

Motivering TAM-omgevingsplan

TAM omgevingsplan Procureurweg 24/26 en
Fazantenweg ong. 'Hoofdstuk 22e'

Colofon

Planlocatie: Procureurweg 24 en 26 en Fazantenweg ong. te Dongen

Datum: 13-06-2025, aangepast 13-05-2026

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**
Raadhuisstraat 32
5126CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711ET Someren
T. 0493 745 015

Heijtmorgen 10
5375AN Reek
T. 0486 450 160

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: MLe/25153.001

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Inleiding & aanduiding plangebied	5
1.2. Wijzigen van het omgevingsplan	6
1.3. Leeswijzer	6
2. Huidige en toekomstige situatie.....	8
2.1. Huidige situatie.....	8
2.1.1. Omgeving plangebied	8
2.1.2. Procureurweg 24 en 26	8
2.1.3. Fazantenweg ong.	9
2.2. Toekomstige situatie	10
2.2.1. Procureurweg 24 en 26	10
2.2.2. Fazantenweg ong.	10
2.3. Participatie	12
2.3.1. Ambtelijk overleg.....	12
2.3.2. Bestuurlijk overleg	13
2.3.3. Participatie omgeving.....	13
3. Visie en beleid op locatie.....	14
3.1. Rijksbeleid.....	14
3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking (Bkl)	14
3.2. Provinciaal beleid	15
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3. Gemeentelijk beleid.....	28
3.3.1. Omgevingsvisie gemeente Dongen.....	28
4. Toetsing aan het omgevingsplan.....	30
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	32
5.1. M.e.r.-beoordeling	32
5.2. Duurzaamheid & gezondheid	33
5.2.1. Duurzaamheid	33
5.2.2. Volksgezondheid.....	33
5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren.....	34
5.3.1. Verkeer.....	34
5.3.2. Parkeren	35
5.4. Natuur	36
5.4.1. Gebiedsbescherming	36
5.4.2. Soortenbescherming	38

5.5.	Luchtkwaliteit	40
5.5.1.	Toetsing normen luchtkwaliteit	40
5.5.2.	Woon- en leefklimaat	41
5.6.	Geluid	42
5.7.	Geur	44
5.7.1.	Belemmering bedrijvigheid	44
5.7.2.	Woon- en leefklimaat	45
5.7.3.	Individuele hinder	46
5.8.	Spuitzones	47
5.9.	Omgevingsveiligheid	49
5.9.1.	Beleid	50
5.9.2.	Toetsing aan beleid.....	51
5.9.3.	Explosieven.....	53
5.10.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	54
5.10.1.	Archeologie	55
5.10.2.	Cultuurhistorie en landschap.....	56
5.11.	Bodem.....	57
5.12.	Weging van waterbelang	59
5.12.1.	Waterrelevant beleid	59
5.12.2.	Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	62
5.12.3.	Beoogde waterhuishoudkundige situatie	62
5.13.	Technische infrastructuur	65
5.13.1.	Ondergrondse leidingen	65
5.13.2.	Hoogspanningslijnen	65
5.13.3.	Radarverstoringsgebied.....	66
5.14.	Activiteiten- en milieuzonering	66
6.	Financiële haalbaarheid	69
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	70
8.	Bijlagen	71

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding voor het opstellen van een Tam-omgevingsplan en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding plangebied

Op de locatie aan de Procureurweg 24 te Dongen exploiteert initiatiefnemer al jarenlang een melkveebedrijf annex akkerbouwbedrijf met 175 melk- en kalfkoeien en 5 stuks vrouwelijk jongvee. Het bouwvlak heeft een omvang van circa 2 hectare waarvan 0,5 hectare enkel in gebruik mag zijn voor de opslag van ruwvoer. Binnen het bouwvlak bevindt zich één bedrijfswoning incl. bijgebouwen (nr. 26), een boerderijwinkel (nr. 24), rundveestallen, loodsen, sleufsilo's en kuilplaten. De planlocatie is gelegen tegen de kern van Dongen. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 35 meter van het bouwvlak. Initiatiefnemer wenst zijn agrarische bedrijfsvoering duurzaam voort te zetten. Om deze reden dient het bedrijf verder te ontwikkelen om in de toekomst een rendabele bedrijfsvoering in stand te kunnen houden. Dit is echter lastig op de huidige locatie gezien de ligging ten opzichte van de kern van Dongen. Het bedrijf dient te voldoen aan regels over onder andere geur, fijnstof en geluid. Het groeien naar een bedrijf met circa 250 melkkoeien is theoretisch mogelijk. Het bouwvlak is enkele jaren geleden vergroot. De huidige locatie voorziet theoretisch in voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Echter is de ligging van het melkveebedrijf ten opzichte van de kern niet wenselijk waardoor helemaal op lange termijn, de ontwikkelingsmogelijkheden om door te groeien beperkt zullen worden.

De locatie aan de Procureurweg 24 en 26 inclusief de aanliggende landbouwgronden betreffen een potentieel perceel voor een woningbouwontwikkeling. Net zoals vele gemeentes in de provincie Noord-Brabant is er ook in de gemeente Dongen een woningtekort. Daarom zal er ergens binnen de gemeente ruimte moeten worden ingezet om woongelegenheid te creëren. Het bouwvlak van de Procureurweg 24/26 inclusief de aanliggende landbouwgronden lenen zich uitstekend voor dergelijke ontwikkeling. Echter belemmert de ligging van de melkveehouderij een potentiële woningbouwontwikkeling aanzienlijk. Binnen 100 meter van het bouwvlak zal geen woning gebouwd kunnen worden omdat een woning de ontwikkelingsmogelijkheden van de melkveehouderij zou beperken. Een woningbouwontwikkeling op de gronden rondom de planlocatie met een logische aansluiting op de kern van Dongen is hiermee onmogelijk op dit moment.

Er zijn plannen om woningbouwontwikkelingen op de omliggende percelen bij het bestaande agrarisch bouwvlak te realiseren. Het is moeilijk om de woonkern van Dongen op een logische wijze af te ronden met de huidige ligging van de veehouderij. Daarnaast beperkt de realisatie van de woningbouwplannen de toekomstmogelijkheden van de veehouderij. Zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn het erover eens dat deze locatie niet toekomstbestendig is en werken daarom samen aan een verplaatsing.

Om bovenstaande redenen is initiatiefnemer voornemens zijn bedrijf te verplaatsen naar de Fazantenweg. Dit biedt de mogelijkheid voor initiatiefnemer om een duurzaam bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen exploiteren. Tegelijkertijd biedt dit ook mogelijkheden om de kern van Dongen verder uit te breiden. In onderstaande afbeelding is de huidige locatie en de beoogde locatie van de melkveehouderij weergegeven.



Afbeelding 1: Locaties Procureurweg en Fazantenweg

1.2. Wijzigen van het omgevingsplan

Voor het gewenste initiatief wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid op het moment dat bijvoorbeeld gelijktijdig met het initiatief een aanpassing van de regels nodig is voor de verkleining van bouw- of gebruiksregels. Dit kan namelijk niet met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). In dit geval gaat de ontwikkeling gepaard met het verwijderen de agrarische bedrijfsbestemming aan de Procureurweg waardoor Bopa niet toereikend is.

Het wijzigen van het Omgevingsplan valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp-omgevingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Nadat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het omgevingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het omgevingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het omgevingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.3. Leeswijzer

In deze motivering is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding de wijziging van het omgevingsplan is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke

uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

Hoofdstuk 6 bevat de financiële haalbaarheid van het initiatief waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de planologische afweging van het initiatief.

2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Huidige situatie

Het plangebied voor de beoogde ontwikkeling bestaat uit twee gedeeltes. Het betreft in deze het huidige agrarische bouwvlak aan de Procureurweg 24 en 26 en het beoogde bouwvlak aan de Fazantenweg ongenummerd. Allereerst wordt de omgeving beschreven waarna per locatie de huidige situatie wordt omschreven.

2.1.1. Omgeving plangebied

De planlocatie is gelegen aan de noordoostelijke zijde van de kern van Dongen. Naast de ligging nabij de kern van Dongen bestaat de omgeving voornamelijk uit kassen en landbouwgronden. Tussen de locaties aan de Procureurweg en de Fazantenweg in loopt een waterbestemming. Dit betreft de Onkelsloot, een smalle, gekanaliseerde watergang die in noordelijke richting overloopt in de Dongen. Evenwijdig aan deze watergang ligt ook een hoogspanningsleiding.

Het landschap in de omgeving kenmerkt zich door de lintbebouwing langs ontginningswegen en vaarten (kanalen bedoeld voor ontwatering). Tegenwoordig is ook op enkele dwarswegen bebouwing aanwezig. De lange lijnen in het landschap zijn nog aanwezig in de vorm van lange rechte wegen met daaraan bebouwing of bomenrijen. De Fazantenweg is hier een mooi voorbeeld van. Historische bebouwing bevindt zich vooral langs de ontginningswegen, hier is binnen de planlocatie echter geen sprake van.

Hoewel het plangebied nabij de kern ligt, liggen beide locaties wel in het buitengebied. De gemeente Dongen heeft een aantrekkelijk buitengebied door het gevarieerde landschap. Het buitengebied van de gemeente Dongen heeft een belangrijk agrarisch karakter met een sterk glastuinbouwaccent, voornamelijk ten noordoosten van de kern Dongen, waar het plangebied is gelegen. De omgeving bestaat verder voornamelijk uit landbouwgronden en enkele niet agrarische bedrijven. Buiten de kern zijn relatief weinig burgerwoningen gelegen rondom het plangebied, zie ook Afbeelding 1.

2.1.2. Procureurweg 24 en 26

Op de locatie aan de Procureurweg 24 en 26 is een melkveebedrijf annex akkerbouwbedrijf gelegen. Op de locatie zijn bedrijfsgebouwen aanwezig voor het huisvesten van melkrundvee en het stallen van machines en werktuigen. Het bouwvlak heeft een omvang van 19.980m² (circa 2 hectare) waarvan 0,5 hectare enkel in gebruik mag zijn voor de opslag van ruwvoer. De locatie aan de Procureurweg 24 en 26 staat kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie C, nummers 4314 en 4315 en sectie M, nummers 303, 607, 608, 913, 941, 942. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Afbeelding 2: Locatie Procureurweg 24 en 26

Onderstaand wordt beschreven wat de functie is van de genummerde bouwwerken in bovenstaande afbeelding.

1. Procureurweg 24 (in gebruik als boerderijwinkel)
2. Woning Procureurweg 26
3. Bijgebouwen bij de woning
4. Rundveestal
5. Werktuigenberging
6. Rundveestal/materieelstalling
7. Sleufsilos/kuilplaten
8. Landbouwgrond

2.1.3. Fazantenweg ong.

De beoogde locatie voor de melkveehouderij is gelegen aan de Fazantenweg. De exacte locatie is kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie M, nummers 645 en 658 en is gelegen ten westen van de Breedstraat 35 en ten oosten van de Fazantenweg 33. Ook de locatie aan de Fazantenweg, is op dit moment in eigendom van initiatiefnemer. Ten noorden van de locatie aan de Fazantenweg ligt een gebied met veel glastuinbouw. Verder ligt er enkel landbouwgrond binnen en rondom de locatie. Onderstaand is een afbeelding van de locatie weergegeven.



Afbeelding 3: Locatie Fazantenweg

2.2. Toekomstige situatie

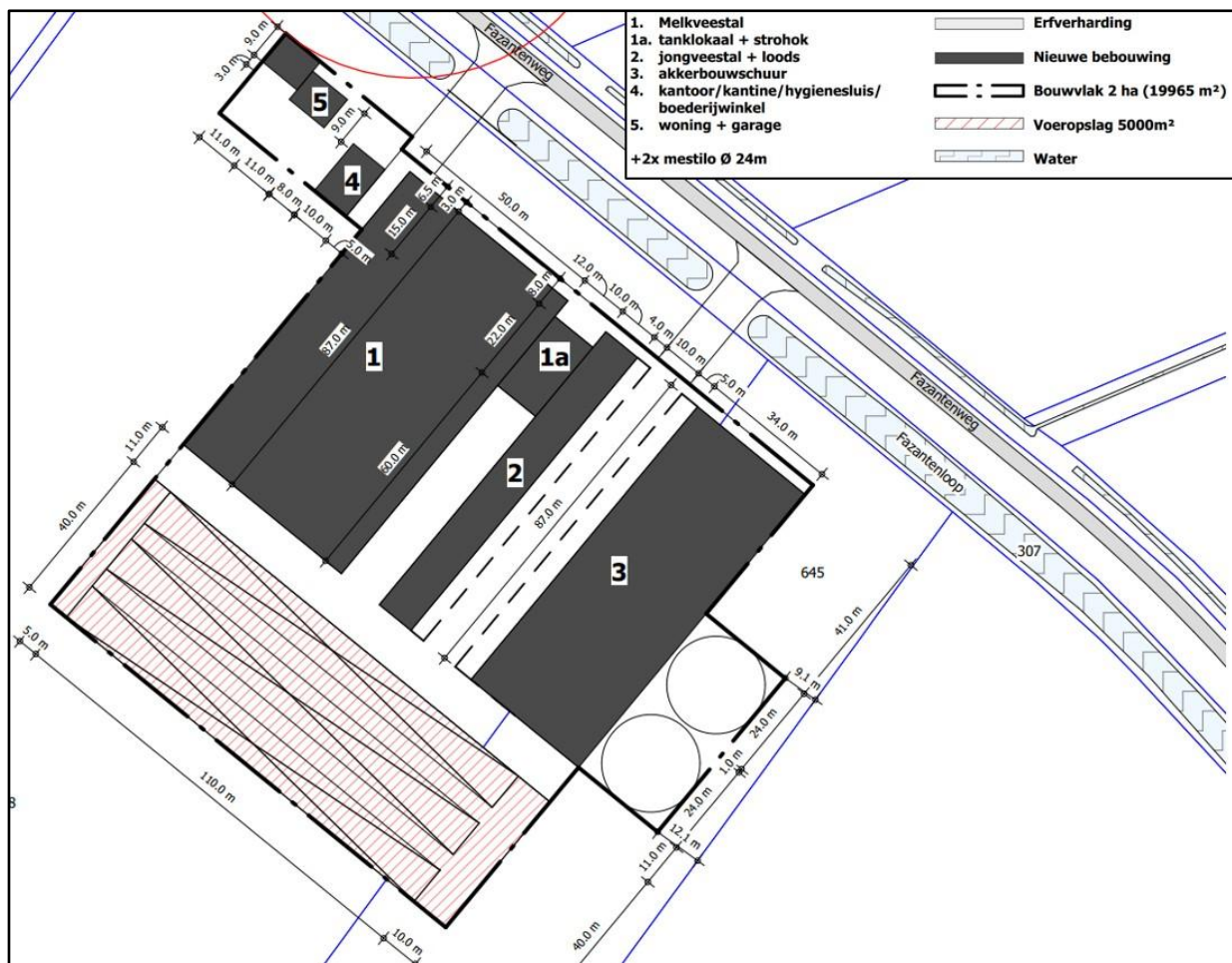
Met de beoogde ontwikkeling wordt de melkveehouderij aan de Procureurweg 24 en 26 verplaatst naar de Fazantenweg zodat er ruimte ontstaat voor het uitbreiden van de kern van Dongen in noordoostelijke richting. Gelijktijdig worden er meer ontwikkelingsmogelijkheden voor initiatiefnemer gerealiseerd.

2.2.1. Procureurweg 24 en 26

Zoals eerder beschreven zal de melkveehouderij aan de Procureurweg 24 en 26 verplaatsen met de beoogde ontwikkeling. Alle bedrijfsbebouwing zal gesloopt worden met de beoogde ontwikkeling. Enkel de bedrijfswoning incl. bijgebouwen zullen blijven staan na de beoogde ontwikkeling. De overige bebouwing en erfverharding zal gesaneerd worden. De bedrijfswoning inclusief bijgebouwen worden herbestemd tot een woonbestemming/woonfunctie. De voormalige woning aan de Procureurweg 24 is nu in gebruik als boerderijwinkel. Deze woning zal worden gesloopt.

2.2.2. Fazantenweg ong.

Zoals eerder beschreven zal de melkveehouderij (met de bedrijfswoning) verplaatsen naar de locatie aan de Fazantenweg ongenummerd. Het beoogde bouwvlak zal exact 1,5 hectare worden. Hierbij wordt een differentievlak opgericht voor de opslag van ruwvoer. Dit vlak wordt exact 0,5 hectare. In dit vlak mogen geen bouwwerken/gebouwen worden opgericht behalve voor de opslag van ruwvoer. In onderstaande afbeelding is de beoogde opzet van het bouwvlak en de bebouwing weergegeven. De locatie wordt ontsloten middels de Fazantenweg.



Afbeelding 4: Locatie Fazantenweg ong. beoogd

In de beoogde situatie worden er 300 melk- en kalfkoeien gehouden en 125 stuks vrouwelijk jongvee. De melkveestal wordt aangesloten op een emissiearm stalsysteem in de vorm van de Lely Sphere. Dit betreft een natuurlijk geventileerde ligboxenstal met een roostervloer voorzien van inlays met urineafvoergaatjes in de roosterspleten. De vloer wordt frequent bevochtigd en schoon gezogen door een mestverzamelrobot. Onder de roosters is er sprake van een mechanische kelderluchtafzuiging met een chemisch luchtwassysteem met 95% ammoniakemissiereductie.

De melkveestal wordt voorzien van een stalsysteem waarmee de mest frequent uit de stal wordt verwijderd, en direct wordt gescheiden in een dikke en dunne fractie. Deze dikke en dunne fractie worden buiten de stal opgeslagen. Op het perceel worden daarom ook twee mestilo's gerealiseerd. Deze zijn noodzakelijk om de geproduceerde mest op eigen locatie te kunnen opslaan totdat deze uitgereden kan worden. Initiatiefnemer is in bezit van ruim 130 hectare grond. Van begin september tot half februari is het niet toegestaan om mest te rijden over grasland. Initiatiefnemer heeft de mest wel nodig om zijn gronden te bemesten. Het afvoeren van mest naar verwerkers is daarom niet wenselijk. Omdat initiatiefnemer vanaf september zijn mest niet meer mag uitrijden en de putten op dat moment tot en met half februari steeds voller worden, worden er 2 mestbassins gerealiseerd zodat er altijd voldoende opslagcapaciteit is voor de eigen geproduceerde mest.

De sleufsilo's voorzien in voldoende ruimte voor ruwvoeropslag. De stallen, loodsen en overige bebouwing zullen nieuw worden gebouwd en worden voorzien van de meest moderne technieken omtrent arbeidsefficiëntie, duurzaamheid en diergezondheid. Op deze manier ontstaat er een moderne melkveehouderij en duurzame veehouderij op een locatie die toekomstige woningbouwontwikkelingen niet meer belemmerd. Het bedrijf zal in de beoogde situatie ook teeltactiviteiten uitvoeren. Het betreft het telen van voedsel voor het rundvee. Het bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij wat naast

maïs en gras ook aardappelen, bierborstel, suikerbieten of andere gewassen moet kunnen telen voor haar dieren. De exacte samenstelling van het rantsoen kan niet nu al bepaald worden. Dit is afhankelijk van de behoefte van de dieren.

2.3. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige motivering is overleg gevoerd met de gemeente Dongen. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna nogmaals overleg is gevoerd en de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling. Het participatietraject is vervolgens verder behandeld met meerdere belanghebbenden aan de omgevingstafel.

