

Ruimtelijke onderbouwing
Eindsestraat 95 te Dongen

Gemeente Dongen



Gemeente: Dongen

Planlocatie: Eindsestraat 95, 5105 AB Dongen

Opgesteld door: Van Dun Advies BV,
Teun van Welij

Projectnummer: 16360.003
Datum: 26-02-2021
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.0766.OABP20210017-VG01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en plangebied	3
1.3 Vigerend planologisch regime	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Structuurvisie Dongen 2020	10
3.3.2 Bestemmingsplan	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	12
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	12
4.2 Waterhuishouding	12
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	12
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	14
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	14
4.3 Natuur	15
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	15
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	16
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	17
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	17
4.4.2 Archeologie	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering	18
4.6 Geur (woon- en leefklimaat).....	19
4.7 Geluid.....	19
4.8 Luchtkwaliteit	20
4.9 Landschappelijke inpassing	21
4.10 Verkeer en parkeren	21
4.11 Bodemkwaliteit.....	21
4.12 Externe veiligheid	22
4.12.1 Regelgeving	22
4.12.2 Toetsing aan beleid	23
5. UITVOERBAARHEID.....	24
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6. PLANOLOGISCHE AFWEGING	25
7. BIJLAGEN.....	26



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Eindsestraat 95 te Dongen is een agrarisch bedrijf (akkerbouw) gevestigd. Het bedrijf is eigendom van initiatiefnemer. Op de bedrijfslocatie zijn aanwezig een schuur ten behoeve van opslag en een mestsilo. Binnen het bouwvlak is tevens een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw (36 m²) gelegen, welke in eigendom is van initiatiefnemer. De bedrijfswoning is momenteel niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Deze bedrijfswoning wordt tijdelijk verhuurd door een uitzendbureau aan zes arbeidsmigranten die met de fiets naar het werk gaan op het nabijgelegen industrieterrein van Tilburg. In juli 2017 is een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik van de bedrijfswoning als tijdelijke burgerwoning, voor een periode tot uiterlijk 25 december 2019, verleend.

Initiatiefnemer wil de bedrijfswoning voor langere tijd, tot dat de bedrijfswoning weer noodzakelijk is voor het bedrijf (bijvoorbeeld voor (klein)kinderen), verhuren aan derden. Dit is echter niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan omdat de bedrijfswoning slechts bewoond mag worden door een persoon die betrokken is bij het agrarische bedrijf ter plaatse.

De Wet Plattelandswoningen biedt een mogelijkheid om via een planologische procedure een aanduiding plattelandswoning aan een locatie toe te voegen, waarmee planologisch wordt geregeld dat een agrarische bedrijfswoning door derden mag worden bewoond. De woning daarbij blijft onderdeel van het agrarische bedrijf- en bouwvlak.

Het doel is om dit initiatief mogelijk te maken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het gebruik van de bedrijfswoning als 'plattelandswoning' beleidsmatig te verantwoorden is, dat er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de aanwezige waarden en dat er geen onevenredige nadelige milieutechnische effecten optreden.

1.2 Ligging en plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kom van Dongen op een afstand van circa 1,4 km, zie Afbeelding 1. Het betreft hier het buitengebied. Kadastraal zijn de percelen bekend als gemeente Dongen, sectie M, nummer 678.

In de omgeving zijn diverse (agrarische) bedrijven gevestigd evenals burgerwoningen. Op een afstand van circa 520 meter is bedrijventerrein de Wildert gevestigd. Industrieterrein Vossenbergh is gelegen op een afstand van 850 meter en behoort tot de gemeente Tilburg.



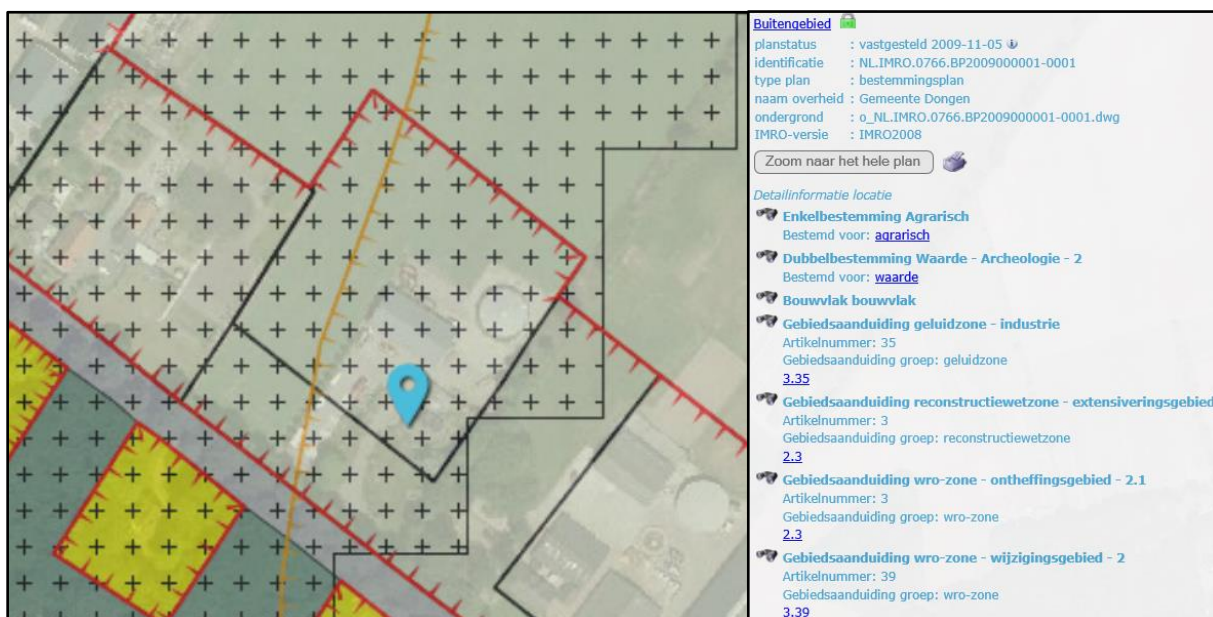


Afbeelding 1: Luchtfoto met ligging plangebied t.o.v. omgeving

1.3 Vigerend planologisch regime

Het huidige vigerend regime is neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen, vastgesteld op 5 november 2009. In dit bestemmingsplan zijn voor de gronden ter plaatse van de projectlocatie de volgende bestemmingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Aanduiding 'Bouwvlak';
- Gebiedsaanduiding 'Geluidszone – industrie';
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied – 2.1';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied – 1'.



