. In de omgeving bevindt zich een opslagbedrijf met tentenverhuur (Klein Dongenseweg 36), een glastuinbouwbedrijf (Klein Dongenseweg 34), een opslagbedrijf (Klein Dongenseweg 27), een manege (Klein Dongenseweg 43), een akkerbouw- en rundveebedrijf (Klein Dongenseweg 51) en

glastuinbouw (achter Klein Dongenseweg 40). De richtafstanden welke gelden voor de bedrijven zijn weergegeven in de navolgende tabel. Daarnaast is de afstand tot de rand van het bouwvlak van de bedrijfslocaties weergegeven.

Tabel 1
Richtafstanden
omliggende bedrijven

Adres	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Gemengd gebied	Afstand tot bouwvlak
Klein Dongenseweg 27	0 m	0 m	30 m	10 m	30 m	10 m	200 m
Klein Dongenseweg 34	10 m	10 m	30 m	10 m	30 m	10 m	70 m
Klein Dongenseweg 36	0 m	0 m	30 m	10 m	30 m	10 m	30 m
Klein Dongenseweg 43	50 m	30 m	30 m	0 m	50 m	30 m	55 m
Klein Dongenseweg 51	100 m	30 m	30 m	0 m	100 m	50 m	170 m
Achter Klein Dongenseweg 40	10 m	10 m	30 m	10 m	30 m	10 m	80 m

Aan de richtafstanden wordt voldaan. De bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

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

4.7 GEURHINDER & LUCHTKWALITEIT

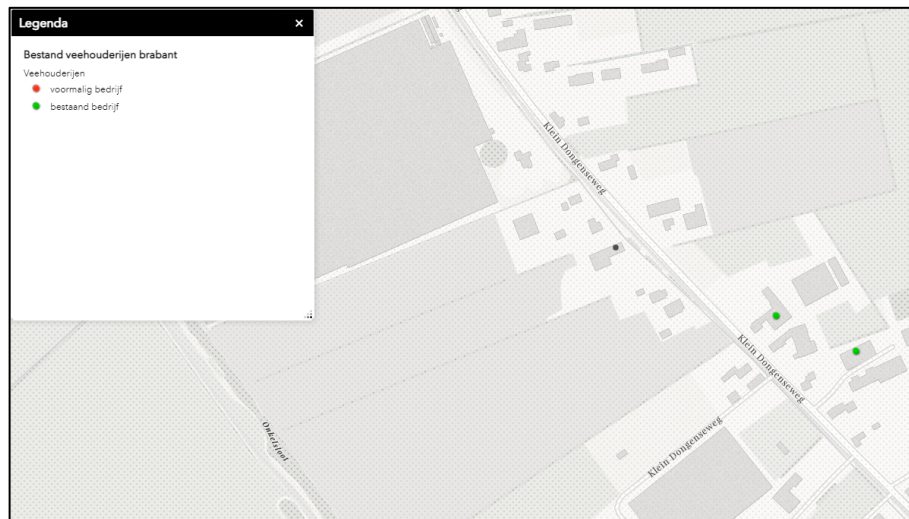
4.7.1 Geur

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

Ter plaatse van de woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving zijn geen intensieve veehouderijen gelegen waardoor er geen overbelasting van geuremissie is te verwachten. De dichtstbij gelegen veehouderij ligt wel op ca. 55 meter afstand, maar dit betreft een paardenhouderij. Een paardenhouderij draagt niet bij aan geurbelasting, deze dient qua geur enkel aan vaste afstanden te voldoen. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor een dergelijk bedrijf binnen een concentratiegebied (gemeente Dongen ligt binnen een concentratiegebied) een vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Omdat voldaan wordt aan deze afstand wordt de veehouderij niet belemmerd.