2.3.1. Ambtelijk overleg

Met de gemeente Dongen is een ambtelijk gesprek gevoerd waar ook de provincie Noord-Brabant bij aanwezig was. Hierin is een door Van Dun Advies B.V. opgestelde notitie besproken. Deze notitie bevatte in grote lijnen onderstaande inhoudt:

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling ten noorden van de Berlagestraat wordt de bestaande melkveehouderij verplaatst naar een nieuwe locatie binnen het buitengebied van Dongen. De huidige bedrijfslocatie aan de Procureurweg 24-26 ligt volledig binnen het door de gemeente aangewezen woningbouwgebied en wordt daarom planologisch beëindigd. De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing wordt daarbij gesaneerd. De bedrijfsverplaatsing vindt plaats vanuit een algemeen belang, namelijk het mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling.

In het kader van de bedrijfsverplaatsing is onderzocht of hervestiging mogelijk is op bestaande agrarische locaties binnen Dongen en de directe omgeving. Uit deze inventarisatie is gebleken dat geen geschikte bestaande agrarische bouwpercelen beschikbaar zijn voor een toekomstbestendige grondgebonden melkveehouderij. Potentiële locaties beschikken veelal over een te beperkte omvang, onvoldoende aansluitende landbouwgronden of liggen op te korte afstand van gevoelige functies. Daarnaast is het voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk dat de nieuwe bedrijfslocatie direct aansluit op het bestaande areaal landbouwgrond van het bedrijf, zodat beweiding en ruwvoervoorziening efficiënt kunnen plaatsvinden.

De gekozen hervestigingslocatie aan de Fazantenweg is ruimtelijk het meest geschikt gebleken. De locatie ligt centraal binnen een huiskavel van circa 23 hectare en sluit direct aan op de omliggende landbouwgronden van het bedrijf. Daarnaast beschikt de locatie over een goede ontsluiting op de openbare weg en ligt deze op ruime afstand van woningen van derden en toekomstige woningbouwlocaties. Een toekomstig op te richten stal ligt op minimaal 250 meter van de toekomstige woningbouwlocatie, waarmee sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is indicatief beoordeeld wat de effecten van de bedrijfsverplaatsing zijn op Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarmee is aannemelijk gemaakt dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is vanuit het aspect stikstofdepositie.

De reactie van de provincie tijdens dit gesprek was zeer positief. Deze opgestelde notitie waarin het plan in hoofdlijnen is omschreven is tevens in concept met de gemeente en de OMWB besproken. Ook de gemeente en de OMWB waren in hoofdlijnen positief. Met het plan ontstaat er voor de gemeente ontwikkelingsruimte om de woningbouw te realiseren tegen de kern van Dongen aan de rand van het stedelijk gebied. Er dienen echter nog wel procedurele hobbels te worden genomen.

Er zijn geen partijen die bezwaar hebben gemaakt op de beoogde ontwikkeling. Alle partijen staan positief tegenover de ontwikkeling. Het realiseren van een melkveehouderij aan de Fazantenweg mag echter niet leiden tot beperkingen van andere bedrijven. Ook moet er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gewaarborgd voor de omgeving. Op dit moment was enkel een notitie op

hoofdpijnen aanwezig. Voor de uitvoering van het volledige plan bleek nadere uitwerking noodzakelijk om het initiatief concreet te kunnen beoordelen. Aanpassingen aan het conceptplan zijn in dit stadium niet noodzakelijk gebleken naar aanleiding van het ambtelijk overleg. Hierna is het plan nader uitgewerkt. Het feit dat initiatiefnemer en de belanghebbenden beide baat hebben bij de beoogde ontwikkeling, zorgt voor een gezamenlijk belang. Het benoemde gezamenlijk belang (maatschappelijk belang) is ook een belangrijke motivering voor de maatwerkregeling en voor de gemeente om mee te werken aan het plan.

Met initiatiefnemer, gemeente en Provincie Noord-Brabant heeft op 30 april 2025 ambtelijk overleg plaatsgevonden. Met initiatiefnemer, gemeente en OMWB is op 26 juni 2025 ambtelijk gesproken. Aansluitend hebben gemeente en Provincie Noord-Brabant en gemeente en OMWB aanvullend ambtelijk gesproken over de ontwikkeling.

2.3.2. Bestuurlijk overleg

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners. Onder andere de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van dit overleg hebben de overlegpartners geen opmerkingen gemaakt.

2.3.3. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van plannen en projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Dongen vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid.

De beoogde ontwikkeling betreft het verplaatsen van de melkveehouderij aan de Procureurweg 24 en 26 naar de Fazantenweg. Voor de mensen in de directe omgeving van de locatie aan de Procureurweg is de impact van de beoogde ontwikkeling gering. Het melkveebedrijf wordt hier beëindigd. De direct omwonenden van deze locatie zullen daarom op de hoogte worden gebracht middels een brief. In de omgeving van de Fazantenweg liggen weinig woningen. Echter wordt op deze locatie wel een nieuwe veehouderij opgericht. De impact op omwonenden kan daarom redelijk groot zijn.

Om deze reden is initiatiefnemer bij alle bewoners langs geweest die binnen 500 meter van het beoogde bouwvlak wonen.

Bij direct omwonenden aan de Meerkoethof en de Procureurweg is een brief in de brievenbus gedaan waarin is toegelicht dat het bedrijf zal verplaatsen. De beoogde situatie van beide percelen is beschreven in de brief en er zijn contactgegevens in de brief opgenomen om vragen te stellen of opmerkingen te geven. Bij de woningen binnen 500 meter van het beoogde bouwvlak is initiatiefnemer langs geweest om aan de hand van tekeningen uit te leggen wat het doel van de ontwikkeling is en hoe de beoogde situatie eruit zal komen te zien. In bijlage 3 zijn de reacties van omwonenden opgenomen. Uit de omgevingsdialoog zijn geen bezwaren gekomen. Er zijn enkele vragen gesteld over hoelang het ongeveer zal gaan duren en hoe het zit met de onzekerheid qua vergunningen. Verder geven omwonenden aan dat het gewaardeerd wordt dat ze persoonlijk op de hoogte gesteld zijn.

3. Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. De bedrijvigheid wordt naar het landelijk gebied verplaatst waar de ontwikkelingsruimte voor (agrarische) bedrijven ligt. Gepaard hiermee ontstaat ruimte voor stedelijke ontwikkelingen aan de rand van de kern van Dongen. Uit de toetsing in hoofdstuk 5 van deze motivering blijkt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met betrekking tot de fysieke leefomgeving en het milieu. Verder wordt er een landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd dat aansluit bij de identiteit van het gebied. Geconcludeerd kan worden dat er wordt aangesloten bij de belangen in de NOVI.

3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking (Bkl)

In onderhavige motivering is onderzoek gedaan voor de invulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling. Op basis van art 5.129g Bkl en in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is het noodzakelijk om de behoefte aan te tonen van een ontwikkeling op een locatie waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt. Ook indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd

te worden waarom er niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit behoefte-onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De beoogde ontwikkeling betreft de verplaatsing van een veehouderij. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling op basis van het eerste lid van artikel 5.129g van het Bkl. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat toepassing van de ladder niet noodzakelijk is.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door het verplaatsen van de melkveehouderij worden de gronden rondom de kern van Dongen geschikt voor een stedelijke ontwikkeling en zal het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen verbeteren. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

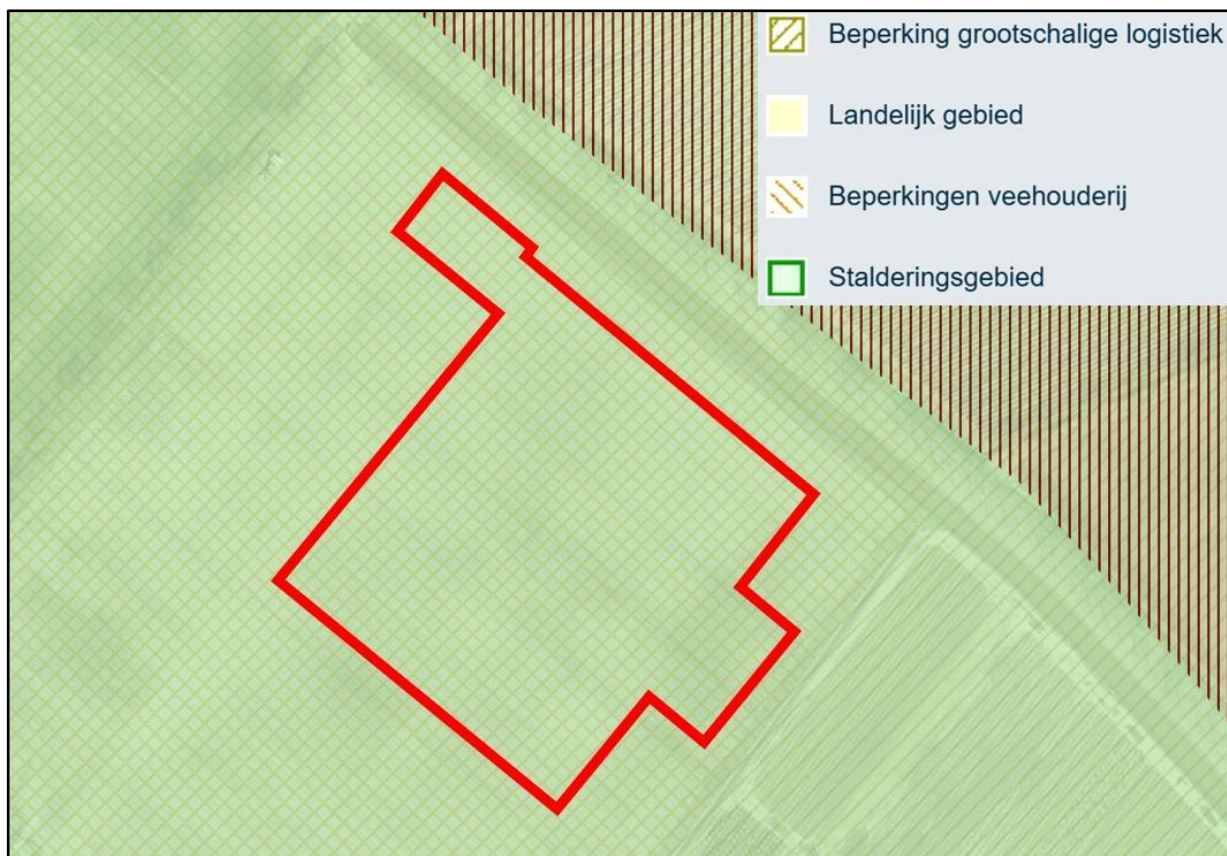
De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Beperkingen grootschalige logistiek', 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied', zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- 5.63 Veehouderij in landelijk gebied
- 5.64 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf
- 5.65 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij
- 5.66 Aanvullende regels stalderen
- 5.67 Maatwerk omvang bouwperceel veehouderij
- 5.77 Wonen

De planlocatie is gelegen op circa 100 meter van het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant (NNB). De concrete ambities voor het NNB staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. Aangezien de planlocatie dicht bij een NNB-gebied is gelegen wordt later in deze paragraaf getoetst aan artikel 5.31 van de Ov met betrekking tot de externe werking op het NNB.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Ov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Conform artikel 5.8 dienen alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Lid a en e van artikel 5.8 zijn echter niet van toepassing voor onderhavige ontwikkeling, zie de toetsing aan artikel 5.13, lid 4 (maatwerk voor verplaatsing) die later deze motivering is opgenomen.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt. Mede gelet op de leegstand van agrarisch vastgoed is nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied niet wenselijk. Hierop bestaan wel uitzonderingen, bijvoorbeeld bij de verplaatsing van een bedrijf in het kader van een openbaar belang of in het geval van functies die vanuit het borgen van een goede en veilige leefomgeving niet in de directe omgeving van kwetsbare functies mogelijk zijn, zoals windturbines. In het algemeen geldt dat het oprichten van bebouwing buiten bestaand ruimtebeslag gepaard gaat met sanering van leegstaande bebouwing elders.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand bouwperceel verplaatst. Het bouwperceel van 2 hectare (incl. differentiatievlak voor ruwvoer) blijft even groot als het huidige bouwperceel. Er is dus geen sprake een uitbreiding van het ruimtebeslag. Alle bebouwing in het bestaande bouwvlak wordt gesloopt met uitzondering van de bestaande woning (en de bijgebouwen bij de woning). Omdat vanuit kwalitatieve overwegingen een veehouderij op de locatie aan de Procureurweg niet gewenst is, wordt het bouwperceel verplaatst. De beoogde ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft worden toegepast. Alle beoogde bebouwing wordt binnen het beoogde bouwvlak gerealiseerd.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit TAM-omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat de verplaatsing van het bedrijf gepaard gaat met het creëren van ruimte voor een stedelijke ontwikkeling bij de kern van Dongen. Door het verplaatsen van het melkveehouderijbedrijf verdwijnt de aanwezige milieuzonering. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen binnen de kern van Dongen. Ook ontstaan hierdoor mogelijkheden om te voorzien in een woningbouwontwikkeling grenzend aan de kern van Dongen. De huidige bedrijfswoning zal een reguliere woning worden binnen de uitbreiding van het stedelijk gebied.

Voor initiatiefnemer biedt het verplaatsen van het bedrijf de mogelijkheid om deze efficiënt in te richten en een duurzame bedrijfsvoering op te richten. Daarnaast gaat de ontwikkeling ook gepaard met een landschappelijk inpassingsplan.

Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)

Een omgevingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het omgevingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Dongen zijn de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2023' van toepassing. De beoogde ontwikkeling betreft het beëindigen van het agrarisch bouwvlak aan de Procureurweg waar de bedrijfswoning wordt omgezet tot woonbestemming. Hier zal het bestemmingsvlak verkleind worden en zal de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De bestemming van de woning ter plaatse zal worden gewijzigd naar 'Wonen' en het bestemmingsvlak zal worden verkleind tot een omvang van tussen de 1.501 en 5.000m². Dit is opgenomen als een categorie 2 ontwikkeling in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'. Voor de ontwikkeling die plaatsvindt aan de Procureurweg is daarom een landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak naar een andere locatie is niet opgenomen in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'. Om deze reden dient uit te worden gegaan van een ontwikkeling in categorie 3 voor het verplaatsen van de veehouderij. In de bijlage is een kwaliteitsberekening toegevoegd. Hieruit blijkt dat er een waardevermeerdering van €142.205 gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling. 20% van dit bedrag dient geïnvesteerd te worden in het landschap. Dit betreft €28.441. In aanvulling op dit bedrag is dient ook rekening te worden gehouden met de kwaliteitsverbetering die eerder in de berekening d.d. 20-05-2020 heeft plaatsgevonden met het plan 'Procureurweg 24 te Dongen'. Bij dit plan is een kwaliteitsberekening gemaakt waarbij beplanting ter waarde van €13.544 zou worden aangeplant. Dit is echter nooit feitelijk uitgevoerd. Met dit plan wordt (het in 2020/2021 vergrootte) bouwvlak verplaatst. Omdat de landschappelijke inpassing van destijds feitelijk nooit is uitgevoerd, wordt het bedrag van de beplanting bij dit plan opgeteld bij het te investeren bedrag. In totaal moet er dus €28.441 + €13.544 = €41.985 geïnvesteerd worden. Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe landschapselementen aangelegd, onderhouden en/of planologisch vastgelegd. De kosten die hiermee gepaard gaan kunnen worden ingezet als compensatie voor de benodigde investering. Dit is nader uitgewerkt in de kwaliteitsberekening in bijlage 23. Uit deze berekening blijkt dat er voor €43.643 aan landschapselementen worden gerealiseerd/onderhouden met de beoogde ontwikkeling. Dit is een grotere investering dan de benodigde €41.985. Een nadere investering in een groenfonds ten behoeve van de kwaliteitsverbetering is daarom niet noodzakelijk met deze ontwikkeling.

Maatwerk voor verplaatsing van functies en activiteiten (Artikel 5.13)

1. *Een omgevingsplan kan vanwege algemeen belang een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken in Landelijk gebied als:*

Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg (d.d. 9 maart 2023) legt de gemeente Dongen een woningbouwopgave voor de komende jaren op. Het primaire uitgangspunt daarbij is dat woningbouw zoveel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De gemeente stuurt hier ook op en realiseert in dat kader diverse zogenaamde 'inbreidingsplannen'. Echter, gelet op de omvang van de opgave dient ook te worden gekeken naar geschikte locaties buiten het bestaand stedelijk gebied. De opgave voor de uitbreidingsopgave betreft circa 1.175 woningen als aanvullende opgave op de inbreidingslocaties.

De gemeente Dongen heeft in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke inbreidingslocaties in haar kern en in 2024 een onderzoek naar mogelijke gronden voor uitbreiding rondom de verschillende kernen. De gemeenteraad heeft hierbij unaniem de voorkeur uitgesproken voor de locatie aan de Procureurweg – Berlagestraat als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

De locatie Procureurweg- Berlagestraat kwam als beste locatie uit dit onderzoek naar voren vanwege zijn ligging ten opzichte van het centrum van Dongen met alle voorzieningen. De ligging t.o.v. bestaande scholen met een teruglopend leerlingaantal, de bushalte e.d. Het ontwikkelen van de locatie behelst het verplaatsen van een actief melkveehouderijbedrijf en het beëindigen van een caravanstalling. De locatie ligt ten zuiden van de ecologische verbindingzone met in deze zone het buisleidingentracé.

De onderzoeken en de locatie zijn ook besproken met de provincie Noord-Brabant. De locatie vindt de provincie voorstelbaar met dien verstande dat de benodigde onderzoeken en uitwerkingen dienen uiteraard nog plaats te vinden.

a. het een verplaatsing van een functie of activiteit betreft;

De ontwikkeling betreft de verplaatsing van de veehouderij verder van de kern van Dongen af.

b. er geen geschikte bestaande locaties zijn voor hergebruik; en

In de directe omgeving zijn er geen bestaande veehouderijen met voldoende vergunde rechten en een ligging rondom het huiskavel van de initiatiefnemer die geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. Locaties verder weg, zoals voorbij de Breedstraat of aan de Vaartweg, liggen te ver van het huiskavel, waardoor het beweiden van het vee moeilijk wordt. Als een bedrijfslocatie ten noorden van de Fazantenweg hergebruikt zou worden, zou het vee dagelijks de Fazantenweg moeten oversteken, waar meer dan 1.000 vervoersbewegingen per dag plaatsvinden. Vanwege veiligheidsredenen is een verder gelegen locatie daarom niet geschikt.

Er is een locatiestudie uitgevoerd om te onderzoeken of er andere geschikte locaties in de omgeving beschikbaar zijn of in de toekomst beschikbaar zullen komen. De keuze voor de beoogde locatie is uitgebreid onderbouwd.

c. het achterblijvende bouwperceel, inclusief alle daarin aanwezige functies en bebouwing, feitelijk en juridisch wordt opgeheven, behalve in een uitzonderlijk geval waarbij ten hoogste de woning gehandhaafd blijft als dat aanvaardbaar is vanuit omgevingskwaliteit.

Op de locatie blijft alleen de bestaande bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen, behouden. Deze woning wordt omgezet naar een burgerwoning. In deze motivering wordt toegelicht waarom het handhaven van de woning vanuit het oogpunt van een goede omgevingskwaliteit aanvaardbaar is. Gezien de ligging aan de rand van de kern van Dongen, in een gebied waar woningbouwontwikkeling wordt voorzien, is dit een logische plek voor een woning.

2. Een omgevingsplan kan in andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken in Landelijk gebied als:

a. dat past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;

- b. op een andere locatie aanzienlijke omgevingskwaliteitswinst wordt bereikt doordat een vergelijkbare gebruiksactiviteit met een gelijke omvang aan bebouwing als die mogelijk wordt gemaakt, feitelijk en juridisch geheel wordt opgeheven; en*
- c. zowel de ontwikkeling van de bouw- en gebruiksactiviteit als het feitelijk opheffen van de gebruiksactiviteit elders, passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12.*

Er hoeft niet afgeweken te worden van het eerste lid.