Afbeelding 2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Procedure

Het omzetten van de bedrijfswoning aan de Eindsestraat 95 naar een plattelandswoning wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan volgens art. 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wabo. Hiermee krijgt de initiatiefnemer een omgevingsvergunning om in strijd met het bestemmingsplan de bedrijfswoning in gebruik te nemen als plattelandswoning.

Er is sprake van een omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat er eerst een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen en adviezen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nog 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep ingesteld door degene die zienswijzen hebben ingediend.

Daags na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in werking. Indien er geen beroep wordt ingesteld is de omgevingsvergunning op dat moment tevens onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 5.



2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaats vinden op de projectlocatie.

2.1 Bestaande situatie

Aan de Eindsestraat 95 te Dongen is een agrarisch bedrijf (akkerbouw) gevestigd. Het bedrijf is eigendom van initiatiefnemer. Op de bedrijfslocatie zijn aanwezig een schuur ten behoeve van opslag en een mestsilo. Binnen het bouwvlak is tevens een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw (36 m²) gelegen. Deze bedrijfswoning is via een uitzendbureau verhuurd aan zes arbeidsmigranten, daar deze momenteel niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. In juli 2017 is een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan verleend voor het tijdelijke gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning, voor een periode tot uiterlijk 25 december 2019. Initiatiefnemer wenst nu alsnog de bedrijfswoning voor langere tijd te laten bewonen door derden die verder niet betrokken zijn bij de agrarische bedrijfsvoering op de projectlocatie.



Afbeelding 3: Vooraanzicht (bedrijfs)woning

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wil de bedrijfswoning voor onbepaalde tijd, tot dat de bedrijfswoning weer noodzakelijk is voor het bedrijf (bijvoorbeeld voor (klein)kinderen), verhuren aan een burger. Dit is echter niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan mogelijk omdat de bedrijfswoning slechts bewoond mag worden door een persoon die betrokken is bij het agrarische bedrijf ter plaatse.

In overleg met de gemeente Dongen is besloten om door middel van een projectafwijkingsbesluit ter plaatse de aanduiding 'Plattelandswoning' toe te kennen aan de (voormalige) bedrijfswoning. De aanduiding plattelandswoning is mogelijk op grond van de op 1 januari 2013 in werking getreden Wet plattelandswoningen. Hiermee is burgerbewoning als gebruik binnen een agrarisch bouwvlak toegestaan. De woning krijgt geen bescherming tegen de milieugevolgen van het voormalige eigen agrarische bedrijf. De woning vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf.

In de beoogde situatie wordt een ontheffing aangevraagd middels een omgevingsvergunning om op locatie de bedrijfswoning in te zetten als plattelandswoning.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevant ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Wet "Plattelandswoningen"

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoningen in werking getreden. De Wet Plattelandswoningen is een wijziging van onder andere de Wabo, Wgv en Wgh. De regels zijn hierin geïntegreerd en functioneren derhalve niet als afzonderlijke wetgeving. Plattelandswoningen zijn agrarische bedrijfswoningen die door derden mogen worden bewoond. Deze Wet wijzigt onder meer dat bij het beschermen van woningen en andere bouwwerken in de omgeving de planologische status en niet het feitelijke gebruik daarvan bepalend is voor de mate van bescherming tegen hinder van geluid, geur en fijnstof. Ten tweede wordt de bescherming voor (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en de definitie van een geurgevoelig object gewijzigd. De woning krijgt geen bescherming tegen de milieugevolgen van het voormalige eigen agrarische bedrijf. De woning vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. Met een omgevingsvergunning wordt het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning planologisch toegestaan.

Overige

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet nader beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

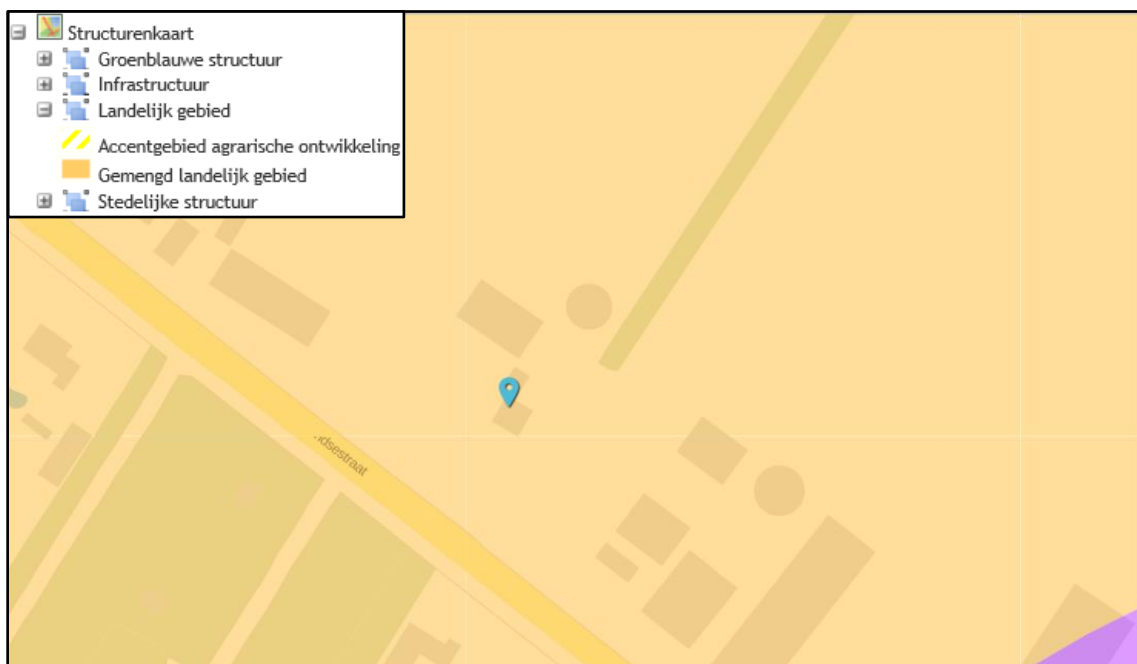
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch, mobiliteits, sociaal, cultureel, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft een akkerbouwbedrijf en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat de omgeving gekenmerkt wordt door een menging van functies zoals agrarische bedrijven, wonen, natuur en recreatie. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.





Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014, plangebied aangeduid met blauwe pijl

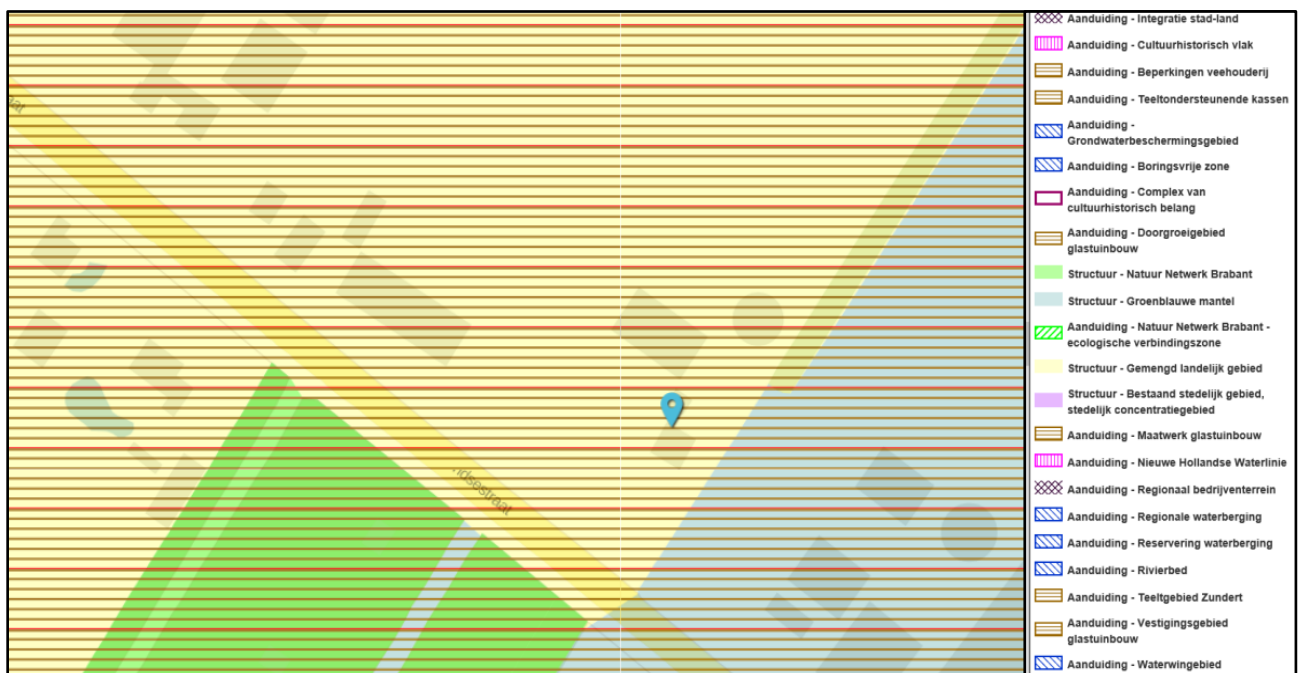
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'. Op deze themakaart is de locatie gelegen in de aanduiding 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'.



Afbeelding 5: Uitsnede Vr Noord-Brabant, blauwe pijl betreft het plangebied.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan art. 7 'Gemengd landelijk gebied'. Art. 25 'Beperkingen veehouderij' en art. 26 'Stalderingsgebied' hebben geen gevolgen voor onderhavige ontwikkeling aangezien er geen sprake is van een veehouderij.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het initiatief betreft het in gebruik nemen van een bestaande bedrijfswoning bij een akkerbouwbedrijf als plattelandswoning. Hierdoor kan de woning bewoond worden door derden, zonder bedrijfsmatige binding te hebben met het bedrijf. Het gaat hier om een bestaande bedrijfswoning op een bestaand bouwperceel. De totale omvang van het perceel blijft in omvang gelijk. Derhalve is hier sprake van zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische

waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. Tevens dient op de planlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De projectlocatie is en blijft aangesloten op de Eindsestraat welke een bestaande openbare weg betreft. De ontwikkeling beoogt de functie voor bewoning te behouden ter plaatse. Dat ter plaatse niet enkel ten dienste van de aanwezige bedrijvenbestemming wordt gewoond, maar dat feitelijk éénieder in de tot plattelandswoning bestemde woning mag wonen heeft geen gevolgen voor aanwezige infrastructuur.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Dongen is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. Dit betekent dat voor niet-planmatige activiteiten geen inspanning vereist is. Dit betekent dat wordt voldaan aan dit artikel.

Gemengd landelijke gebied (art 7 Vr)

Ten aanzien van wonen in het gemengd landelijk gebied zijn regels opgenomen in artikel 7.7 van de Vr. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. De ontwikkeling binnen het plangebied betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hiermee kan de bedrijfswoning bewoond worden door derden, welke geen bedrijfsmatige binding met het bedrijf heeft. Echter doordat het een plattelandswoning wordt blijft deze woning onderdeel van het bedrijf. De plattelandswoning wordt dus niet afgesplitst van het bedrijf.