Figuur 10

Ligging t.o.v.
veehouderijen

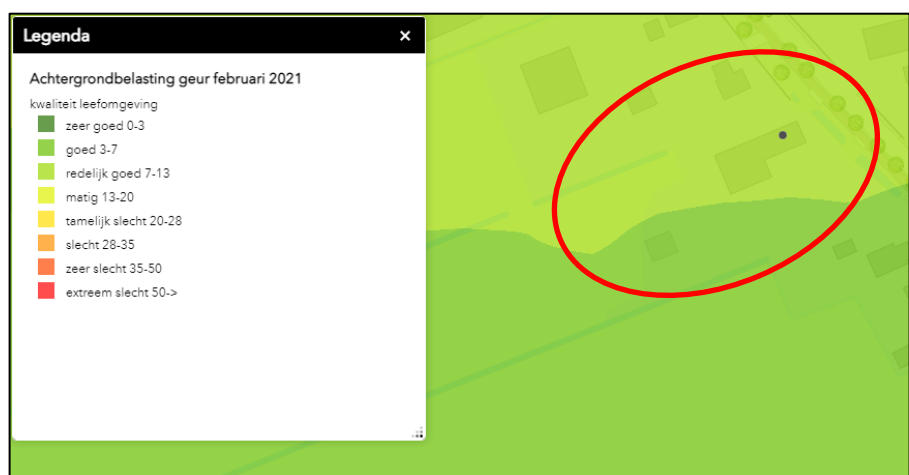


Om te beoordelen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dient daarnaast gekeken te worden naar de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is de gezamenlijke geurbelasting van alle rond een geurgevoelig object gelegen agrarische bedrijven. De berekende achtergrondbelasting is nodig om een oordeel te kunnen geven over het heersende woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten.

De ODZOB geeft voor de provincie Noord-Brabant in een digitale kaart de achtergrondbelasting weer welke wordt veroorzaakt door veehouderijen. Deze kaart is opgezet op basis van recente gegevens van de veehouderijen (2020). Uit navolgende uitsnede blijkt dat momenteel ter plaatse van de locatie sprake is van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat.

Figuur 11

Ligging t.o.v.
veehouderijen



4.7.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 2

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Aangezien in het onderhavig plan in totaliteit geen nieuwe woningen worden toegevoegd (sloop van de bestaande en in plaats daarvan realisatie van één nieuwe woning) is er sprake van een NIBM-project.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2025 (gegevens 2021) de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof PM10 15,72 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof PM2,5 9,17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO2 12,06 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

Doordat er geen bedrijf meer op de locatie kan worden gevoerd, is er sprake van een afname in de uitstoot van fijnstof door het vervallen van mogelijke verkeersbewegingen behorend bij de bedrijfsvoering. Dit leidt lokaal ook tot een positief effect.

4.4.8 **EXTERNE VEILIGHEID**

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

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

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

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

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

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

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

Risicovolle inrichtingen

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

Buisleidingen

Op een afstand van 330 meter van het plangebied komen buisleidingen voor welke op de risicokaart zijn opgenomen. De locatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour. Ook zijn er geen andere inrichtingen aanwezig waarbij de risicocontour buiten de inrichting komt.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Zoals hierboven reeds aangeven zijn op een afstand van 330 meter buisleidingen gelegen. Voor het overige komen geen transportroutes voor van gevaarlijke stoffen voor, binnen een straal van 1 kilometer. Dit maakt dat een nader onderzoek naar groepsrisico niet noodzakelijk is.

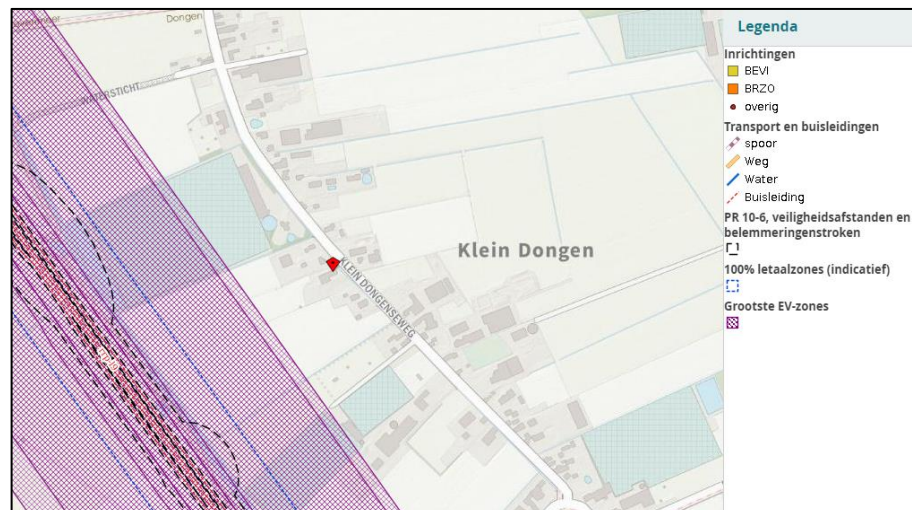
Luchthavens

In de omgeving van het plangebied zijn geen luchthavens gelegen.