- 3. Bij de toepassing van het eerste en tweede lid worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Bij de beoordeling van dit TAM-omgevingsplan worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige van de provincie Noord-Brabant.

- 4. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e, zijn niet van toepassing op dit artikel.*

Eerder is al getoetst aan artikel 5.8. Hierin is beschreven dat hetgeen onder a en e niet van toepassing is.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant (artikel 5.31)

Een ontwikkeling die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. De planlocatie is gelegen op korte afstand van het NNB, zie onderstaande afbeelding.

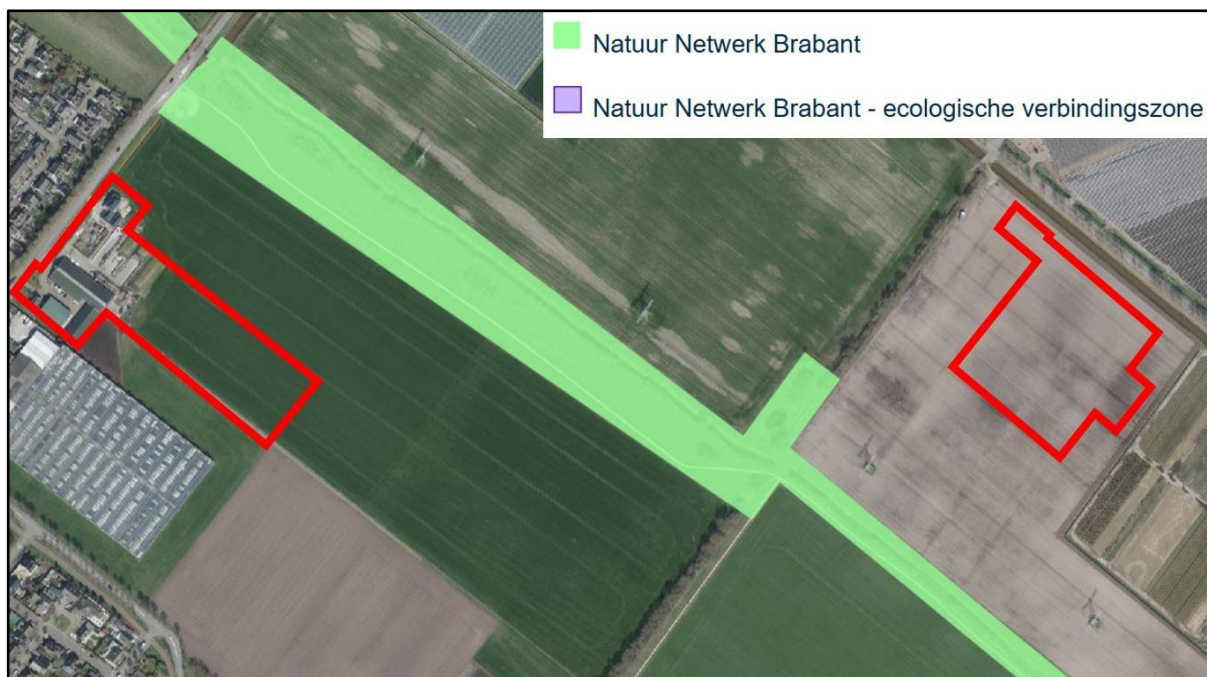
De dichtstbijzijnde grens van het NNB bevindt zich op ongeveer 100 meter van de planlocatie. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak enkele meters verder van het NNB gerealiseerd, waardoor de afstand tot het NNB minimaal zal veranderen. De beoogde ontwikkeling betreft de verplaatsing van het huidige veehouderijbedrijf, wat resulteert in een daling van de emissie van onder andere ammoniak. Deze daling zal bijdragen aan het beperken van de milieubelasting voor het NNB.

Het gedeelte NNB in onderstaande afbeelding is in het natuurbeheerplan gecategoriseerd als 'N03.01 Beek en bron'. Het gaat om kleine stromende wateren met hun bronnen, zoals Regge, Dinkel, Berkel, Dommel, en Swalm, die uiteindelijk uitmonden in een rivier. Beken en bronnen zijn van groot belang voor onder andere waterranonkels, fonteinkruiden, sterrekroossoorten, platwormen en een groot aantal vissen. Aansluitend aan de watergang ligt nog kruiden- en faunarijk grasland en een kleine poel.

In de huidige situatie zijn er 175 melk- en kalfkoeien vergund, en 5 stuks vrouwelijk jongvee. In de beoogde situatie wordt het aantal melk- en kalfkoeien verhoogd naar 300 en het aantal vrouwelijke jongvee naar 125. Ondanks deze toename in het aantal dieren, zal de verplaatsing van het bedrijf naar een locatie verder van het NNB en de afname van emissies zoals ammoniak de ecologische belasting op het gebied verminderen. Dit betekent dat de beoogde groei van het bedrijf geen negatieve gevolgen zal hebben voor de ecologische waarden en kenmerken van het NNB.

Wat betreft overige mogelijke effecten, zoals verstoring door licht, geluid of verdroging, wordt verwacht dat deze geen merkbare invloed zullen hebben op het NNB. De beoogde ontwikkelingen aan de Fazantenweg zullen de activiteiten aan de Procureurweg vervangen, wat leidt tot een vergelijkbaar effect op het NNB. Bovendien wordt er een landschappelijke inpassing gerealiseerd die niet alleen de zichtbaarheid van het bedrijf beperkt, maar ook bijdraagt aan de landschappelijke kenmerken van het gebied.

Aangezien er geen aantasting van de ecologische waarden van het NNB plaatsvindt, is het niet noodzakelijk om negatieve effecten te compenseren. De beoogde ontwikkeling is derhalve ecologisch duurzaam en heeft geen significante negatieve impact op het Natuur Netwerk Brabant.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart NNB Omgevingsverordening Noord-Brabant

Veehouderij in Landelijk gebied (artikel 5.63)

Een omgevingsplan van toepassing op landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een veehouderij, als:

- a. is geborgd dat de veehouderij voldoende maatregelen treft en in stand houdt die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;*

De regels voor een zorgvuldige veehouderij zijn van toepassing bij uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw zal een definitieve berekening worden uitgevoerd voor het toetsen aan de BZV-score. Vooruitlopend hierop is een concept berekening uitgevoerd, de concept BZV-berekening is als separate bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat de beoogde situatie vergunbaar is. In de regels bij dit omgevingsplan (artikel 4.5.1, onder k en n) is opgenomen dat bij de bouw van de stallen voldaan moet worden aan de BZV-score.

- b. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 ha bedraagt;*

In de beoogde situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 2,0 hectare. Met toepassing van artikel 5.67 maatwerk omvang bouwperceel veehouderij kan de omvang van een bouwperceel in landelijk gebied met ten hoogste 0,5 hectare worden vergroot. Later deze paragraaf wordt getoetst aan dit artikel.

- c. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;*

Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Er wordt een moderne melkveehouderij opgericht waarbij de emissie van ammoniak aanzienlijk zal dalen. Het betreft een grondgebonden bedrijf op voldoende afstand van omliggende woningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd wat ook zijn bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit. Het verplaatsen van het bedrijf weg van de kern van Dongen leidt al tot een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit borgt echter niet dat de beoogde situatie inpasbaar is. Onderhavige motivering betreft daarom een toetsing aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de aspecten die effect hebben op de omgeving. Uit deze motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving.

- d. *dieren alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden;*

Alle dieren worden gehouden op de grond. Er is geen sprake van een dierenverblijf met een tweede bouwlaag.

- e. *mestbewerking is uitgesloten tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;*

De nieuwe melkveestal wordt voorzien van een stalsysteem waarbij de mest frequent uit de stal wordt verwijderd. De mest wordt hierbij gescheiden in een dikke en dunne fractie. Dit is een beperkte vorm van mestbewerking. Het betreft hier enkel mest die ter plaatse wordt geproduceerd is. De mestsilos worden enkel in gebruik genomen voor de opslag van eigen geproduceerde mest.

- f. *is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder of achtergrondbelasting op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, en die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert; en*

De dieren op de planlocatie hebben geen geuremissiefactor. Om deze reden is het niet mogelijk om een achtergrond geurberekening te maken waarin de planlocatie een bijdrage levert. Aangezien het bedrijf geen bijdrage levert aan de achtergrondbelasting in een berekening, kan worden geconcludeerd dat, indien er overbelaste gevoelige objecten zijn, het bedrijf zijn eigen bijdrage hieraan compenseert. Het bedrijf levert immers geen bijdrage aan conform de berekening.

- g. *de landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel omvat;*

De omvang van het bouwvlak bedraagt 20.000 m² (incl. differentiatievlak voor ruwvoeropslag) 10% hiervan bedraagt 2.000 m². Als separate bijlage is het landschappelijke inpassingsplan toegevoegd. Bij de totstandkoming van deze inpassing is rekening gehouden met deze voorwaarde.

Aanvullende regels nieuw dierverblijf (artikel 5.64)

Omdat dit TAM-omgevingsplan een uitbreiding van bebouwing voor een dierenverblijf toelaat dient bepaald te worden dat wordt voldaan aan artikel 5.64. De voorwaarden in dit artikel zijn ook allemaal opgenomen in artikel 5.63 waar bovenstaand aan is getoetst. Voor de toetsing aan de betreffende voorwaarden uit artikel 5.64 wordt daarom verwezen naar de toetsing hierboven.

Afwijkende regels Beperkingen veehouderij (artikel 5.65)

Binnen 'Beperkingen veehouderij' geldt dat een uitbreiding van een veehouderij en een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen is uitgesloten. Deze bepalingen zijn echter niet van toepassing de veebezetting niet meer dan 2,75 GVE/ha bedraagt, berekend over de grond die volgens de gecombineerde opgave voor de veehouderij in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 km van de bedrijfslocatie. In onderstaande tabel is het aantal GVE op het bedrijf berekend.

Tabel 1: Berekening GVE

Dieren	GVE/dier	Aantal dieren	Totaal GVE
Melk- en kalfkoeien	1	300	300 GVE
Jongvee + 1jr.	0,5	63	31,5 GVE
Jongvee – 1jr.	0,25	62	15,5 GVE
Totaal			347 GVE

Initiatiefnemer is in bezit van 130,82 hectare grond binnen 15 kilometer rondom de planlocatie. Er is dus sprake van (347 GVE : 130,82 hectare =) 2,65 GVE/ha. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan een veebezetting van niet meer dan 2,75 GVE/ha. Er is dus sprake van een grondgebonden veehouderij.

Onderstaand wordt ingegaan op de exacte voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.65

1. *Een omgevingsplan ter plaatse van Beperkingen veehouderij bepaalt in afwijking van Artikel 5.63 dat:*

a. vestiging van, omschakeling naar of uitbreiding van een veehouderij is uitgesloten; en

Met de beoogde ontwikkeling wordt een veehouderij verplaatst. Op basis van artikel 5.13 kan met toepassing van maatwerk voorzien worden in de beoogde ontwikkeling. Eerder deze motivering is uitgebreid aan dit artikel getoetst. Omdat het bedrijf verplaatst, is er van nieuwvestiging of omschakeling geen sprake. Ook blijft de omvang van het bouwvlak gelijk met de beoogde ontwikkeling. Van een uitbreiding is daarom ook geen sprake. Hoewel aan de Fazantenweg feitelijk een nieuw bedrijf zal worden opgericht, zal aan de Procureurweg het bedrijf worden beëindigd. Op grond van het derde lid van dit artikel is een nadere toetsing aan het eerste lid niet vereist, ongeacht of de realisatie aan de Fazantenweg kan worden aangemerkt als de vestiging van een veehouderij.

Los van vorenstaande is een toetsing aan zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8) wel van toepassing. Hier is eerder deze motivering aan getoetst.

b. een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bouwvlak niet vergroot. Hiermee worden de bebouwingsmogelijkheden ook niet uitgebreid. Er is wel sprake van een toename van het bestaande oppervlakte aan bouwwerken met de beoogde ontwikkeling. Met toepassing van het derde lid van dit artikel is nadere toetsing aan dit lid echter niet noodzakelijk.

2. *Als bestaande oppervlakte van een bouwwerk geldt de oppervlakte die:*

a. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was; of

b. gebouwd mag worden op grond van een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.

Ten opzichte van de het bestaande oppervlakte van bouwwerken zoals bedoeld in dit lid is sprake van een toename.

3. *Het eerste lid is niet van toepassing op een veehouderij die voldoet aan één van de volgende criteria:*

a. de veebezetting bedraagt niet meer dan 2,75 GVE /ha, berekend over de grond die volgens de gecombineerde opgave voor de veehouderij in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 km van de bedrijfslocatie;

Bovenstaand, in Tabel 1 en hetgeen direct onder die tabel, is toegelicht dat de veebezetting niet meer dan 2,75 GVE/ha bedraagt binnen 15 km van de bedrijfslocatie. Omdat aan dit criterium (3, onder a) wordt voldaan, is het eerste lid niet van toepassing. Hieronder worden de overige criteria (onder b en c) uitsluitend aanvullend en kwalitatief geduid.

b. ten minste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die volgens de gecombineerde opgave voor de veehouderij in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 km van de bedrijfslocatie;

Binnen een straal van 15 km is voor het bedrijf een substantieel areaal grond in gebruik, waarop gewassen worden geteeld die overwegend ten dienste staan van de eigen bedrijfsvoering (ruwvoer/voederwinning). Gelet op deze grondpositie en de beoogde bedrijfsvoering is het aannemelijk dat de op het bedrijf geproduceerde mest in belangrijke mate op deze bedrijfsgebonden gronden kan worden aangewend, binnen de geldende gebruiksnormen en mestregelgeving.

Een nadere, cijfermatige toets aan dit criterium is in dit geval niet noodzakelijk, aangezien reeds is aangetoond dat wordt voldaan aan criterium 3a, waardoor het eerste lid buiten toepassing is.

c. via een jaarlijkse rapportage uit BEX is aangetoond dat de veehouderij:

1. *ten minste 95% van het ruwvoer, zoals gras en mais, uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die volgens de gecombineerde opgave voor de veehouderij in*

gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 km van de bedrijfslocatie; en

- 2. ten minste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig is uit ruwvoer, zoals gras en mais;*

In de huidige situatie is sprake van een bredere bedrijfsvoering, waarbij een deel van de beschikbare gronden niet (volledig) wordt ingezet ten behoeve van de veehouderij, maar in gebruik is in het kader van de akkerbouw. Dit hangt samen met het feit dat de huidige veebezetting niet vraagt om inzet van het volledige areaal voor ruwvoerteelt en mestaanwending binnen de veehouderij. Hierdoor geeft de actuele gecombineerde opgave geen één-op-één beeld van het grondgebruik zoals dat in de beoogde situatie aan de orde zal zijn.

In de beoogde situatie wordt de bedrijfsvoering aan de Fazantenweg ingericht als grondgebonden melkveehouderij, waarbij de gronden die binnen 15 km van de bedrijfslocatie in gebruik zijn – voor zover passend binnen de bedrijfsvoering – overwegend worden ingezet voor de teelt van ruwvoer en het sluiten van de kringloop binnen het bedrijf. Om die reden is een nadere, cijfermatige uitwerking op basis van de huidige gecombineerde opgave (en bijbehorende jaarlijkse BEX-rapportages) in deze fase niet representatief en ook niet noodzakelijk. Daarbij is al aangetoond dat wordt voldaan aan criterium 3a, waardoor het eerste lid buiten toepassing is.

d. de dieren worden uitsluitend of in hoofdzaak gehouden ten behoeve van natuurbeheer.

Dit is niet het geval. De dieren worden in de hoofdzaak gehouden voor de melkveehouderij. Er is al aangetoond dat wordt voldaan aan criterium 3a, waardoor het eerste lid buiten toepassing is.

- 4. Het eerste lid onder b blijft buiten toepassing voor zover een bouwwerk wordt opgericht om te voldoen aan een wettelijke verplichting om maatregelen te treffen die emissies beperken en is aangetoond dat het treffen van die voorziening feitelijk niet mogelijk is door het saneren van een aanwezig bouwwerk of door de voorziening inpandig te realiseren.*

Het eerste lid is reeds buiten toepassing, omdat wordt voldaan aan lid 3, onder a. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de beoogde investering in emissiebeperkende voorzieningen past binnen het provinciale uitgangspunt om emissies te reduceren. De beoogde voorziening (Lely Sphere) is gericht op het beperken van emissies uit de stal en draagt bij aan het toekomstbestendig maken van de bedrijfsvoering binnen de geldende kaders.

Aanvullende regels stalderen (artikel 5.66)

In de Ov zijn in dit artikel regels opgenomen voor stalderen. Stalderen betekent dat er pas mag worden uitgebreid in m² dierenverblijf voor hokdierhouderijen (bij bouw of gebruikswijziging) als elders 120% of 200% van de oppervlakte aan dierenverblijf wordt gesaneerd. Stalderen is alleen van toepassing bij toename van hokdierverblijven. Op de projectlocatie zijn enkel graasdieren. Stalderen is op de projectlocatie dus niet van toepassing.

Maatwerk omvang bouwperceel veehouderij (artikel 5.67)

Artikel 5.67 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om het bouwperceel van een veehouderij uit te breiden boven de standaardomvang van 1,5 hectare. In onderstaande toetsing wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.67, derde lid, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

- 3. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de omvang van een bouwperceel voor een veehouderij als bedoeld in Artikel 5.63, eerste lid, onder b, met ten hoogste 0,5 ha wordt vergroot als:*

a. de omvang van het bouwperceel na uitbreiding ten hoogste 2 ha bedraagt;

Het agrarisch bouwperceel bestaat uit een regulier bouwvlak van 1,5 hectare met aansluitend een specifiek aangeduid gedeelte van 0,5 hectare ten behoeve van ruwvoeropslag.

b. de veehouderij vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer en daarvoor binnen het bouwperceel geen ruimte aanwezig is; en

De melkveehouderij is vanwege de aard en omvang van de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer, waaronder kuilvoer en overige voeropslag ten behoeve van het houden van melkvee. Binnen het bestaande bouwperceel is onvoldoende ruimte aanwezig om deze opslag op een doelmatige en ruimtelijk verantwoorde wijze te realiseren, mede vanwege de benodigde ruimte voor bedrijfsgebouwen, erfvoorzieningen, manoeuvreerruimte en de situering van de dierenverblijven. De uitbreiding van het bouwperceel is daarom noodzakelijk om te voorzien in voldoende ruimte voor de opslag van ruwvoer behorende bij een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Gelet op de omvang van de benodigde kuilvoeropslag en de noodzakelijke interne logistiek binnen het agrarisch bouwperceel resteert binnen het reguliere bouwvlak onvoldoende doelmatige ruimte voor ruwvoeropslag.

c. het omgevingsplan bepaalt dat deze 0,5 ha uitsluitend wordt gebruikt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de opslag van ruwvoer.

Op de plankaart/verbeelding wordt vastgelegd dat het gedeelte voor de opslag voor ruwvoer de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – differentiatievlak voeropslag' toegewezen krijgt. In de regels (artikel 4.5.1, onder m) is het volgende opgenomen: 'op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak voeropslag' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van ruwvoeder toegestaan'.

Wonen (artikel 5.77)

Lid 1: Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;

Met de beoogde ontwikkeling blijft de bestaande woning behouden aan de Procureurweg 26. Daarbij wordt er een nieuwe bedrijfswoning opgericht aan de Fazantenweg. Feitelijk is er dus een toename van het aantal woningen. Dit is niet toegestaan op basis van artikel 5.77, lid 1. Op grond van lid 2 en 3 kan hiervan worden afgeweken. Met toepassing van lid 2 kan een toename van het aantal burgerwoningen plaatsvinden. Op grond van artikel 3 kan worden afgeweken voor bedrijfswoningen. Omdat de ontwikkeling kan worden gezien als een verplaatsing van de bedrijfswoning naar de Fazantenweg in combinatie met de oprichting van een burgerwoning aan de Procureurweg én als de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning aan de Fazantenweg wordt aan beide leden getoetst.