Omtrent het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning zijn in de Vr geen beperkende regels opgenomen. Ten aanzien van de Vr kan het initiatief derhalve doorgang vinden.

Geconcludeerd wordt dat het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning past binnen het provinciaal beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie Dongen 2020

Op 3 december 2009 is door de gemeenteraad van Dongen de 'Structuurvisie Dongen 2020' vastgesteld. In de structuurvisie wordt de visie van de gemeente weergegeven op de ruimtelijke ontwikkeling tot en met het jaar 2020. Het doel van de visie is niet om strakke grenzen aan te geven, maar om te stimuleren en richtinggevend te zijn.

Ten aanzien van het thema 'wonen' geldt dat een zo efficiënt mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande woningvoorraad. Pas daarna kan door middel van woningbouw de woningvoorraad aangevuld worden. Tevens richt de gemeente Dongen zich op het behoud en herstel van de kenmerkende kwaliteiten in het gebied welke niet verloren mogen gaan.



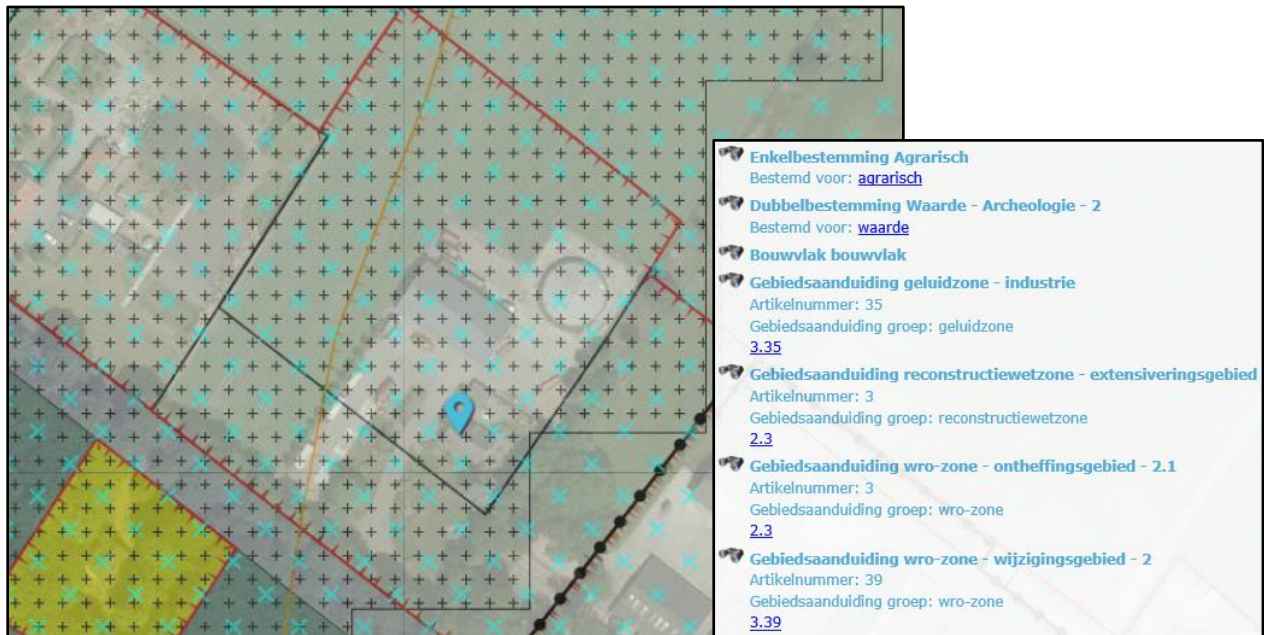
De gemeente Dongen heeft geen specifiek beleid vastgesteld ten aanzien van plattelandswoningen. Wel past het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning binnen de visie van de gemeente. Door de woning planologisch gezien bewoonbaar te maken voor derden, wordt een woning toegevoegd aan de woningvoorraad zonder dat daarbij gebouwd hoeft te worden. Tevens behoudt de woning zijn landelijke uitstraling waardoor de kwaliteit van de omgeving waarin de woning zich bevindt behouden blijft.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het huidige vigerende regime is neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen, vastgesteld op 5 november 2009. In dit bestemmingsplan zijn voor de gronden ter plaatse van

de projectlocatie de volgende bestemmingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Aanduiding 'Bouwvlak';
- Gebiedsaanduiding 'Geluidszone – industrie';
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied – 2.1';
- Gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied – 1'.



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Overeenkomstig de regels behorende tot dit bestemmingsplan is het ruimtelijk beleid betreffende deze gronden derhalve primair gericht op ontwikkeling van de (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw. Een gebruik van de woning aan de Eindsestraat 95, anders dan bedrijfswoning ten behoeve van het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf, is conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Doordat het planologisch omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning niet mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan, dient er een juridisch-planologische procedure doorlopen te worden op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Middels een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het gebruik van de bedrijfswoning als 'plattelandswoning' beleidsmatig te verantwoorden is. Tevens wordt aangetoond dat de planologische wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu en dat ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat heerst. In hoofdstuk 4 zal hier verder op ingegaan worden.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Voor de beoogde ontwikkeling dient een omgevingsvergunning met de activiteit afwijken bestemmingsplan te worden verleend. Een omgevingsvergunning wordt in het kader van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als een project. In hetzelfde besluit staat vervolgens beschreven wanneer een project onder de m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht valt.