Concluderend kan gesteld dat het groepsrisico niet van belang is, omdat het aantal mensen dat binnen het plangebied verblijft niet toeneemt (er blijft sprake van een woning). Verder is het plangebied niet gelegen binnen plaatsgebonden risicocontouren. Dit betekent dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de woning.

Figuur 12

Uitsnede risicokaart



4.9 KABELS EN LEIDINGEN

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen. Er vinden geen grondverstoringen plaats op andere plaatsen als waar eerder grondverstoringen hebben plaats gevonden. Als toch in de toekomst grondverstoringen plaats zullen vinden, wordt op normale wijze rekening gehouden met eventueel aanwezige kabels en leidingen. De

dichtstbijzijnde hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van circa 560 meter.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

Per 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening te vervallen en kunnen parkeernormen alleen nog via het bestemmingsplan van kracht zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.2 lid 2a) bepaalt, dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de beoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk is van beleidsregels.

Om deze reden heeft de gemeente Dongen voor de gehele gemeente besloten parkeernormen vast te leggen in een parapluplan. Via het paraplubestemmingsplan "Parkeren Dongen" wordt gemeente breed een nieuw artikel opgenomen de bestemmingsplan waarin het beleid met betrekking tot parkeernormen wordt geregeld. Het beleid is geregeld in de beleidsregel "Parkeernormen Dongen". Dit beleid is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

In het plangebied is momenteel een bedrijfswoning met enkele bedrijfsgebouwen aanwezig. In de toekomstige situatie is binnen het plangebied nog enkel een woning aanwezig. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein wordt voor de nieuwe woning voorzien in deze parkeerplaatsen. Hier is voldoende ruimte voor beschikbaar.

Doordat er geen bedrijf meer op de locatie kan worden gevoerd, is er sprake van het vervallen van mogelijke verkeersbewegingen behorend bij de bedrijfsvoering. De verkeersbewegingen van de woning blijven gelijk aan de bewegingen bij de huidige woning. Hierdoor neemt in totaliteit het aantal bewegingen af. Het plan heeft daardoor geen nadelige effecten op de verkeerskundige situatie ter plaatse.

4.11 DUURZAAMHEID

De gemeente Dongen vindt het belangrijk dat er bij nieuwbouw of renovatie projecten op een klimaatbestendige en duurzame manier wordt gebouwd. De gemeente heeft daarom in een flyer beschreven welke maatregelen genomen kunnen worden. Het gaat hierbij om maatregelen met betrekking tot de volgende onderwerpen: beperking hittestress, voorkomen wateroverlast/droogte, energiezuinig bouwen, circulair bouwen en mobiliteit. Het ene onderwerp leent zich beter voor de situatie dan het andere. Wel is gekeken waar mogelijk maatregelen genomen kunnen worden. De woning wordt aardgasvrij uitgevoerd. Op het dak van de woning worden zonnepanelen gelegd. De locatie heeft reeds een groene uitstraling met de vele aanplant en blijft dit ook in de toekomst houden. Met de ontwikkeling vindt een grote afname van verhard oppervlak plaats. Dit is ten gunste van het beperken van hittestress en het infiltrerend vermogen van de bodem.

5

UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Er heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Verder zal de voorliggende ruimtelijke onderbouwing besproken worden met de vaste overlegpartners van de gemeente te weten het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. Het verslag van deze overleggen wordt in deze paragraaf behandeld.

Ten behoeve van het initiatief, heeft er in de periode december 2021 t/m februari 2022 een omgevingsdialoog plaats gevonden. Alle naaste burens 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 burens heeft het gesprek telefonisch of per bezoek plaats gevonden. Alle burens hebben een kopie van het verzoek voor de ontwikkeling en de situatieschets aangeboden gekregen. De burens hebben positief gereageerd op het initiatief. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 26 augustus voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

grond waarvan de gemeente Dongen eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemer.

6

JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

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

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

6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

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

De bolletjeslijn toont de exacte grens van het plangebied. De gekleurde vlakken zijn de bestemmingen die aan de gronden zijn toegewezen. In dit plan zijn dat de bestemmingen "Agrarisch" en "Wonen – 2".

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

6.3 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

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

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

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

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