Ongeacht bovenstaande is het wel belangrijk dat de noodzaak van beide woningen beschreven wordt. De noodzaak van de bestaande bedrijfswoning is duidelijk en onmiskenbaar. De woning is in 2022 gebouwd en voldoet daarmee aan de moderne eisen en normen voor wooncomfort. Het betreft een bijzonder fraaie woning, gelegen aan de rand van de kern van Dongen, op een locatie die zich naadloos voegt in de verdere stedelijke ontwikkeling van het gebied. Het is een logische afronding van het stedelijk gebied, waarbij de woning zich bevindt op een plek waar de gemeente zelfs nieuwe woningbouw heeft gepland. Gezien de recente bouwdatum en de strategische ligging zou het een ongekende kapitaalvernietiging zijn om deze woning te slopen. De woning is gebouwd in een gebied dat juist geschikt is voor verdere stedelijke uitbreiding, en het behoud van deze woning draagt bij aan de efficiëntie van het ruimtegebruik in dit gebied. De keuze om deze woning te slopen zou niet alleen financieel onterecht zijn, maar zou ook indruisen tegen de principes van een verstandige en duurzame ruimtelijke ordening, waarbij hergebruik en behoud van reeds bestaande bouwwerken voorop moeten staan.

Wat betreft de nieuwe bedrijfswoning is de noodzaak eveneens evident. Het agrarisch bedrijf op deze locatie vereist dat er permanent op het terrein wordt gewoond. Als agrarisch ondernemer is het van groot belang om in directe nabijheid van de bedrijfsactiviteiten te verblijven, zodat er snel ingegrepen kan worden bij onverwachte situaties. Bijvoorbeeld, indien de koeien 's nachts loeien, kalveren of loslopen, is het van cruciaal belang dat de ondernemer direct ter plaatse is om schade of problemen te voorkomen. Dit zorgt niet alleen voor het welzijn van de dieren, maar ook voor de continuïteit en veiligheid van de bedrijfsvoering. Het wonen op het terrein biedt de noodzakelijke responsiviteit om adequaat te kunnen handelen wanneer dit vereist is.

Daarnaast is het van groot belang dat de ondernemer zijn werkzaamheden ook vanuit de woning kan uitvoeren. Het verplaatsen naar een woning op een andere locatie zou leiden tot aanzienlijke extra vervoersbewegingen en tijdsverlies, wat de efficiëntie van het bedrijf zou ondermijnen. Dit zou niet alleen

onpraktisch zijn, maar ook financieel ongunstig. Het vereist extra reistijd, met een verhoogd risico op vertragingen en miscommunicatie. Het ontbreken van de nieuwe bedrijfswoning op de bedrijfsperceel zou dus niet alleen de praktische bedrijfsvoering bemoeilijken, maar ook de algemene operationele effectiviteit negatief beïnvloeden. Gezien deze factoren is het van wezenlijk belang om deze nieuwe bedrijfswoning op de locatie te behouden, zodat het bedrijf op een efficiënte, veilige en verantwoorde manier kan functioneren.

Lid 2: In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

In artikel 5.12 staat dat een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, een onderbouwing bevat dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hier wordt in ieder geval ingegaan op de volgende aspecten:

- welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- op welke wijze de sloop van leegstaande of overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling van het landelijke gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende functies. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera.

De gemeente Dongen biedt ruimte aan de vestiging en ontwikkeling van agrarische bedrijven in het buitengebied. De gemeente wil het vestigingsklimaat voor agrarische bedrijven behouden en verbeteren. Met name op bestaande locaties zijn midden- en klein bedrijven passend. Bedrijvigheid biedt een bijdrage aan de werkgelegenheid en leefbaarheid van de gemeente. Hierbij is het wel noodzakelijk dat ontwikkelingen van (agrarische) bedrijvigheid gecombineerd worden met de aanleg van landschapselementen zodat het unieke karakter van de omgeving behouden blijft.

In de beoogde situatie wordt een melkveehouderij verplaatst naar een andere locatie. De huidige locatie bevindt zich op de grens van het stedelijk en landelijk gebied. Zoals beschreven, is het de intentie van de gemeente om in het buitengebied ruimte te bieden voor agrarische bedrijvigheid en het vestigingsklimaat voor dergelijke activiteiten te behouden en te verbeteren. Echter, de locatie aan de Procureurweg ligt niet midden in het buitengebied, maar sluit aan op de kern van Dongen. Hier is het wenselijk om juist woongelegenheid te hebben. Waarom juist deze locatie geschikt is, is reeds beschreven onder de toetsing aan artikel 5.13. In de kern kunnen inwoners van de gemeente wonen en beperkt de geconcentreerde ligging van de woningen bedrijvigheid in het buitengebied zo min mogelijk. Dit maakt de locatie aan de rand van de kern minder geschikt voor de melkveehouderij. Vanwege de aard van de agrarische activiteit is vestiging op een bedrijventerrein evenmin passend. Daarom is besloten het bouwvlak verder het buitengebied in te verplaatsen. De woning aan de Procureurweg 26 blijft bestaan en wordt omgezet naar een woonbestemming. Gezien de ligging van deze woning aan de rand van de kern van Dongen, is dit een logische plek voor een woning. Op deze locatie beperkt de woning zo min mogelijk bedrijvigheid en ligt de woning dicht bij de kern. De gemeente beoogt zoals eerder aangegeven zelfs een woningbouwontwikkeling op de locatie van de huidige woning. Dit is de richting waar de gemeente naar toe wil ontwikkelen. De beoogde ontwikkeling wordt verder gecombineerd met een landschappelijke inpassing, wat bijdraagt aan het behoud en de versterking van het unieke karakter van de omgeving wat ook belangrijk is binnen de ontwikkelingsrichting. In hoofdstuk 3.3 wordt nog dieper ingegaan op de omgevingsvisie van de gemeente Dongen en in hoeverre de ontwikkeling hier passend binnen is.

Er kan worden geconcludeerd dat deze aanpassing aansluit bij de bredere ontwikkelingsrichting van het gebied.

b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:

a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bedrijfswoning zal worden omgezet tot burgerwoning. Hierbij vindt er geen fysieke wijzigingen plaats binnen de woning. De woningen worden enkel niet meer bewoond door mensen met een functionele binding met de melkveehouderij. Alle overtollige bebouwing op de locatie aan de Procureurweg wordt gesloopt.

Lid 3: In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Aan de Fazantenweg ong. zal één bedrijfswoning bij de melkveehouderij worden gerealiseerd. Dit betreft dan ook een eerste bedrijfswoning.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie. Hierin staat de ontwikkelingsrichting van de planlocatie en de omgeving beschreven.

3.3.1. Omgevingsvisie gemeente Dongen

Op 25 mei 2023 is de omgevingsvisie gemeente Dongen vastgesteld. In de omgevingsvisie staat wat de gemeente belangrijk vindt als het gaat om de leefomgeving. Over alles wat men buiten ziet, voelt, ervaart, hoort en ruikt. Dit kan over gebouwen, wegen, stoepen en water gaan, maar ook over gras, bomen en monumenten. Over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid en winkelaanbod. Over gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. In de omgevingsvisie wordt dus niet alleen gekeken naar de fysieke leefomgeving. Er wordt ook gekeken naar sociale onderwerpen die in de gemeente spelen.

De omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen. De onderdelen van de leefomgeving waar de gemeente trots op is, moeten beschermd worden. Onderdelen waar de gemeente minder trots op is, moeten verbeterd worden. In de omgevingsvisie worden ook nieuwe ambities vastgelegd. In deze visie wordt omschreven waar de gemeente de komende jaren mee aan de slag gaat.

Zoals eerder beschreven ligt de planlocatie net ten noordoosten van de kern van Dongen. Conform de kaart behorende bij de omgevingsvisie is de planlocatie gelegen in het buitengebied, zie onderstaande afbeelding. De gemeente Dongen heeft een aantrekkelijk buitengebied door het gevarieerde landschap. Het buitengebied van de gemeente Dongen heeft een belangrijk agrarisch karakter met een sterk glastuinbouwaccent, voornamelijk ten noordoosten van de kern Dongen, waar de planlocatie is gelegen. Deze locatie is aangemerkt als glastuinbouwvestigingsgebied, een aanduiding die vertaald kan worden in een "mogelijk doorgroeigebied" en een "landbouwontwikkelingsgebied". Bedrijvigheid behoort dus tot de mogelijkheden op deze locatie.

De ontwikkelingsrichting met betrekking tot het thema werk en ondernemen is een belangrijk onderdeel voor de beoogde ontwikkeling. Er moet worden beoordeeld of de beoogde bedrijfsvoering passend is binnen de omgevingsvisie. In het thema werk en ondernemen gaat het over werken, ondernemerschap en de aantrekkingskracht voor bedrijven om zich te vestigen binnen de gemeente, het zogeheten vestigingsklimaat. Ruimte voor bedrijvigheid wordt geboden op bedrijventerreinen, aan huis of in het buitengebied. De gemeente wil het vestigingsklimaat voor bedrijven behouden en versterken. Er wordt dus ontwikkelingsruimte voor bedrijven geboden binnen de gemeente. Hierbij is het van belang dat

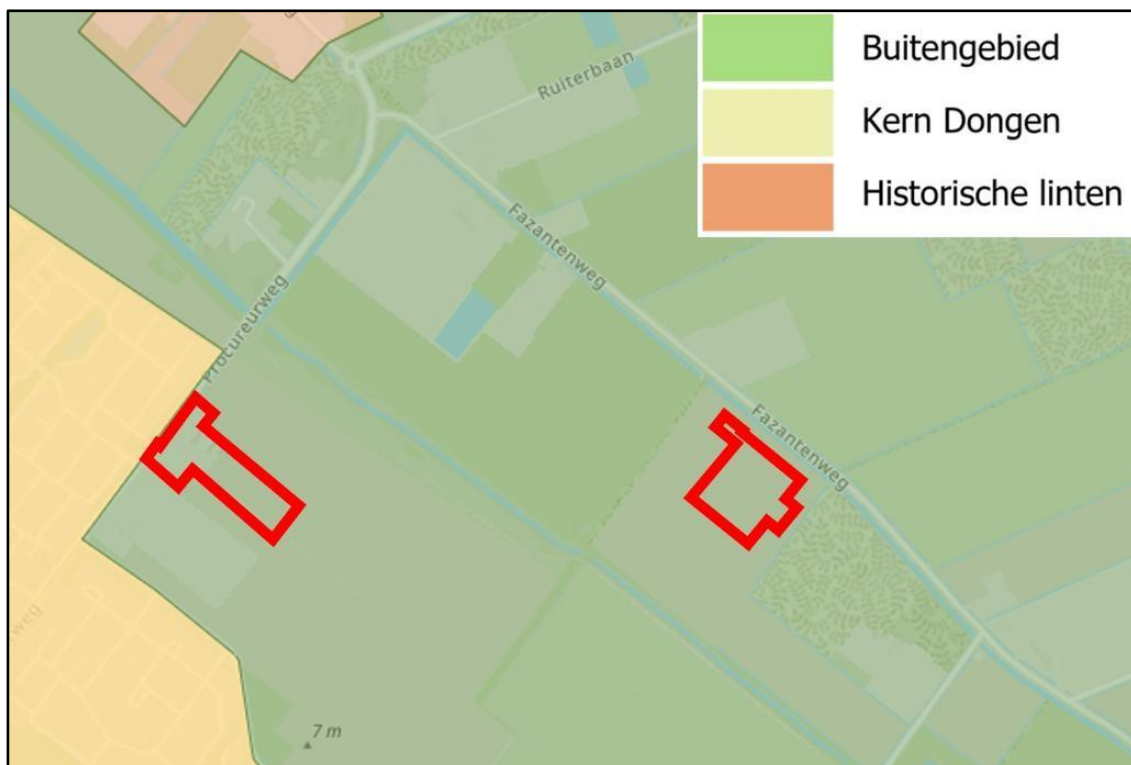
ontwikkelingen gepaard gaan met de aanbreng van landschapselementen zodat het unieke karakter van de gemeente behouden blijft.

Volgens de Omgevingsvisie van Dongen is het van belang om de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied zorgvuldig af te stemmen op de toekomstige behoefte aan woonruimte, bedrijvigheid en natuur. De ligging van de veehouderij aan de noordoostelijke zijde van de kern van Dongen is op dit moment niet toekomstbestendig, aangezien de plannen voor deze locatie gericht zijn op woningbouw. De integratie van de veehouderij in deze stedelijke omgeving kan leiden tot conflicten op het gebied van leefbaarheid, milieueffecten en de gewenste ruimtelijke ordening.

In de Omgevingsvisie wordt dan ook gesteld dat agrarische bedrijvigheid een geschikte plek moet krijgen in het buitengebied, waar het beter aansluit bij de functies en de aard van de omgeving. Het verplaatsen van de veehouderij naar een locatie verder van de kern, in het buitengebied, biedt meerdere voordelen. Ten eerste wordt mogelijke overlast voor de omliggende woongebieden, zoals geur- en geluidsoverlast, geminimaliseerd. Dit draagt bij aan de leefkwaliteit van de inwoners van Dongen en voorkomt conflicten tussen agrarische activiteiten en de gewenste woningbouwontwikkeling.

Daarnaast bevordert de ligging in het buitengebied de ruimtelijke uitstraling van het platteland, waar agrarische bedrijven van nature thuishoren. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente Dongen om het buitengebied te behouden voor agrarisch gebruik en tegelijkertijd ruimte te bieden voor duurzame economische ontwikkelingen die bijdragen aan de lokale economie. Door de veehouderij verder van de kern te verplaatsen, kan zowel het landelijke karakter als de stedelijke groei op een duurzame manier samengaan.

Gepaard met de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden. Op deze manier wordt ook rekening gehouden met het unieke karakter van de gemeente. Dit is nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie van de gemeente Dongen.

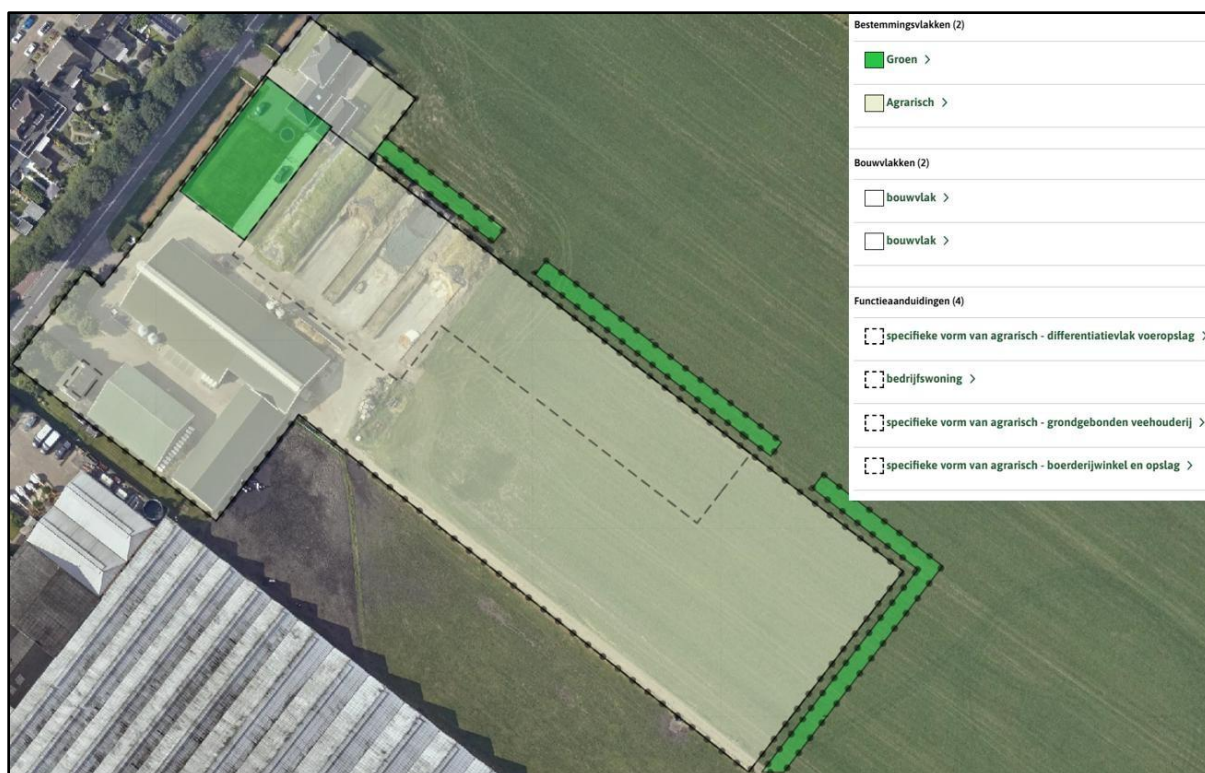


Afbeelding 8: Uitsnede kaart omgevingsvisie

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Dongen bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, voorbeschermingsregels, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Dongen' en worden de strijdigheden beschreven.

Het vigerende omgevingsplan betreft 'Omgevingsplan gemeente Dongen'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' d.d. 5-11-2009 en het wijzigingsplan 'Procureurweg 24 te Dongen' betreffen hier een onderdeel van. Voor de locatie aan de Procureurweg 24 en 26 geldt dat het wijzigingsplan 'Procureurweg 24 te Dongen' met toepassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend is. Voor de locatie aan de Fazantenweg geldt dat enkel het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend is. Onderstaand zijn uitsneden van de bestemmingsplannen weergegeven. Per uitsnede is in de afbeelding opgenomen welke bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn.



Afbeelding 9: Uitsnede wijzigingsplan 'Procureurweg 24 te Dongen'



Afbeelding 10: Uitsnede Regels op de kaart bestemmingsplan 'Buitengebied'

Met de beoogde ontwikkeling worden verschillende situaties gerealiseerd/uitgevoerd die niet rechtstreeks zijn toegestaan conform het omgevingsplan. Dit betreffen de volgende situaties:

- Aan de Fazantenweg wordt een agrarisch bedrijf (met bedrijfswoning) opgericht. Hier is op dit moment geen bouwvlak aanwezig;
- De woning aan de Procureurweg 26 wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Dit betreft op dit moment nog een bedrijfswoning bij de melkveehouderij;
- De gronden rondom het bouwvlak aan de Procureurweg 24 en 26 zijn gedeeltelijk bestemd voor landschappelijke inpassing. Dit zal in gebruik worden genomen als landbouwgrond.

Er zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen om de beoogde ontwikkeling(en) te realiseren. Om deze reden is een TAM-omgevingsplan opgesteld voor de beoogde ontwikkeling.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. 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 over plannen of projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen of projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor dergelijke plannen moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze projecten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de nieuwvestiging van een melkveehouderij op de locatie aan de Fazantenweg, waar in de beoogde situatie 300 melk- en kalfkoeien en 125 stuks vrouwelijk jongvee worden gehouden. Ten opzichte van het huidig vergunde dieraantal is sprake van een uitbreiding van 125 melk- en kalfkoeien en 120 stuks vrouwelijk jongvee, waarbij wordt opgemerkt dat deze dieren reeds vergund zijn op de locatie Procureurweg 24/26 en dus niet aan de Fazantenweg. In de beoogde situatie worden nieuwe stallen gerealiseerd. De toetsing aan de drempelwaarden uit bijlage V van het Omgevingsbesluit en de daarbij behorende verplichting tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling ziet op de besluitvorming over de concrete milieubelastende activiteiten en maakt geen onderdeel uit van de vaststelling van het omgevingsplan. Gelet op de aard en omvang van de beoogde activiteiten is vastgesteld dat bij de aanvraag voor de milieubelastende activiteiten een m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Ter voorbereiding hierop is een m.e.r.-beoordeling opgesteld, welke is opgenomen als bijlage 6 bij deze motivering.