De aanduiding van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning betreft geen activiteit welke overschrijding van de grenswaarden tot gevolg heeft. Tevens is het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning niet opgenomen in het besluit MER. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER of een vormvrije MER-beoordeling.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.3 Natuur uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Het initiatief zal derhalve niet leiden tot nadelige milieugevolgen. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant provinciaal beleid

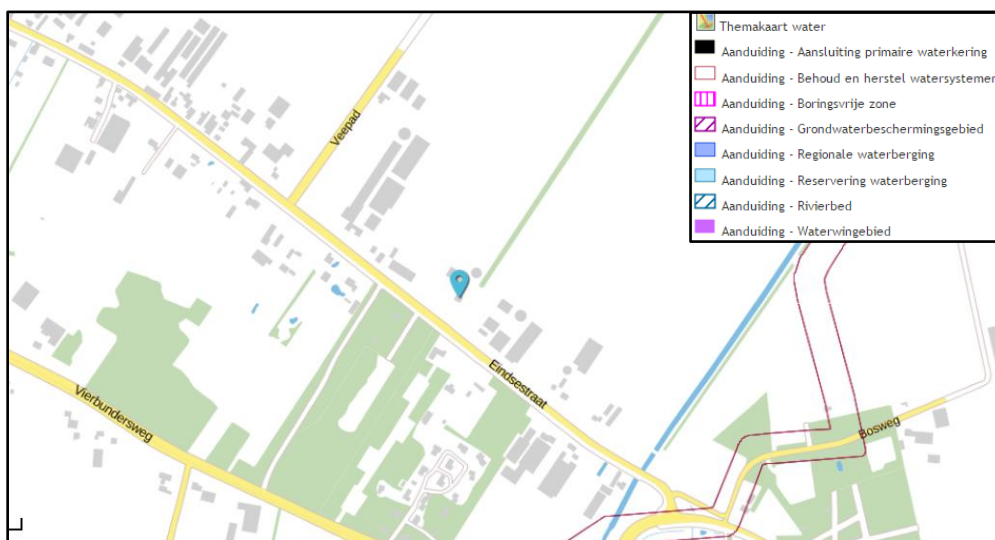
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.



Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is geen aanduiding opgenomen voor het plangebied. Op een afstand van circa 520 meter is de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' gelegen. Gezien de grote afstand heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor deze aanduiding.



Afbeelding 7: Uitsnede Verordening ruimte NB, themakaart 'Water', plangebied is aangeduid met blauwe pijl

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee om gaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant' vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciaal Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in het PMWP stelt. Het PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2 Waterrelevant beleid waterschap

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van

haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de agrarische sector ziet het waterschap kans voor een robuustere inrichting: minder kapitaalintensieve teelten op plekken met risico's op wateroverlast en meer ruimte voor het langer vasthouden of tijdelijk bergen van water in de (peilbeheerste) gebieden.

4.2.3 Waterrelevant gemeentelijk beleid

Het verbreed GRP Dongen geeft het beleid van de gemeente Dongen weer op het gebied van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater.

In het plan komt ook het stedelijke oppervlaktewater aan de orde, omdat hemelwater, grondwater en zelfs afvalwater relaties hebben met het oppervlaktewater. De zorgplichten zijn zodanig geformuleerd dat iedere gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid houdt om een eigen invulling te kiezen voor de lokale situatie. Dit verbreed GRP Dongen geldt voor de periode 2016 tot 2020 en is vastgesteld in december 2015.

4.2.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceel sloten. Op de locatie wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de locatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.5 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Middels de Keur van Waterschap Brabantse Delta, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder ander bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied, zie afbeelding 8. In de beoogde situatie is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak, daar het project bestaand uit het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning waarbij geen verdere ontwikkelingen plaatsvinden. Hierdoor dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Met betrekking tot afvalwater verandert de feitelijke situatie niet. De hoeveelheid afvalwater blijft dezelfde hoeveelheid voor een gemiddeld huishouden en wordt geloosd op het gemeentelijke riool waaraan het is verbonden.





Afbeelding 8: Uitsnede keurkaart, locatie met zwarte cirkel weergegeven

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

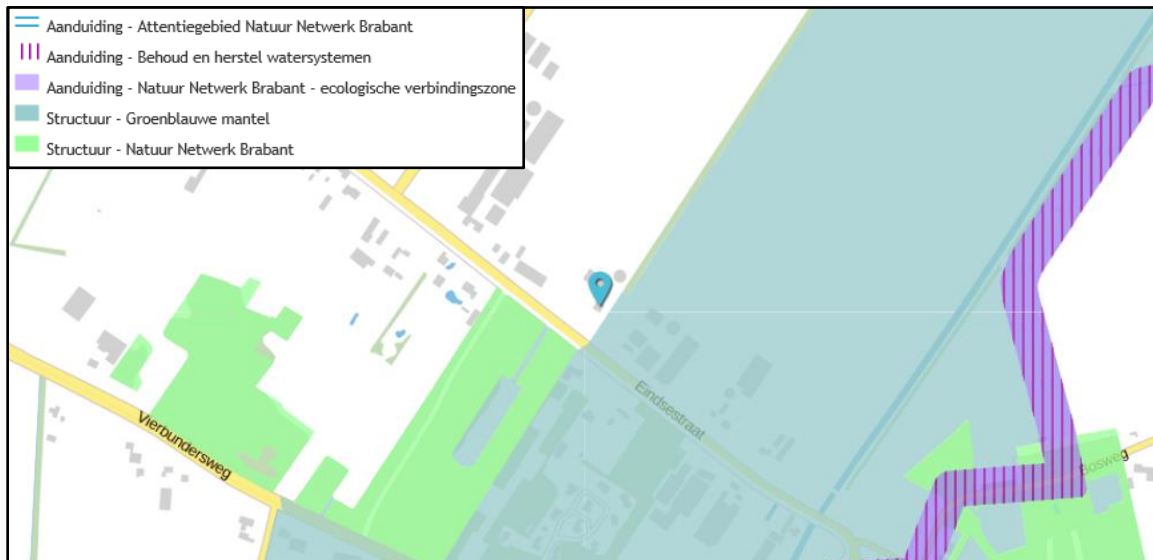
Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuurnetwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische



verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 9. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 9: Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant, themakaart 'natuur en landschap', plangebied is aangeduid met blauwe pijl

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland is reeds vastgelegd in het Barro en de provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Langstraat, Biesbosch en Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen welke is gelegen op een afstand van circa 6,4 kilometer.