Voor het milieuaspect stikstof is een Passende beoordeling opgesteld op grond van artikel 16.53c. Op grond van artikel 16.36, tweede lid, van de Omgevingswet is bij de vaststelling of wijziging van een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied in beginsel sprake van een plan-m.e.r.-plicht. Artikel 16.36, derde en vierde lid, van de Omgevingswet bieden de mogelijkheid om te volstaan met een beoordeling, indien de milieugevolgen van het plan voldoende in beeld zijn gebracht en geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Uit de Passende beoordeling, in samenhang met de m.e.r.-beoordeling in bijlage 6, volgt dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat voor dit TAM-omgevingsplan kan worden volstaan met een beoordeling. Het opstellen van een plan-MER is niet noodzakelijk.

5.2. Duurzaamheid & gezondheid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ook de toepassing van duurzaamheid en gezondheid in de omgeving belangrijker geworden. Onderstaand wordt toepassing gegeven aan deze aspecten.

5.2.1. Duurzaamheid

De gemeente Dongen vindt het belangrijk dat er bij nieuwbouw of renovatie projecten op een klimaatbestendige en duurzame manier wordt gebouwd. In de flyer 'Klimaatbestendig en duurzaam bouwen' van de gemeente Dongen staan verschillende onderwerpen beschreven die als maatregel kunnen worden meegenomen bij het realiseren van nieuwe gebouwen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt toepassing gegeven aan meerdere eisen die zijn beschreven in de flyer 'Klimaatbestendig en duurzaam bouwen'. Zo wordt er een landschappelijke inpassing gerealiseerd waardoor er onder andere verschillende bomen worden geplant. Dit heeft een positief effect tegen hittestress. Onderstaand worden overige maatregelen toegelicht die toepassing geven aan een duurzame bedrijfsvoering.

- Aanleg van retentievijver om te anticiperen op extreem weer (droogte en extreme regen);
- De nieuwe bedrijfswoning wordt aardgasvrij gerealiseerd en voorzien van goede isolatie, waardoor het energieverbruik wordt geminimaliseerd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen en/of warmtepompen voor verwarming en warm water.
- De verwarming van de bedrijfsruimten wordt duurzaam uitgevoerd, met inzet van energiezuinige en duurzame systemen die passen bij de behoeften van het bedrijf, zoals bijvoorbeeld verwarmingssystemen op basis van hernieuwbare energiebronnen.
- Daar waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de grondstoffen/afvalstoffen van de locatie aan de Procureurweg als bouwstof bij de Fazantenweg;
- Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- De stallen worden voorzien van de Lely Sphere waardoor de ammoniakemissie van het bedrijf aanzienlijk daalt.

Door bovenstaande maatregelen wordt invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid en de flyer 'Klimaatbestendig en duurzaam bouwen' van de gemeente Dongen.

5.2.2. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Effecten volksgezondheid veehouderij

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Enkele recente onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniaksecundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In oktober 2011 heeft GGD Nederland het standpunt ingenomen dat bij planontwikkeling (nieuwe huizen of andere gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) bij voorkeur een afstand van minimaal 250 meter aangehouden wordt tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen (inclusief burgerwoningen). Dit advies is niet wetenschappelijk onderbouwd op basis van dosis- respons

relaties, maar gebaseerd op hogere concentraties fijnstof, endotoxinen en markers voor de v-MRSA bacterie binnen deze afstand (De Wolf, 2015; Hagens et al., 2017). De concentraties nemen af naarmate de afstand tot veehouderijen groter wordt. Door een specifieke afstand te noemen, stimuleert de GGD dat in situaties met een mogelijk risico voor de publieke gezondheid, gezondheid wordt meegewogen in de besluitvorming.

Op de planlocatie wordt een rundveehouderij verplaatst. voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Met name intensieve veehouderijen zoals pluimvee- en varkenshouderijen voorzien in meer uitstoot van fijnstof. De veehouderij wordt daarbij weg van de kern verplaatst. Het bouwvlak komt op 112 meter van de dichtstbijzijnde woning te liggen. De dierenverblijven op circa 170 meter. Het gevoelige object betreft de woning aan de Fazantenweg 39. Gezien de grote afstand tot deze woning en de beperkte effecten van rundveehouderijen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij liggen er in de huidige situatie ruim meer dan 100 woningen binnen een straat van 250 meter van het bouwvlak. In de beoogde situatie betreft dit slechts één woning.

Woningen binnen planlocatie

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Breedstraat 35. Deze locatie is gelegen circa 450 meter van de bedrijfswoning aan de Fazantenweg. Dit betreft een hobbymatige veehouderij waar 20 legkippen, 5 voedsters, 12 paarden/pony's en 8 geiten worden gehouden. Deze veehouderij is zo klein van omvang dat risico's met betrekking tot de volksgezondheid op de betreffende afstand van 450 meter zijn uit te sluiten. Voor zowel de locatie aan de Fazantenweg als de Procureurweg wordt voldaan aan de afstand van 250 zoals beschreven door de GGD.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot overige veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid & gezondheid.

5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

5.3.1. Verkeer

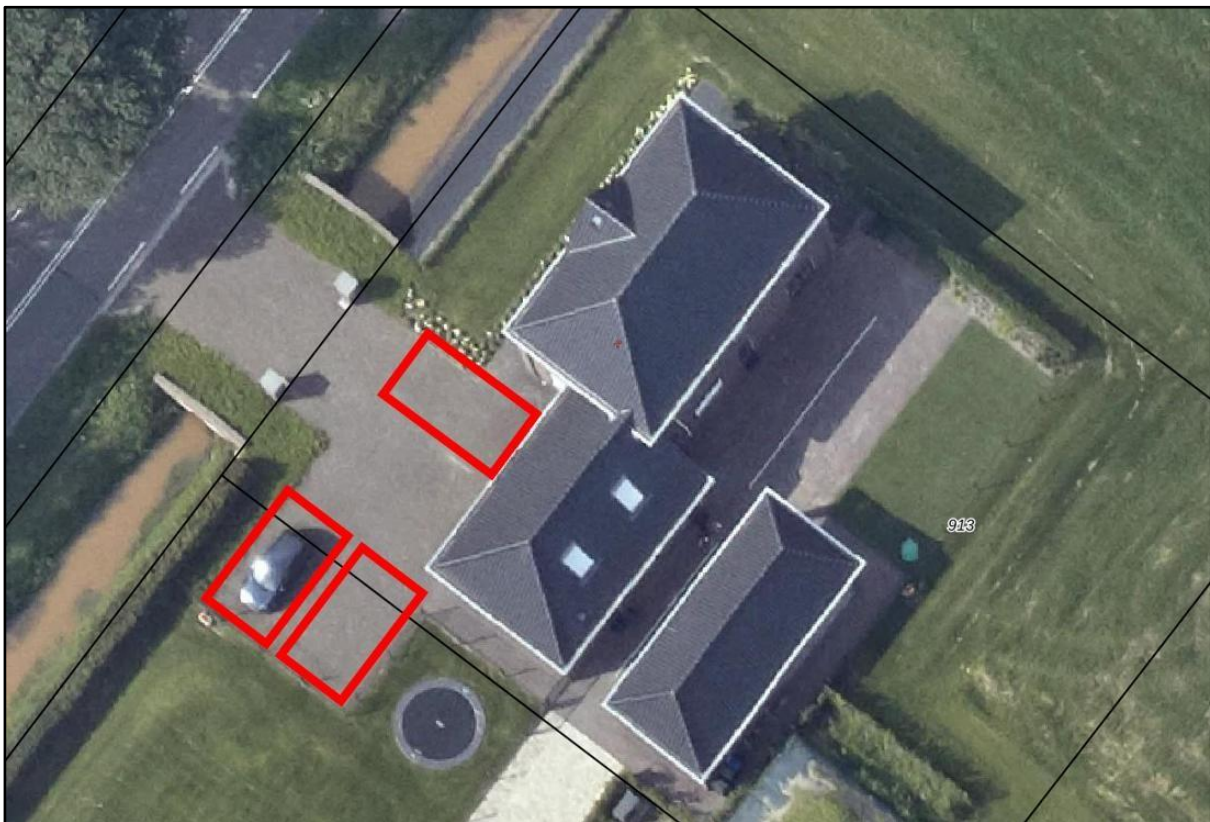
De planlocatie ligt aan deels aan de Procureurweg (te beëindigen bedrijf) en deels aan de Fazantenweg (beoogde melkveebedrijf) te Dongen. Beide betreffen verharde wegen die van en naar de kern van Dongen leiden. De belangrijkste ontsluitingsroutes lopen via de Klein Dongenseweg richting de A27 en via de Berlagestraat richting de N260. Zowel de Procureurweg als de Fazantenweg en de voornoemde ontsluitingsroutes betreffen verharde wegen. De verkeersbewegingen van en naar de planlocatie zullen nauwelijks wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Er zal een lichte toename van vervoersbewegingen plaatsvinden doordat er één extra wooneenheid wordt gerealiseerd en er zullen meer vervoersbewegingen plaatsvinden omdat het bedrijf uitbreidt in dierenaantallen. Deze toename zal vrij gering zijn omdat initiatiefnemer geen/minder mest hoeft aan te voeren voor het bewerken van zijn gronden. Dit wordt geproduceerd op locatie zelf. Voor het leveren van voer zal per week circa 1 vrachtwagen extra de locatie bezoeken. Melk wordt één keer per drie dagen opgehaald. Dit blijft ongewijzigd. De melktank en voersilo's zullen zoveel mogelijk aan de voorzijde van de weg worden gesitueerd zodat deze vrachtwagens gemakkelijk kunnen keren. Ook achter op het perceel is het

mogelijk om te manoeuvreren en keren met een vrachtwagen. Het verleden heeft uitgewezen dat deze ontsluitingsroutes beschikken over ruim voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen af te wikkelen. Daarbij hoeven de zware voertuigen minder ver richting de kern van Dongen te rijden waardoor de kern van Dongen wordt ontlast.

5.3.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen de planlocatie. Er zijn echter geen representatieve parkeercijfers opgenomen in de CROW voor agrarische bedrijven. Eigen machines en werktuigen kunnen worden gestald in de daarvoor bestemde machine- en werktuigenbergingen. Vrachtwagens en tractoren van derden verblijven altijd maar kortstondig op het bedrijf, bijvoorbeeld voor melkafname, voerlevering of loonwerk. Voor dergelijk materieel is ruim voldoende erfverharding aanwezig. Voor het eigen personenvervoer wordt aangesloten bij de vereiste parkeergelegenheid bij een vrijstaande koopwoning, liggend in niet-stedelijk buitengebied. Hiervoor wordt een maximum van 2,8 parkeerplaatsen voorgeschreven. Op de inrit naar de bedrijfswoning is voldoende ruimte om 3 auto's te kunnen parkeren en ontsluiting via de inrit mogelijk te houden. Gemiddeld zullen er dagelijks 2 tot 4 bezoekers met personenvervoer naar het bedrijf toe komen. Te denken valt aan de veearts, vertegenwoordigers, adviseurs, privébezoekers etc. Normaliter zullen deze niet gelijktijdig op het bedrijf aanwezig zijn, maar zelfs als dit het geval zou zijn is er ruim voldoende erfverharding aanwezig voor in totaal 7 personenvervoersmiddelen, eigen vervoersmiddelen en van bezoekers, te parkeren. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op het bedrijf.

Ook voor de woning aan de Procureurweg 26 is sprake van voldoende parkeergelegenheid. Uitgaande van een vrijstaande woning in het buitengebied dienen bij de woning maximaal 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In onderstaande afbeelding is te zien dat deze parkeerruimte ruimschoots aanwezig is. De ingetekende vakken op onderstaande afbeeldingen zijn ruim 3 meter bij 6 meter.



Afbeelding 11: Parkeergelegenheid Procureurweg 26

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.4. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.4.1. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is beschermd middels regel in de Bkl. In paragraaf 7.3.1 van het Bkl zijn regels opgenomen dat provincies deze beschermingsregels in de Omgevingsverordening dienen op te nemen. Het gaat hier met name om het aanwijzen en de geometrische begrenzing vastleggen van de Natuur gebieden. Daarnaast worden in de Omgevingsverordening regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij worden de doelstellingen van het gebied in acht genomen. In Nederland zijn 161 Natura 2000gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Langstraat, Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en Biesbosch. 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 instandhoudingdoelen, 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 omgevingsvergunning voor de activiteit natuur 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 dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Langstraat, dat op een afstand van circa 5,2 kilometer ligt (5,6 kilometer tot stikstofgevoelige gedeelte). De Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen zijn gelegen op 6,5 kilometer. Andere gebieden liggen op aanzienlijk grotere afstand.

Het bedrijf is op de bestaande locatie in het bezit van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming d.d. 23-06-2015 (thans een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Het besluit en de bijbehorende tekening is opgenomen als separate bijlage. Daar dit de bestaande, planologisch legale situatie direct voorafgaand aan de vaststelling van de het TAM-omgevingsplan betreft, geldt die vergunning als uitgangssituatie. Dit is nader toegelicht in de toelichting op de invoergegevens behorend bij de AERIUS berekening. Ook deze toelichting is opgenomen in de bijlage bij dit TAM-omgevingsplan.

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State (Rendac, d.d. 18 december 2024) kan bij projecten intern salderen niet mee worden meegenomen in een voortoets. Met de voortoets wordt onderzocht of voor het project op zichzelf na uitbreiding of wijziging, inclusief standaardonderdelen, maar exclusief de bestaande vergunde situatie (referentiesituatie), significante effecten uit te sluiten zijn. Indien significante effecten niet uit te sluiten zijn is het project vergunningplichtig en is een Passende Beoordeling nodig. Intern salderen mag volgens de Rendac-uitspraak als mitigerende maatregel worden betrokken in de Passende Beoordeling.

Voor plannen geldt geen vergunningplicht, maar een plan kan alleen worden vastgesteld als uit de Passende Beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Een passende beoordeling is als bijlage toegevoegd.

Voortoets

Ter beoordeling van de effecten van de beoogde ontwikkeling op Natura 2000-gebieden is in eerste instantie een voortoets uitgevoerd. In deze voortoets is uitsluitend gekeken naar de stikstofdepositie die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling op zichzelf. Uit de berekening blijkt dat de beoogde ontwikkeling leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebied. Daarmee kunnen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Op basis van alleen de voortoets kan daarom niet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling zonder verdere beoordeling mogelijk is.

Mitigerende maatregel en intern salderen

In sommige gevallen kan het wegvallen van stikstof door het beëindigen van het huidige gebruik (in dit geval de veehouderij aan de Procureurweg) de stikstofdepositie in de beoogde situatie compenseren. Dit wordt intern salderen genoemd. Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2026 (ECLI:NL:RVS:2026:193) mag intern salderen echter niet worden meegenomen in de voortoets. Daarom is een passende beoordeling noodzakelijk. In de passende beoordeling wordt het beëindigen van het huidige gebruik meegenomen als mitigerende maatregel om de stikstofeffecten van het plan ongedaan te maken.

Door de verplaatsing van de veehouderij naar de Fazantenweg komt het agrarisch gebruik aan de Procureurweg volledig te vervallen. Daardoor verdwijnt de bijbehorende stikstofuitstoot aan de Procureurweg met de beoogde ontwikkeling. Deze afname van stikstof is betrokken als maatregel om de stikstofdepositie van de beoogde situatie ongedaan te maken.

Het betrekken van een mitigerende maatregel (in dit geval het beëindigen van de veehouderij aan de Procureurweg) is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan enkele strikte voorwaarden. Vast moet staan dat de maatregel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, dat deze juridisch en feitelijk is geborgd vóórdat de nieuwe stikstofdepositie optreedt en dat de vrijvallende stikstofruimte niet dubbel wordt ingezet.

- Beëindiging of beperking van de bestaande activiteit daadwerkelijk plaatsvindt

De gronden aan de Procureurweg worden in de huidige situatie gebruikt voor een melkveehouderij. In hoofdstuk 1 van de passende beoordeling is uitgebreid toegelicht dat de bestaande activiteit ook feitelijk gerealiseerd is en wordt uitgevoerd.

- De maatregel is juridisch en feitelijk geborgd vóórdat nieuwe stikstofdepositie optreedt

In de regels van het omgevingsplan is juridisch geborgd dat de maatregel is plaatsvindt voordat nieuwe stikstofdepositie optreedt.

- De vrijvallende stikstofruimte niet dubbel wordt ingezet

De stikstofruimte die ontstaat door het beëindigen van de veehouderij aan de Procureurweg wordt uitsluitend benut om de stikstofdepositie van deze ontwikkeling te compenseren. Deze stikstofruimte wordt niet gebruikt voor andere projecten en is daarmee niet elders inzetbaar.

Geconcludeerd wordt dat de mitigerende maatregel, bestaande uit het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Procureurweg voldoet aan de gestelde voorwaarden en daarom mag worden betrokken bij de passende beoordeling.

Passende beoordeling en AERIUS berekening

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS is inzichtelijk gemaakt welke stikstofdepositie optreedt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. AERIUS berekent het effect van stikstofuitstoot op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor de beoogde ontwikkeling zijn berekeningen uitgevoerd voor zowel de bouwfase als de beoogde gebruiksfase (incl. sloopfase). Omdat op basis van de voortoets niet kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden, is een

passende beoordeling opgesteld. In deze passende beoordeling is het beëindigen van de veehouderij aan de Procureurweg, betrokken als mitigerende maatregel in het kader van intern salderen. Daarbij is onderzocht op welke wijze de stikstofdepositie van de beoogde ontwikkeling kan worden weggenomen.

De AERIUS-berekeningen en een passende beoordeling inclusief een toelichting op de ingevoerde gegevens zijn als bijlage bij deze motivering opgenomen. In lijn met de jurisprudentie (ECLI:NL:RBGEL:2025:7393) mag bij een uitvoerbaarheidstoets in beginsel worden uitgegaan van de juistheid van een AERIUS-berekening. Alleen als zonder nadere toetsing duidelijk is dat de gebruikte invoergegevens evident onjuist zijn, mag het bevoegd gezag deze terzijde schuiven of afwijzen.

Additionaliteit en vergewisplicht

Wanneer intern salderen wordt gebruikt om stikstofeffecten te compenseren, moet worden bekeken of de stikstofreductie die daarbij ontstaat niet al nodig is voor het beschermen of herstellen van Natura 2000-gebieden. Dit wordt het additionaliteitsvereiste genoemd. Het bevoegd gezag heeft daarbij een zogenoemde vergewisplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag moet controleren of de maatregel niet al nodig is om de natuurdoelen te halen.

Voor deze ontwikkeling dient het bevoegd gezag na te gaan of het stoppen met het bemesten van de gronden noodzakelijk is voor het behalen van de natuurdoelen van de Natura 2000-gebieden waar depositie op plaatsvindt. Op basis van openbaar beschikbare informatie, zoals natuurdoelanalyses en beheerplannen, kan het bevoegd gezag hierover een afgewogen oordeel vormen in het kader van de besluitvorming.

Overige effecten

Naast stikstofdepositie kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van de projectlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Langstraat leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Op basis van de passende beoordeling, de toelichting op de invoergegevens en de uitgevoerde AERIUS-verschilberekeningen is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. In de passende beoordeling is het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Procureurweg betrokken als mitigerende maatregel.

Uit de AERIUS-verschilberekening blijkt dat na toepassing van deze maatregel geen toename van stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebieden. Daarmee is uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling leidt tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling, met inachtneming van de mitigerende maatregel, uitvoerbaar is in het kader van de gebiedsbescherming. Significante effecten op Natura 2000-gebieden vallen uit te sluiten. Daarmee vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal 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 IX onder A en B bij het Bal. 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. Het Bal regelt de bescherming van alle in Nederland in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal 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 de planlocatie 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 de aard van het initiatief aan de Procureurweg en Fazantenweg, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen en nieuw te realiseren bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen 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 is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Voorgaande sluit niet uit dat er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Om deze reden is een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage 16) om te beoordelen of beschermde soorten op de planlocatie voorkomen en of de beoogde ontwikkeling leidt tot aantasting van het leefgebied van deze soorten. Deze quickscan is uitgevoerd door Brabant Eco.

Uit de initiële quickscan bleek dat geen nader onderzoek noodzakelijk was. In deze quickscan is echter de bestaande winkel/woning (nummer 24) op de planlocatie niet meegenomen. Dit gebouw is alsnog betrokken in een aanvullende beoordeling (bijlage 24). Uit deze aanvulling volgt dat niet kan worden uitgesloten dat beschermde soorten aanwezig zijn waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is.

Om die reden zal aanvullend ecologisch onderzoek worden uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde soorten en de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling nader te bepalen. In de regels van het omgevingsplan (artikel 4.4.3) wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is opgenomen dat het verboden is om de voormalige woning/winkel aan de Procureurweg 24 te slopen, tenzij uit nader ecologisch onderzoek is gebleken dat de voorgenomen sloop geen negatief effect heeft op beschermde soorten en hun leefgebied, dan wel dat wordt voldaan aan de geldende wettelijke vereisten in het kader van soortenbescherming, waaronder het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing en het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Dit betekent dat de uitvoering van de ontwikkeling pas is toegestaan nadat uit dit vervolgonderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de geldende soortenbeschermingsregels, dan wel dat de benodigde maatregelen of vergunningen zijn getroffen.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het aspect soortenbescherming de ontwikkeling niet op voorhand belemmert, mits wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in het omgevingsplan.

5.5. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Om een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie op de locatie te waarborgen dient voor het aspect luchtkwaliteit enerzijds onderzocht te worden of de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Anderzijds moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.1. Toetsing normen luchtkwaliteit

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³.

In de agrarische sector is voornamelijk de emissie van fijnstof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. Fijnstof, zowel PM₁₀ en PM_{2,5} komt voornamelijk door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltjes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). De belangrijkste bron bij een veehouderij zijn de stallen. Het vrijkomen van fijnstof ten gevolge van overige activiteiten op het bedrijf zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de emissie uit de stallen. Voor het bepalen van de concentraties fijnstof in de omgeving van veehouderijen, zijn gegevens nodig over de hoeveelheid fijnstof die dieren produceren. Deze hoeveelheid varieert per dier en is afhankelijk van het huisvestingssysteem zoals het type stal. De emissiefactoren voor fijnstof, zoals opgenomen in bijlage V (en VI) van de Omgevingsregeling, geven per huisvestingssysteem aan hoeveel fijnstof een bepaald dier per jaar produceert.

PM₁₀

Met behulp van het rekenprogramma Geomilieu, is een berekening gemaakt van de belasting van fijnstof PM₁₀ van de beoogde bedrijfsopzet op de gevoelige objecten in de omgeving, deze berekening is toegevoegd als separate bijlage. Door middel van het invullen van de invoergegevens (brongegevens en gegevens beschermde objecten) wordt berekend wat het jaargemiddelde fijnstofconcentratie (microgram/m³) en het aantal overschrijdingsdagen ter plaatse van de rekenpunten is.

Als invoer is een worstcasescenario gehanteerd. Alle emissie is opgenomen in één bron welke vervolgens binnen het bouwvlak op de kleinste afstand tot de dichtstbijzijnde woning is opgenomen. Er is in de berekening uitgegaan van natuurlijke ventilatie. De totale fijnstofemissie van de planlocatie in de beoogde situatie bedraagt 52.830 g/jaar (125 st. jv x 38 gram + 300 melk- en kalfkoeien x 148 gram). Onderstaand zijn de invoergegevens opgenomen.

Bron 1	Stalemissies	
X-coördinaat	125 846	
Y-coördinaat	404 998	
Uittreedhoogte	11 meter	(maximaal conform omgevingsplan)
Diameter	0,5 meter	(standaardwaarde natuurlijke ventilatie)
Uittreedsnelheid	0,4 m/s	(standaardwaarde natuurlijke ventilatie)
Emissie	0,00155854 g/s	(49.150 g/jr : 365 dagen : 24 uren : 3.600 seconden)
Gebouw:		
X-coördinaat	125 846	
Y-coördinaat	404 998	
Lengte	87 meter	(Gebaseerd op situatieschets)
Breedte	40 meter	(Gebaseerd op situatieschets)
Oriëntatie	39 graden	(Gebaseerd op situatieschets)

Uit de uitgevoerde berekening voor PM₁₀ volgt dat het jaargemiddelde concentratie fijnstof maximaal 15,26 µg/m³ bedraagt. De beoogde bedrijfsopzet voldoet dus ruimschoots aan de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie. Tevens volgt dat het aantal overschrijdingsdagen van het 24uursgemiddelde van 50 µg/m³ 6,0 dagen bedraagt, wat eveneens ruimschoots voldoet aan de norm (35 dagen conform artikel 2.5, onder 1, onder a van het Bkl).

PM_{2,5}

Uit de uitgevoerde Geomilieu berekening voor PM₁₀ volgt dat het jaargemiddelde concentratie fijnstof maximaal 15,26 µg/m³ bedraagt. Doordat PM_{2,5} een fractie betreft van PM₁₀, wordt in de praktijk het toegestane aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ vaak als eerste bereikt. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook de grenswaarde van PM_{2,5} wordt nageleefd. In voorgaande paragraaf is de totale concentratie van fijnstof PM₁₀ ter plaatse van objecten in de omgeving berekend. De totale concentraties blijven onder 25 µg/m³ waarmee met zekerheid gesteld kan worden dat de grenswaarde van 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof PM_{2,5} ook niet overschreden wordt. De beoogde bedrijfsopzet voldoet dus ruimschoots aan de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie (25 µg/m³ conform Bkl).

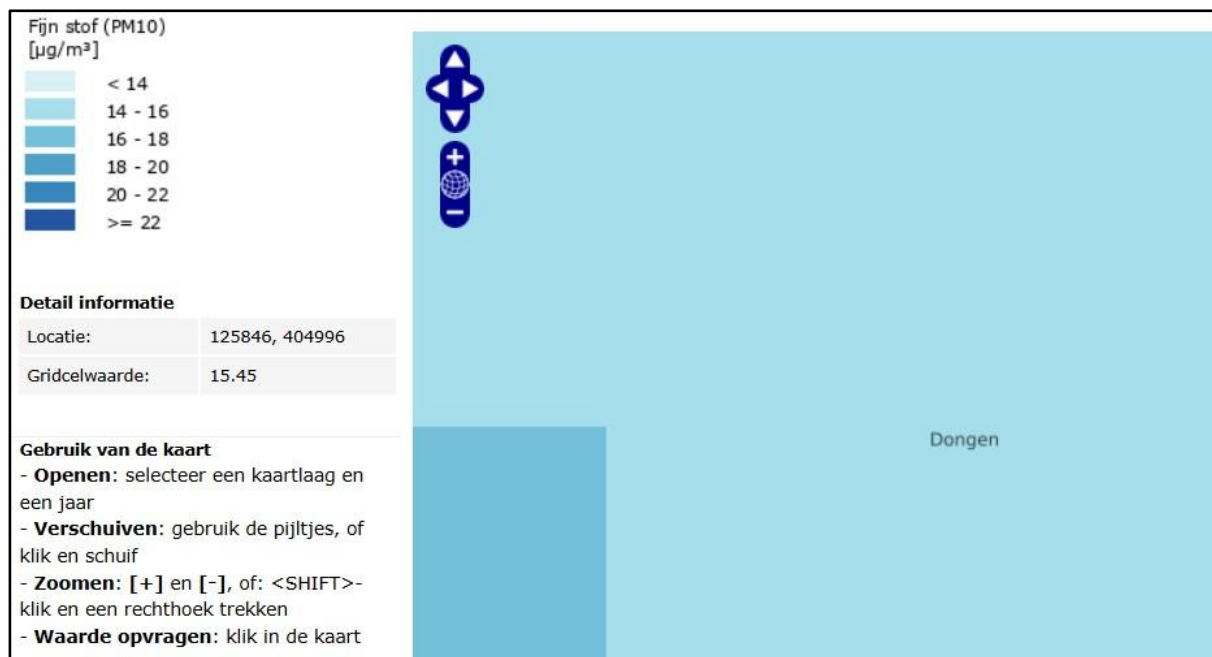
Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er daarom geen bezwaren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

5.5.2. Woon- en leefklimaat

Indien aan de grenswaarden zoals beschreven in voorgaande alinea wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Jaarlijks wordt door RIVM onderzocht wat de achtergrondconcentratie is van verschillende stoffen. Het ruimtelijke patroon van de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ toont in het noorden van Nederland en in Zeeland lagere waarden dan in de rest van Nederland. De hogere bijdrage van buurlanden, de bijdrage van lokale bronnen (zoals industrie en intensieve veehouderij) en de hogere aandelen van secundair fijnstof zorgen voor hogere fijnstof concentraties in zuiden en oosten van Nederland. Secundair fijnstof is fijnstof dat in de lucht wordt gevormd uit bijvoorbeeld ammoniak en stikstofoxiden.

De waarden van de verschillende stoffen worden door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit gebruikt om Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) te maken. Volgens deze kaarten wordt in Nederland bijna overal aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Lokaal kan de grenswaarde voor fijnstof wel overschreden worden op grote industrieterreinen zoals de Maasvlakte en TataSteel. Ook bij gebieden met een hoge concentratie aan pluimveehouderijen kan lokaal sprake zijn van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden. In de omgeving van de planlocatie zijn geen pluimveehouderijen of zware industrie te vinden. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie niet worden overschreden. Zoals in onderstaande afbeelding te zien, wordt de grenswaarde van 40 microgram/m³ niet overschreden.



Afbeelding 12: GCN-kaart PM₁₀

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein.

Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

Melkveehouderij

De geluidsproductie van een melkveehouderij is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen, het laden en lossen, en overige motoren binnen de inrichting. In het omgevingsplan is het aspect geluid beschreven in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Op de planlocatie vinden wel activiteiten plaats die een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De eventuele geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering is laag en de activiteiten vinden veelal in pandig of nabij de stallen plaats. Bovendien is de afstand tot de dichtstbijzijnde woning zo groot dat de activiteiten geen overlast zullen veroorzaken.

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG biedt richtafstanden voor een zorgvuldige ligging van bedrijven en woningen. Voor een melkveehouderij geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde woning van derden (Fazantenweg 39) ligt op 112 meter van het beoogde bouwvlak. Daarnaast bevinden zich twee bouwvlakken waar planologisch een bedrijfswoning mogelijk is op circa 40 meter afstand. Daarmee wordt voldaan aan de relevante richtafstand en past de ontwikkeling binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect geluid. Een uitgebreide toetsing aan de activiteiten- en milieuzonering vindt plaats in paragraaf 5.14.

Er is ook een akoestisch onderzoek met betrekking tot industrielawaai toegevoegd in bijlage 19. Hierbij is rekening gehouden met het gelijktijdig uitvoeren van de representatieve bedrijfssituatie en de uitzonderlijke of incidentele bedrijfssituatie (lees UBS of IBS). Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsnormen uit artikel 22.65 lid 1 van de bruidsschat nergens worden overschreden. Dit betreffen dezelfde normen als opgenomen in het Bkl, artikel 5.65, lid 1 (tabel 5.65.1) inclusief artikel 5.65, lid 3. Aan de normen uit het Bkl moet worden getoetst bij het opstellen van een nieuw

omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan herzielt het huidige omgevingsplan (waarvan de bruidsschat onderdeel is) en moet daarom opnieuw voldoen het Bkl. Omdat de normen in de Bruidsschat identiek zijn en aan de normen uit het Bkl, en omdat er voldaan wordt aan de normen uit de Bruidsschat, kan worden geconcludeerd dat ook voldaan wordt aan de normen uit het Bkl.

Uit het onderzoek (RIL 2025.053 d.d. 23 januari 2026) blijkt dat voldaan wordt aan de waarden uit het Bkl. Deze waarden komen overeen met de waarden zoals opgenomen in het omgevingsplan (Bruidsschat). In artikel 4.3, onder r van de regels bij dit TAM-omgevingsplan zijn de standaardwaarde en grenswaarde opgenomen. Op deze manier is vastgelegd in de regels van dit TAM-omgevingsplan dat voldaan dient te worden aan de betreffende grens en standaardwaarden.

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wegverkeerslawaaï woningen

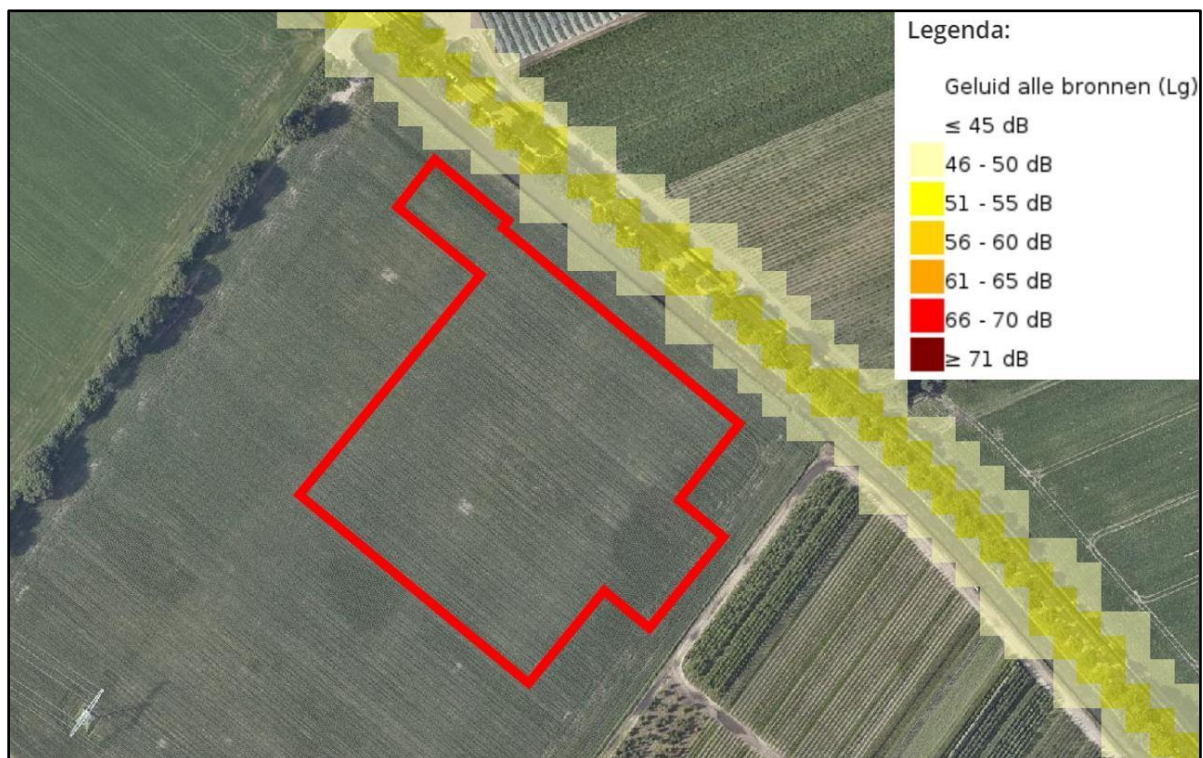
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen de geluidszone van de Procureurweg en Het Hof (bestaande woning Procureurweg 26). De nieuwe bedrijfswoning ligt binnen de geluidszone van de Fazantenweg.

Aan de Procureurweg worden met de beoogde ontwikkeling geen nieuwe geluidsgevoelig gebouwen opgericht. De vrijkomende bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet.

De nieuwe bedrijfswoning aan de Fazantenweg betreft wel een nieuw geluidgevoelig object. Binnen de geluidszone van deze weg is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van artikel 5.1.4.2a.4 van het Bkl. De standaardwaarde voor een Rijks- of provinciale weg bedraagt 50 L_{den} , wanneer het een gemeentelijke of waterschapsweg betreft is de standaardwaarde 53 L_{den} . Indien de standaardwaarde wordt overschreden is de ontwikkeling toch mogelijk indien er maatregelen worden getroffen. De maximale grenswaarde voor de wegen bedraagt 60 L_{den} afkomstig van Rijks- of provinciale wegen en 70 L_{den} afkomstig van gemeentelijke of waterschapswegen.

Op de kaart Geluidhinder in Nederland van de Atlas leefomgeving kan de geluidsbelasting op de beoogde bedrijfswoning inzichtelijk worden gemaakt, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 13: Kaart geluid in Nederland Atlas leefomgeving

Uit bovenstaande kaart blijkt dat de geluidsbelasting van de Fazantenweg binnen het bouwvlak niet boven de 45 dB zal uitkomen. Er wordt daarom voldaan aan alle waarden zoals deze bovenstaand beschreven.

Bovenstaande kaart is echter indicatief en niet geschikt om te toetsen aan de waarden uit het Bkl. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 20). Uit de rekenresultaten is gebleken dat voldaan kan worden aan de standaardwaarde van 53 dB Lden conform art. 5.87t uit het Bkl. De beoogde herontwikkeling wordt hierbij aanvaardbaar geacht en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de volgende aspecten in oenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

5.7.1. Belemmering bedrijvigheid

Onderstaand wordt ingegaan op de belemmering van omliggende bedrijvigheid. Eerst wordt ingegaan op de locatie aan de Procureurweg. Hierna wordt ingegaan op de locatie aan de Fazantenweg.

Procureurweg

Met de beoogde ontwikkeling wordt aan de Procureurweg geen nieuw geurgevoelig gebouw opgericht. De bestaande woning blijft een geurgevoelig gebouw. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt ook ruimschoots op meer dan 100 meter. Dit betreft de minimale afstand tussen een gevoelig object binnen de bebouwde kom en een emissiepunt van een veehouderij zoals opgenomen in de Bruidsschat. De dichtstbijzijnde dierhouderij betreft de paardenhouderij aan de Procureurweg 49 waar 13 paarden en 7 pony's worden gehouden. Het bouwvlak van de Procureurweg 49 ligt op ruim 155 meter van de woning aan de Procureurweg 26. Om deze reden zal de bestaande woning de omliggende bedrijvigheid niet beperken.

Fazantenweg

Op grond van de regels uit het omgevingsplan is de nieuwe agrarische bedrijfswoning een geurgevoelig gebouw dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Op grond van artikel 5.110 het Besluit kwaliteit leefomgeving moet de afstand tussen het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en de gevel van zo'n object, wanneer gelegen binnen de bebouwde kom, ten minste 100 meter bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter.

De locatie aan de Fazantenweg is gelegen buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie is gelegen aan Breedstraat 35. Dit betreft een hobbymatige veehouderij met 8 geiten, 20 legkippen, 5 voedsters en 12 paarden. De afstand tot dit bouwvlak bedraagt circa 200 meter. Hiermee wordt dus voldaan aan de gestelde vaste afstanden in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.7.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de vaste afstanden die zijn gesteld in het omgevingsplan van de gemeente Dongen.