Gezien de beperkte activiteiten behorende bij een woonfunctie op onderhavige locatie en doordat er feitelijk gezien geen veranderingen plaatsvinden, enkel functiewijziging kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Gelet op het huidige gebruik aan de Eindsestraat 95 te Haaren als bedrijfswoning dient met name bepaald te worden of het toekomstige gebruik als plattelandswoning de beschermde natuurwaarden aantasten. Dit is gezien het vergelijkbare gebruik niet te verwachten. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

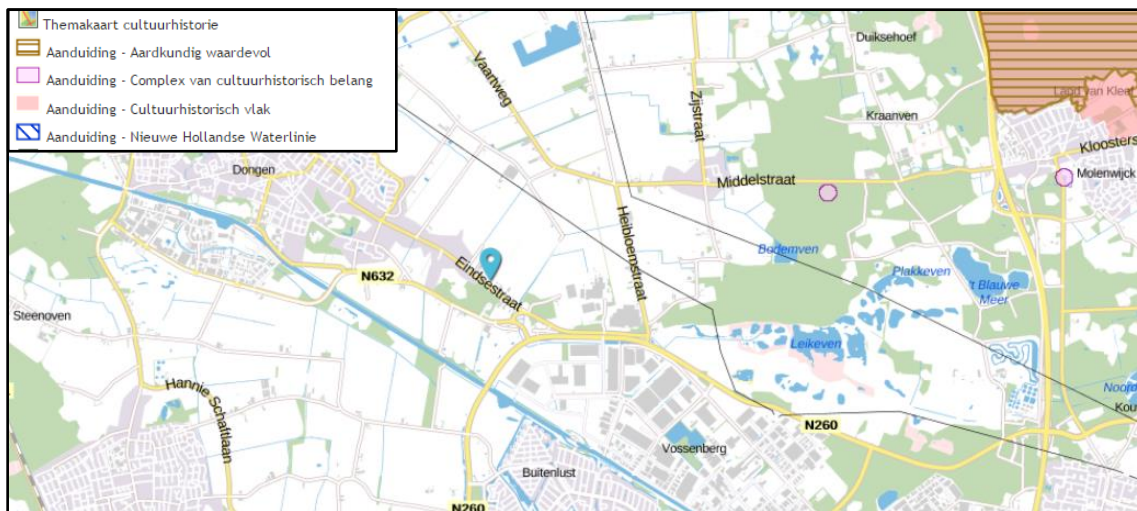
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van het plan dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.





Afbeelding 10: Uitsnede Verordening ruimte NB, themakaart 'Cultuurhistorie', plangebied is aangeduid met blauwe pijl

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In het bestemmingsplan is ter plaatse van het huidige bestemmingsvlak een dubbelbestemming met archeologische waarden opgenomen. Vrijwel het gehele plangebied is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In de regels is opgenomen dat het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld, niet mogelijk is zonder een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de grond die wordt verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd.

Aangezien de ontwikkeling een planologische ontwikkeling betreft waarbij geen bouwwerkzaamheden worden verricht, worden de archeologische waarden niet verstoord. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) kan gebruikt worden om te beoordelen of ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is onderhavige locatie gelegen in gemengd gebied. Een gemengd gebied betreft immers een gebied met matige tot sterke functiemenging, waar naast woningen (agrarische) bedrijvigheid voorkomt, zoals ook lintbebouwing in het buitengebied. Aan de Eendsestraat komt naast woningen en agrarische bedrijven ook bedrijvigheid in de vorm van statische opslagvoorzieningen, aannemersbedrijven en (grootschalige) bedrijventerreinen voor.

Conform de VNG-brochure geldt voor een akkerbouwbedrijf een richtafstand van 10 meter voor geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid. Bij een gemengd gebied wordt de afstand van 30 meter voor geluid verlaagd tot 10 meter.

De afstand tussen woning en de schuur van het akkerbouwbedrijf bedraagt circa 15 meter. De dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijven zijn gelegen op een afstand van 171 meter (Eindsestraat 91 – varkenshouderij, intensief), 55 meter (Eindsestraat 99 – melkveehouderij, niet intensief), 135 meter (Eindsestraat 104 – statische opslagvoorziening) en 239 meter (Eindsestraat 108 – aannemersbedrijf). Op grond van vorenstaande kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.6 Geur (woon- en leefklimaat)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn gelegen op een afstand van 171 meter (Eindsestraat 91 – varkenshouderij, intensief) en 55 meter (Eindsestraat 99 – melkveehouderij, niet intensief). Voor het intensieve agrarisch bedrijf kan verwezen worden naar de richtafstanden uit de VNG-brochure, voor varkenshouderijen gelegen in gemengd gebied geldt een richtafstand van 100 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Voor de niet intensieve agrarische bedrijven moet gekeken worden naar de afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. In beide gevallen geldt voor bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor, in het buitengebied een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van het meest nabij gelegen emissiepunt en 25 meter ten opzichte van de rand van het dierenverblijf. Ook aan deze normen wordt ruimschoots voldaan.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er op de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. In de huidige situatie betreft de woning een geurgevoelig object. Dit verandert na de functiewijziging niet. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. In de Wgh is bepaald dat bij het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object de geluidshinder onderzocht dient te worden. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is voor de bepaling van de geluidsbelasting de planologische situatie leidend. Daar met het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning aan de bedrijfswoning blijft de woning planologisch gezien onderdeel uitmaken van het bedrijf. Dit betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet.

Gezien de aard en omvang van de activiteiten die plaatsvinden op het bedrijf zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het aspect geluid. In de loods die in gebruik is door het bedrijf vinden langdurige opslag van seizoen gerelateerde machines en producten plaats. Er worden in de loods geen activiteiten verricht die zorgen voor een aanzienlijke geluidsuitstraling naar de omgeving. De akkerbouw activiteiten vinden voornamelijk buiten de locatie plaats. Er zal slechts transport van en naar de locatie plaatsvinden waardoor de geluidsproductie op het bedrijf slechts minimaal is. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.