Bovenstaand is benoemd dat de dichtstbijzijnde dierhouderijen zijn gelegen aan de Procureurweg 49 en de Breedstraat 35. Beide veehouderijen liggen op meer dan 100 meter afstand van de woningen binnen de planlocatie. Op beide locaties worden dieren zonder geuremissiefactor gehouden. Conform het omgevingsplan (artikel 22.101) geldt een vaste afstand van 100 meter in het kader van geur, uitgaande dat de gevoelige objecten in de bebouwde kom liggen. Voor objecten buiten de bebouwde kom is deze afstand slechts 50 meter. De omliggende bedrijvigheid ligt overal op meer dan 100 meter van de gevoelige objecten binnen de planlocatie. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de planlocatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de Achtergrondkaart geur, zie onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed, (0 – 3 Oue) bedraagt.



Afbeelding 14: Achtergrondkaart geur (bronnenbestand KRD maart 2025)

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

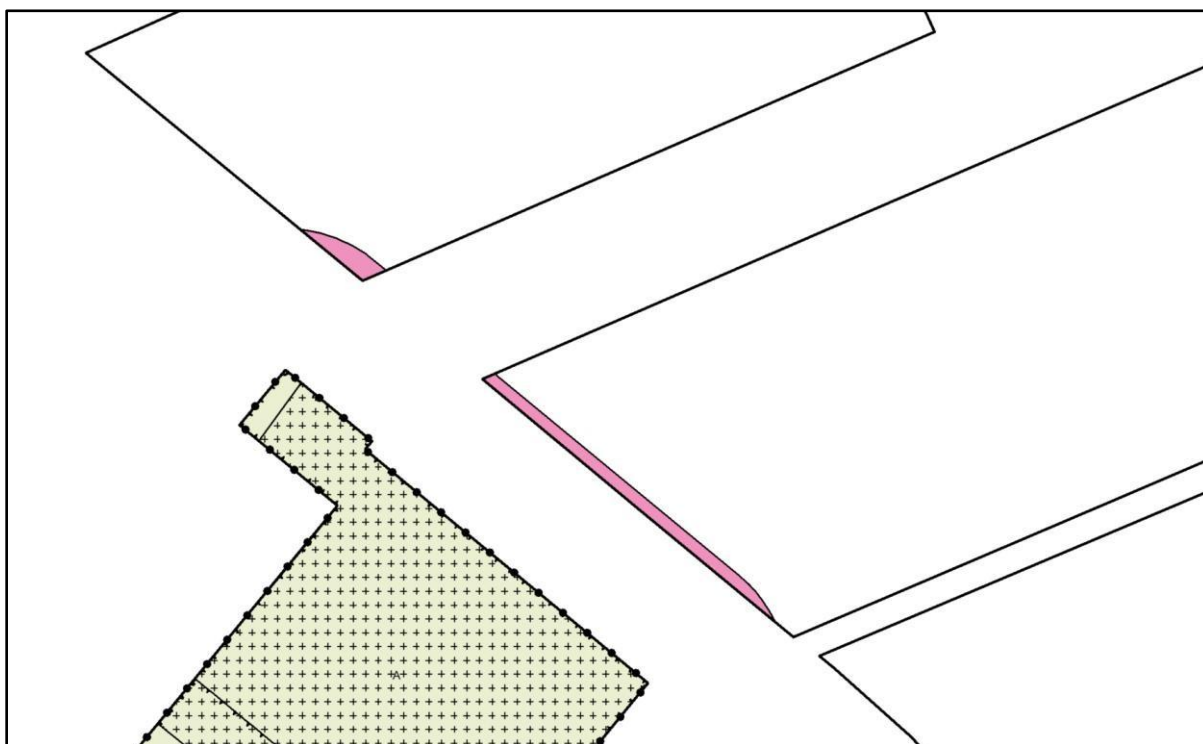
5.7.3. Individuele hinder

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen heeft vastgesteld, die nog niet zijn opgenomen in het omgevingsplan. Met deze normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van het vaststellen van een omgevingsplan. De gemeente Dongen heeft geen afwijkende geurnormen vastgesteld ten opzichte van de normen zoals opgenomen in de bruidsschat.

Voor rundveehouderijen zoals opgenomen binnen de planlocatie zijn geen emissiefactoren voor geur vastgesteld. Conform artikel 22.101 van het omgevingsplan gelden voor deze bedrijven vaste afstanden tussen het dierverblijf en geurgevoelige gebouwen. De afstand dient minimaal 100 meter tot geurgevoelige gebouwen binnen de kom en 50 meter naar geurgevoelige gebouwen buiten de kom te bedragen. Daarnaast dient op grond van artikel 22.102 van het (tijdelijk) omgevingsplan binnen de bebouwde kom de afstand ten minste 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig gebouw te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 25 meter. De gemeente Dongen heeft geen afwijkende afstanden vastgesteld om af te wijken van deze afstanden.

Voor de om te zetten bedrijfswoning aan de Procureurweg is de dichtstbijzijnde dierhouderij de paardenhouderij aan de Procureurweg 49 waar 13 paarden en 7 pony's worden gehouden. Het bouwvlak van de Procureurweg 49 ligt op ruim 155 meter van de woning aan de Procureurweg 26. Er wordt voldaan aan de vaste afstanden zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Het dichtstbijzijnde geurgevoelige gebouw ligt buiten de bebouwde kom aan de Fazantenweg 39. Het gebouw ligt op circa 112 meter van de rand van het beoogde bouwvlak. Hiermee wordt voor de bouw van een bouwwerk binnen het bouwvlak altijd voldaan aan de vaste afstanden gesteld in het (tijdelijk) omgevingsplan.



Afbeelding 15: Buffer 50 meter bouwvlak (roze gedeelte betreft zone binnen 50 meter van beoogde bouwvlak)

De stallen worden verder op meer dan 50 meter van het bouwvlak aan de Fazantenweg 39 gerealiseerd en ook op meer dan 50 meter van tegenover gelegen bouwvlak. Het bouwvlak van de Fazantenweg 39 is gelegen op 42 meter van het noordwestelijke hoekje van het beoogde nieuwe bouwvlak. Het lege bouwvlak ligt op 46 meter van het beoogde bouwvlak.

Beide bouwvlakken ten noorden van de Fazantenweg liggen aansluitend aan de bestemming/functie 'Verkeer'. Het is niet te verwachten dat een nieuwe woning tegen de bestemming verkeer aan komt te liggen. Dit is vanuit verkeersveiligheidsoogpunt niet wenselijk en zal ook akoestisch gezien tot een onwenselijke situatie leiden. Op basis van artikel 35.3 van het omgevingsplan dient de afstand zelfs 25 meter tot de as van de weg te bedragen. Hier kan echter wel van worden afgeweken.

In artikel 4.3, onder n van dit omgevingsplan is daarom opgenomen dat de afstand van een emissiepunt van een dierenverblijf tot een geurgevoelig object van derden minimaal 50 meter dient te bedragen buiten de bebouwde kom. Voor gevoelige objecten binnen de bebouwde kom dient de afstand minimaal 100 meter te bedragen. Hiermee is verzekerd dat er geen dierenverblijf binnen 50 meter van een gevoelig object opgericht wordt. In artikel 4.5, onder h is ook opgenomen dat een gebouw minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden. Gezien een woning zelf ook een diepte zal hebben van minimaal 5 meter, is voldoende uitgesloten dat een dierenverblijf binnen 50 meter van een omliggend bouwvlak gebouwd kan worden. Onverminderd vorenstaande kan een dierenverblijf nooit binnen 50 meter van een gevoelig object worden gerealiseerd op grond van artikel 4.3, onder n.

Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

5.8. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij

gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden op zowel de Procureurweg als de Fazantenweg. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor open gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. Binnen 50 meter van de gevoelige objecten binnen de planlocatie komen geen boomgaarden voor. De aangrenzende landbouwgronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Alleen de ondernemer zelf loopt mogelijke risico's in de nieuwe bedrijfswoning m.b.t. volksgezondheid in relaties tot spuitzones. Het omgevingsplan heeft geen betrekking op woningen die door derden bewoond gaan worden. De woning aan de Procureurweg betreft al een bestaand gevoelig object.

Alle gronden ten zuiden van de Fazantenweg binnen 50 meter van de beoogde bedrijfswoning zijn in eigendom van initiatiefnemer. Het beoogde bouwvlak ligt op circa 45 meter van langbouwgrond aan de noordelijke zijde van de Fazantenweg. Dit betreft een smalle, langwerpige strook landbouwgrond tussen twee bouwvlakken in. De bedrijfswoning zelf komt op circa 48 meter van deze landbouwgronden te liggen. Dit betreft zo'n klein strookje binnen 50 meter gaat dat de risico's alleen al daardoor verwaarloosbaar zal zijn. Bovendien ligt aan de andere zijde van de weg een A-waterloop, waarvandaan een spuitvrije zone van 3 tot 5 meter geldt. Om deze reden mag er ook een gedeelte niet gespoten worden aan de noordelijke zijde van de Fazantenweg, zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 16: straal 50 meter rondom bouwvlak

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuihoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De werking van bovengenoemde maatregelen wordt bevestigd uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:269) waarvoor een onderzoek is uitgevoerd door het RIVM. Uit het onderzoek komt als conclusie dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt waarbij neerwaartse bespuiting wordt toegepast. Dit is tevens bevestigd door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen. Dit heeft er mede mee te maken dat telers zich houden aan bovengenoemde afspraken.

Bovendien wordt de planlocatie aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de gewenste woningen reikt. Uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2022:3160) blijkt dat het vastleggen van een landschappelijke inpassing en het onderhoud hiervan voldoende onderbouwing is om af te wijken van spuitzones. Wetende dat deze grond verticaal bespoten wordt en niet met windsnelheden van hoger dan 5 m/s bespoten mag worden, dat driftarme doppen een reductie percentage van 95% kunnen behalen en dat groenstructuren in de beoogde situatie de verspreiding van drift zullen voorkomen, valt uit te sluiten dat de planlocatie in relatie tot omliggende gronden een negatief effect van spuitdrift ondervindt. De planlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

In bovenstaande toelichting wordt geen expliciete aandacht besteed aan de spuitzone richting de waterloop bij de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Het is van belang om te vermelden dat een Awaterloop, zoals de waterloop aan de noordzijde van de Fazantenweg, een spuitvrije zone van 3 tot 5 meter vereist. Dit betekent dat er geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast in deze zone, wat ervoor zorgt dat de omgeving niet wordt beïnvloed door drift of afstroming van spuitmiddelen. De spuitzone richting de waterloop is dus afgebakend en draagt bij aan de bescherming van de ontwikkellocatie. Verder kan met onderhavig plan geen verdere bescherming van de ecologische verbindingzone worden geborgd. Het plangebied ligt niet tegen de verbindingzone aan. Binnen de woonbestemming en het agrarisch bouwvlak zal er geen sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Wat betreft de 50 meter richtafstand tussen de te ontwikkelen woningbouwlocatie en de omliggende landbouwgronden, wordt aangegeven dat deze afstand in jurisprudentie als redelijke maatregel wordt beschouwd. De recente uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2024:4503, 2022000141/1/R3) bevestigt dat een afwijking van de 50 meter spuitzone mogelijk is, mits goed onderbouwd. In dit geval kan de verkorte afstand worden gerechtvaardigd door de aanwezigheid van landschappelijke inpassing, het gebruik van driftarme spuitdoppen en het feit dat er geen boomgaarden in de nabijheid zijn die verticaal bespoten moeten worden. Ook is overleg gevoerd met de GGD over spuitzonering. De GGD adviseert hierbij een minimale afstand van 50 meter op basis van jurisprudentie (woning inclusief tuin). Dit is niet gezondheidskundig onderbouwd. Het advies van de GGD is gebaseerd op het voorzorgsbeginsel. Gezondheidskundig is er dus nog geen aanleiding om een afstand van 50 meter aan te houden. Het wetenschappelijk bewijs van de daadwerkelijke impact is op dit moment nog onvoldoende, aldus de GGD.

5.9. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd

gezag een omgevingsplan ook vaststellen. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt één (beperkt of zeer) kwetsbaar object opgericht. Ook zijn binnen het plangebied twee bestaande kwetsbare objecten gelegen. Met de ontwikkeling worden geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

5.9.1. Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR- 10^{-6} -contour voldaan worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het

omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving en EV signaleringskaart. Op deze kaart zijn onder andere de PR-10⁻⁶-contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

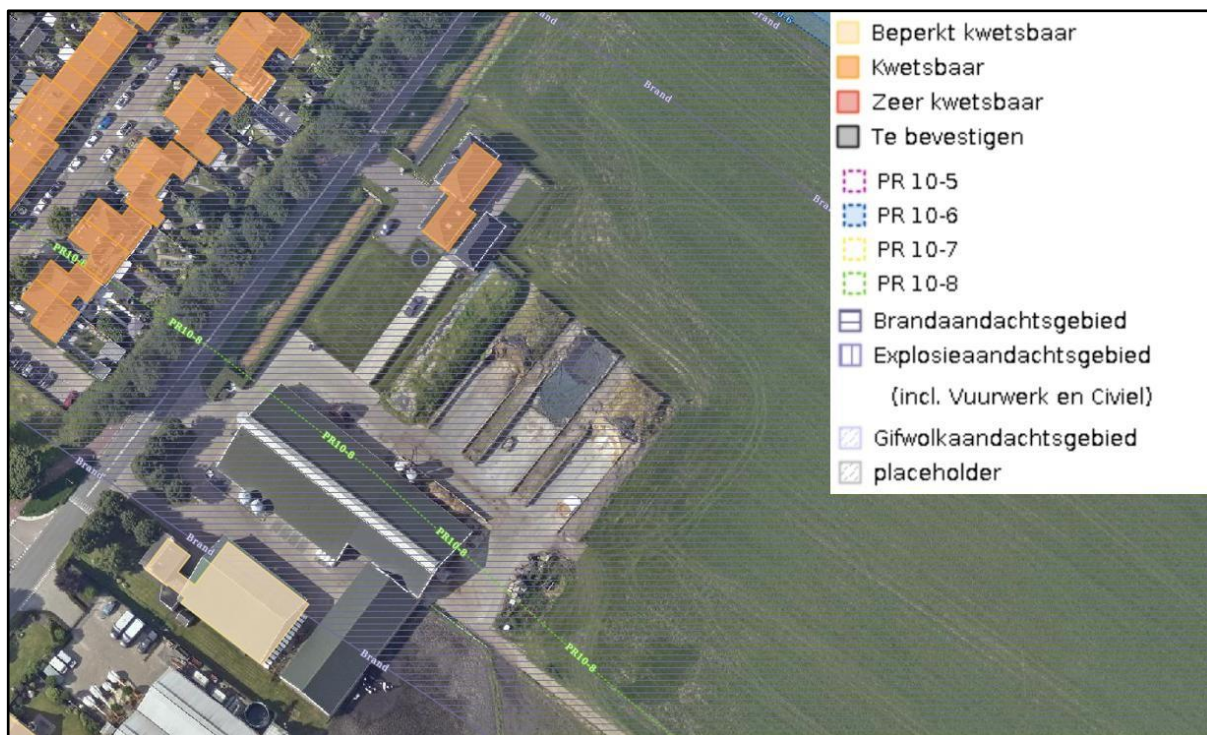
De afstand van PR-10⁻⁶ en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtgebied 200 meter opgenomen.

Buisleidingen

De afstand van PR-10⁻⁶ en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

5.9.2. Toetsing aan beleid

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 standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsneden van de kaart externe veiligheid van de Atlas leefomgeving.



Afbeelding 17: Uitsnede kaart externe veiligheid Atlas leefomgeving Procureurweg



Afbeelding 18: Uitsnede kaart externe veiligheid Atlas leefomgeving Fazantenweg

Uit de kaart externe veiligheid blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ligt echter wel een risicovolle buisleiding ten noorden van de woning aan de Procureurweg en ten zuiden van het bouwvlak aan de Fazantenweg.

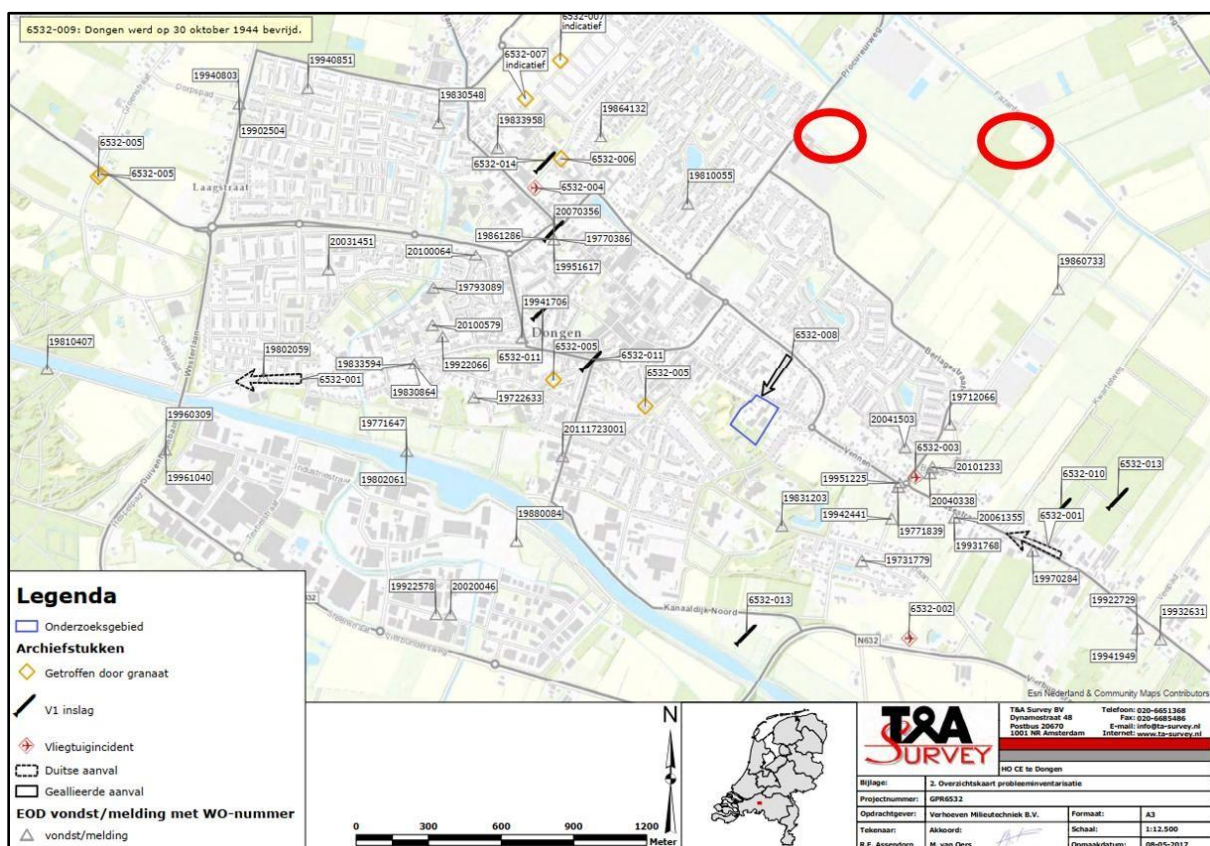
Het plan voorziet in de realisatie van één nieuw (beperkt) kwetsbaar object. Dit betreft de beoogde bedrijfswoning aan de Fazantenweg. Aangezien de woning niet binnen de plaatsgebonden risico contour of binnen een aandachtsgebied ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het gedeelte van het bouwvlak dat binnen de PR10⁸ contour en het brandaandachtsgebied van de buisleiding komt te liggen, betreft grond die specifiek in gebruik is voor de opslag van ruwvoer. Dit gedeelte van het bouwvlak betreft geen (beperkt) kwetsbare locatie in het kader van het Bkl.