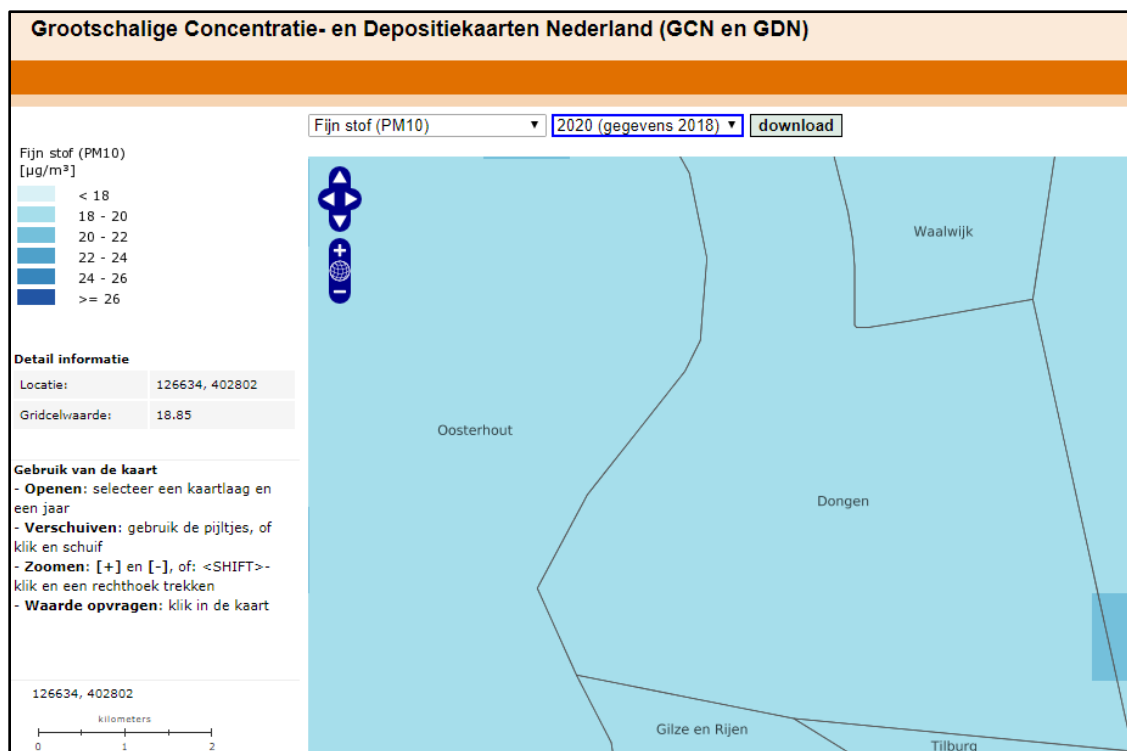
4.8 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

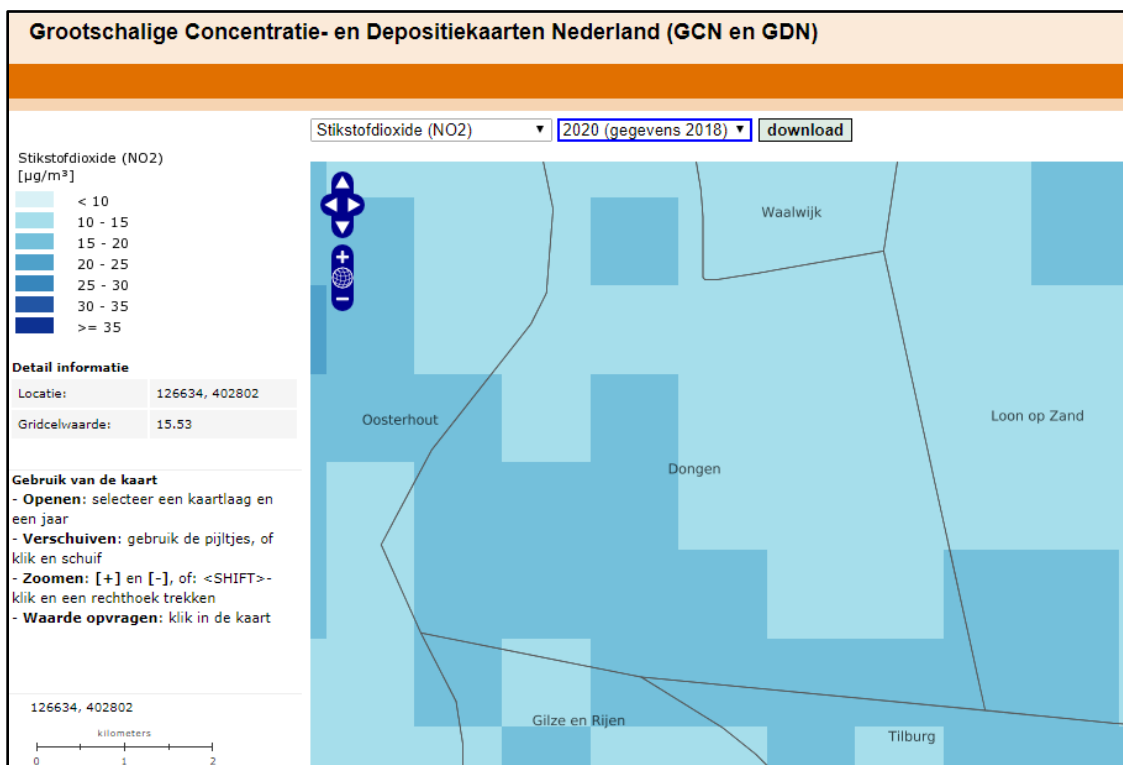
De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

In de beoogde situatie blijft de bedrijfswoning gehandhaafd en wordt deze woning omgeschakeld naar een burgerwoning. Het gaat hier derhalve om een bestaand gevoelig object. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente Dongen dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM.

Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied 18,85 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 15,53 µg/m³, waar de norm 40 µg/m³ bedraagt. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 11: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof (PM10) bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



Afbeelding 12: Uitsnede GCN-kaart NO2 bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

4.9 Landschappelijke inpassing

De voorgenoemde ontwikkeling betreft de huidige (bedrijfs)-woning om te zetten naar een plattelandswoning middels een aanduiding. Volgens de Werkaafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, waartoe de gemeente Dongen behoort, is een dergelijk initiatief opgenomen als categorie 1 ontwikkeling. Ontwikkelingen binnen deze categorie hebben geen invloed op de landschappelijke kwaliteiten binnen het plangebied. Een kwaliteitsverbetering is derhalve niet noodzakelijk.

Aangezien een dergelijke kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is, zal deze ook niet worden opgesteld voor onderhavig initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor wat betreft de ontsluitingssituatie van de planlocatie vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De locatie beschikt over twee inritten. Eén voor het achterliggende bedrijf en één voor de woning. De verkeerssituatie wijzigt hiermee niet. De Eindsestraat beschikt tevens over voldoende capaciteit om de verkeersbeweging van en naar onderhavige woonlocatie af te wikkelen.

Ten aanzien van het parkeren zijn er reeds voldoende parkeergelegenheden aanwezig. Door de beoogde ontwikkeling zal de parkeerbehoefte niet toenemen.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

4.11 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

In de beoogde situatie wordt enkel een bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Het beschermingsregime voor deze woningen is hetzelfde waardoor er voor het aspect bodem geen wijzigingen plaats vinden. Verder hebben er in het verleden op deze locatie geen activiteiten plaatsgevonden die als bodembedreigend kunnen worden beschouwd. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit voldoende is omdat dat woning al jarenlang aanwezig is en er geen gezondheidsklachten zijn. In de nieuwe functie als plattelandswoning is de woning nog steeds een gevoelige functie. Er vinden geen bouwactiviteiten of anderszins veranderingen plaats aan de woning. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen een bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Eindsestraat 95 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid



inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

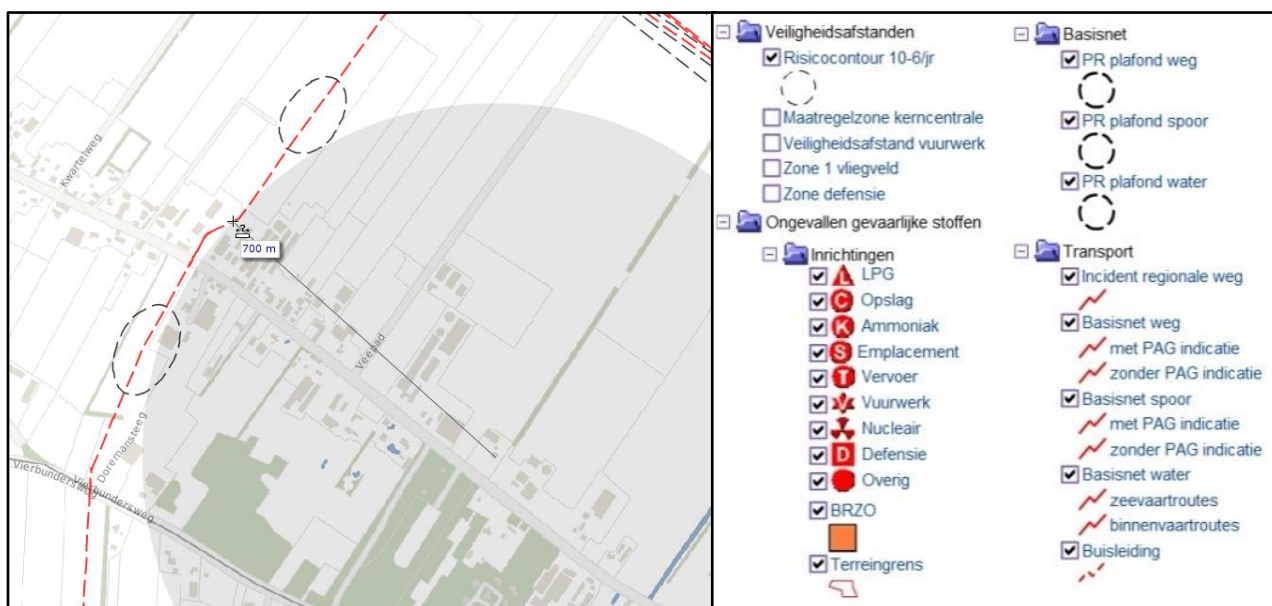
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.12.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten betreffende het omschakelen naar een woonfunctie en het hobbymatig houden van paarden is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Het dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op meer dan 1.100 meter. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart Nederland, rode omkadering betreft het plangebied

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen in het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels.

Uit de risicokaart blijkt wel dat op een afstand van circa 700 meter een buisleiding van de Gasunie is gelegen. Deze buisleiding transporteert gas. Gezien de grote afstand zijn er geen belemmeringen te verwachten. Verdere toetsing aan het Bevb is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Eindsestraat 95 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief wordt mogelijk gemaakt conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo (projectafwijking). In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten. De aanvraag om omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is volgt de uitgebreide procedure uit de Wabo.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning genomen. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de rechtbank.

Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op de ontwerpbeschiikking op de aangevraagde omgevingsvergunning middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



6. Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Eindsestraat 95. De ontwikkeling bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Middels het afwijken van het bestemmingsplan is de ontwikkeling toch mogelijk (art. 2.12, lid1, sub a, onder 3 Wabo). Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Eindseweg 95 doorgang vinden.



7. Bijlagen





www.ontwerp-planologie.nl