Met de beoogde ontwikkeling wordt verder geen (beperkt of zeer) kwetsbaar object of (beperkt of zeer) kwetsbare locatie opgericht. De woning aan de Procureurweg 26 ligt wel binnen een brandaandachtsgebied en een risicocontour 10⁸. Met de beoogde ontwikkeling zal het gebruik van de bestaande woning enkel wijzigen. Er zal geen toename van personen binnen het aandachtsgebied plaatsvinden aan de Procureurweg en het groeps- en plaatsgebonden risico zal hetzelfde blijven. Met de ontwikkeling worden ook geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl. Het aspect omgevingsveiligheid leidt daarom niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9.3. Explosieven

Er bestaat een mogelijkheid dat er sprake is van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog binnen het plangebied. Deze kunnen gevaar opleveren indien er graafwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd.

Om op een pragmatische wijze een indicatie te kunnen geven van het al dan niet verdacht zijn van het onderzoeksgebied heeft I&A Survey BV uit Amsterdam een onderzoek uitgevoerd, rapport: "Quickscan Explosieven" (9 mei 2017, GPR6532). Dit onderzoek is gemaakt in het kader van het kader van het bestemmingsplan 'Sint Josephstraat 39-53, Dongen'. In deze quickscan is een overzichtskaart met een probleeminventarisatie weergegeven. Onderstaand is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Afbeelding 19: Uitsnede overzichtskaart probleeminventarisatie explosieven I&A Survey BV

In de quickscan is opgenomen dat op basis van de bronnen kan worden gesteld dat er troepenverplaatsingen in de nabijheid van het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden. Na de bevrijding van Dongen op 30 oktober 1944 zijn diverse V1-bommen in Dongen terecht gekomen. Geen van deze feiten zijn echter op basis van de quickscan direct te relateren aan het onderzoeksgebied. Er zijn verder ook geen feiten gevonden die de aanwezigheid van explosieven doet vermoeden binnen het onderzoeksgebied. Voor de planlocatie aan de Procureurweg en de Fazantenweg kan dezelfde conclusie worden getrokken. Uit de probleeminventarisatie blijkt dat de planlocatie(s) ver van vindplaatsen van explosieven af zijn gelegen.

In aanvulling op vorenstaande is ook contact gezocht met de Gasunie. Onderstaande kaart is aangeleverd door de Gasunie.

- De paarse en gele lijnen betreffen de buisleidingenstrook, genaamd Programma Energie Hoofdstructuur (PEH).
- De grens van de kavels die tegen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aan, zijn rood gemaakt.
- De PEH-strook is rood gearceerd. De strook is circa 10 meter breed, deels loopt dat op naar meer dan 20 meter.

Voor deze PEH-strook geldt dat deze zone op basis van de Structuurvisie Buisleidingen is aangewezen als reserveringsstrook voor nieuwe buisleidingen. Binnen deze strook zijn geen nieuwe activiteiten of bouwwerken toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang zoals de DRC (Delta Rhine Corridor).



Afbeelding 20: Uitsnede kaart Gasunie

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw gebouw opgericht binnen de PEH-zone. De beoogde ontwikkeling leidt daarom niet tot belemmeringen.

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect omgevingsveiligheid.

5.10. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel

mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het zoveel mogelijk behouden van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

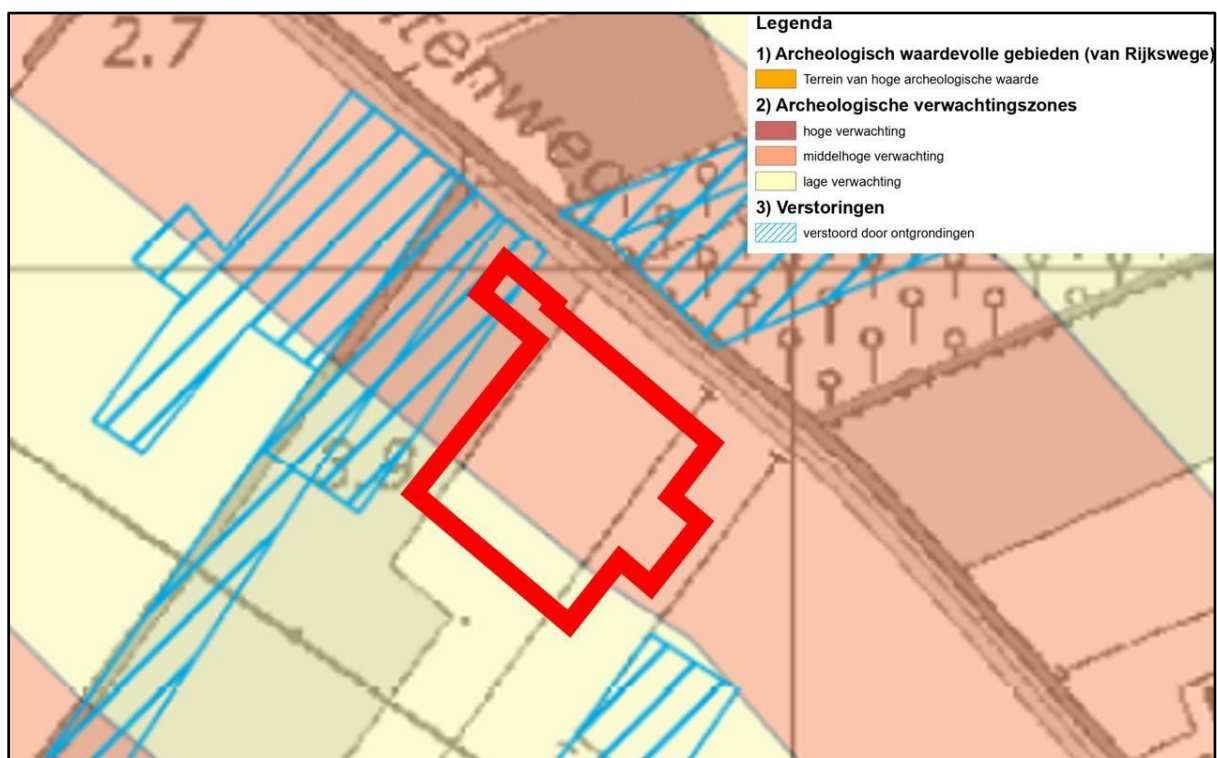
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen in het omgevingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het omgevingsplan.

5.10.1. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de fysieke leefomgeving. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bebouwing aan de Procureurweg gesloopt. De eventueel aanwezige archeologische waarden op deze locatie zijn bij de bouw van de gebouwen al verstoord. Op de locatie aan de Fazantenweg wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd ter plaatse van landbouwgronden. Om in te schatten of er archeologische verwachtingen zijn binnen de planlocatie wordt aangesloten bij de Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Dongen.



Afbeelding 21: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Dongen

De planlocatie ligt grotendeels binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Bodemingrepen dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte van meer dan 100m² zijn niet toegestaan zonder een aanlegvergunning. Alvorens de beoogde gebouwen te realiseren zullen de gronden 0,4 meter worden opgehoogd zodat het bedrijf op dezelfde hoogte als de Fazantenweg komt te liggen. De exacte

diepte van de benodigde graafwerkzaamheden is nog niet bekend. Dit zal nader uitgewerkt worden bij de vergunningsaanvragen voor het bouwen van de bouwwerken. In de regels van het omgevingsplan is vastgelegd dat een aanlegvergunning aangevraagd moet worden indien er over een oppervlakte van meer dan 100m² dieper dan 0,5 meter wordt gegraven. Onderdeel van de te volgen procedure is onder andere een rapport ten aanzien van het aspect archeologie. Er dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te worden overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Eerder kan een vergunning voor de realisatie van de bebouwing niet worden verleend.

Onverminderd vorenstaande is op dit moment al een archeologisch onderzoek uitgezet. Dit archeologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage bij deze motivering. Uit het bureau- en veldonderzoek blijkt dat het plangebied landschappelijk ongunstig was voor bewoning en dat de bodem sterk is verstoord door veenontginning en latere ingrepen. Het dekzand ontbreekt grotendeels en er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, waardoor de kans op intacte resten zeer gering is.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een lage archeologische verwachting voor alle perioden en dat eventuele resten waarschijnlijk niet meer aanwezig of niet intact zijn.

Aanbevolen wordt om geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel geldt bij toevallsvondsten tijdens werkzaamheden een meldingsplicht op basis van de Erfgoedwet.

Voor het aspect archeologie kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Eventuele toevallsvondsten worden onverminderd vorenstaande gemeld.

5.10.2. Cultuurhistorie en landschap

Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in een gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie onderstaande Afbeelding. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied.

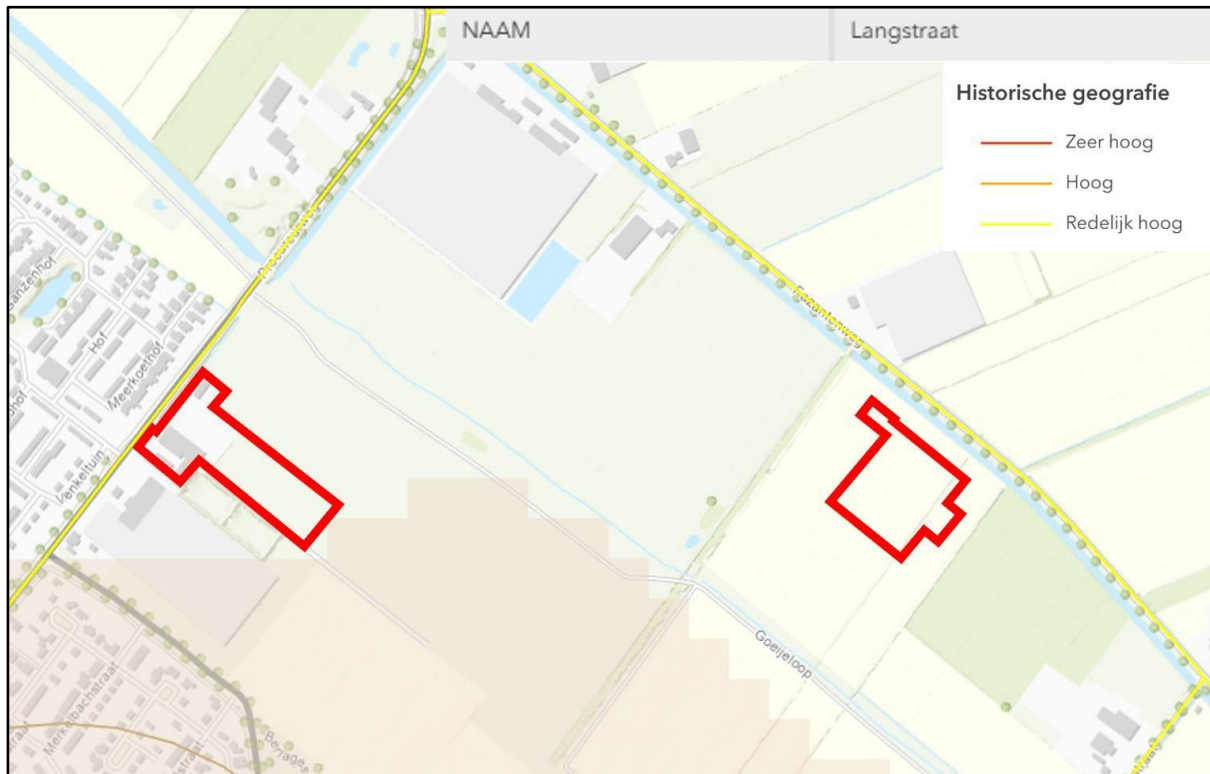


Afbeelding 22: Uitsnede kaartviewer Omgevingsverordening Noord-Brabant aardkunde en cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom

opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

De CHW-kaart bevat tevens de meest recente erfgoedinformatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergegeven.



Afbeelding 23: Uitsnede CHW-kaart

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de planlocatie is gelegen ter plaatse van gronden die zijn aangewezen als 'Langstraat'. De regio is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van de ontwikkeling van het landschap, de strijd tegen het water en de problemen met de bodemdaling zijn in het huidige landschap goed te herkennen. De Langstraat is één van de Belvederegebieden, gebieden die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland. Met de beoogde ontwikkeling wordt de melkveehouderij aan de Procureurweg 24 en 26 verplaatst naar de Fazantenweg. Het bouwvlak blijft even groot en zal enkel verplaatsen. Het slagenlandschap en zijn herkenbare eigenschappen zullen in de beoogde situatie blijven bestaan. De beoogde ontwikkeling doet daarom geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er kan worden geconcludeerd dat er voor het aspect cultuurhistorie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl)

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in de Omgevingswet en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. 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.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Woningen planlocatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bedrijfswoning aan de Procureurweg omgezet naar een burgerwoning. De woning is bestaand waardoor er geen sprake is van een nieuw gebruik. In de huidige situatie mogen mensen hier ook al langer dan 2 uur verblijven. De beoogde ontwikkeling maakt enkel mogelijk dat ook personen zonder functionele binding met de melkveehouderij hier ook mogen wonen. Aangezien er geen nieuw gebruik van verblijf langer dan 2 uur mogelijk wordt gemaakt is een bodemonderzoek voor de bestaande woning niet noodzakelijk.

Uit het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering B.V. op de locatie Fazantenweg te Dongen blijkt dat er in de bovengrond- en ondergrond monsters geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen. In de grondwatermonsters zijn wel verhoogde concentraties van xylenen, nikkel, chroom en koper vastgesteld, maar deze benaderen de signaalwaarden niet. De oorspronkelijke hypothese van een 'onverdachte' locatie wordt daardoor verworpen, maar aangezien de verhoogde concentraties de signaalwaarden niet benaderen, worden verder onderzoek of maatregelen niet noodzakelijk geacht. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Melkveehouderij

Binnen de bedrijfsvoering vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats. Deze activiteiten hebben betrekking op het onderhoud aan de werktuigen en de opslag van mest en voer ten behoeve van de veehouderij. Op het bedrijf zullen bovendien kleine gebruikshoeveelheden medicijnen, reinigings- en ontsmettingsmiddelen aanwezig zijn. Deze worden opgeslagen in afsluitbare (koel)kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloeistofkerende vloeren, vloeistofdichte mestkelders, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

In het Bal zijn regels opgenomen voor de bescherming van de bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging.

Op de locatie aan de Procureurweg hebben bovenstaande activiteiten al enkele jaren plaatsgevonden. Na het slopen van de huidige locatie zal een eindsituatieonderzoek worden uitgevoerd op de plaats waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen stal hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaats gevonden. Hierdoor wordt een nul-situatieonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bovendien wijzigt de bestemming niet, deze blijft bestemd voor agrarisch gebruik. De grond ter plaatse van de nieuw te bouwen gebouwen bestaat uit landbouwgrond. In het verleden is deze grond altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Geconcludeerd kan worden is dat de bodemkwaliteit, ter plaatse van de nieuwe gebouwen, als onverdacht kan worden beschouwd.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

5.12. Weging van waterbelang

In een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

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

5.12.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Provincie

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 Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

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

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de planlocatie niet in een gebied waarvoor instructieregels zijn opgenomen, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 24: Uitsnede kaartviewer OV grondwaterbescherming, veiligheid en berging

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem

3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Door middel van de Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 januari 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het realiseren van een retentievoorziening. De Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

Gemeente

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het noodzakelijk om het aspect water bij ruimtelijke plannen vroegtijdig te betrekken in het planologische proces. Daarom heeft de gemeente Dongen een standaard waterparagraaf opgesteld.

Waterbeheer en watertoets

Voor alle ruimtelijke plannen zal een watertoets moeten worden uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen de planlocatie, retentie buiten de planlocatie of berging in bestaand watersysteem. Bij de berekening van de retentie wordt onderstaande tabel gehanteerd. Aspecten als oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater, waterkwaliteit en -kwantiteit, omgevingsfactoren en waterberging komen hierin aan de orde. Met de watertoets wordt de waterbeheerder tijdig betrokken in het ontwerpproces. Opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Tabel 2: Bergingseisen vanuit de gemeente Dongen

Situatie	Bergingseis
Bestaande bebouwing	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing < 20 m2 nieuw verhard oppervlak	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing met >20 m2 nieuw verhard oppervlak	retentie van 60mm hemelwater, enkel van toepassing op het nieuw verhard oppervlak, bestaand verhard oppervlak 7 mm
Nieuwbouw >20 m2	retentie van 60 mm hemelwater, van toepassing op het verharde oppervlak (voor woning ook tuin meerekenen (80% <50m2)

Aan de Procureurweg is enkel sprake van bestaande bebouwing. Hier is geen aanvullende retentie noodzakelijk. Met de beoogde ontwikkeling wordt circa 5.800m² aan verharding gesloopt.

Aan de Fazantenweg is sprake van een vergroting van het verhard oppervlak. Binnen het beoogde bouwvlak aan de Fazantenweg is in de beoogde situatie sprake van circa 15.000m² verhard oppervlak.

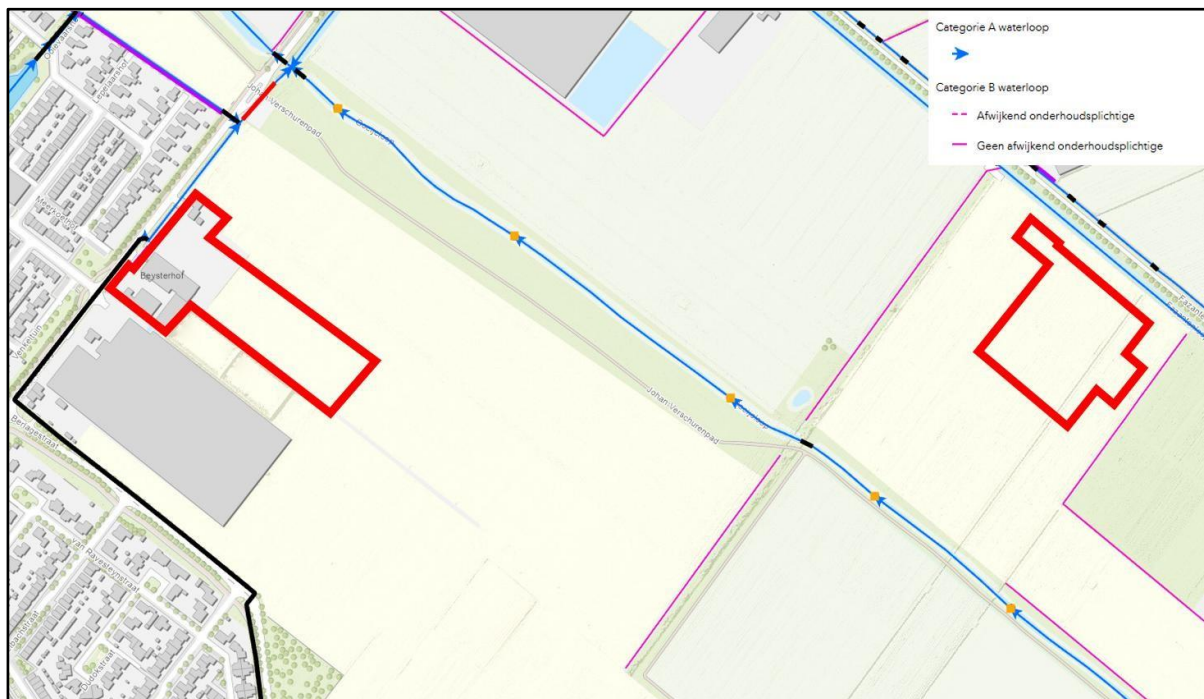
In totaal dient er dus:

$15.000\text{m}^2 \times 0,06\text{m}^3/\text{m}^2 = 900\text{m}^3$ water te kunnen worden opgevangen.

Onderstaand wordt ingegaan op de bestaande en beoogde waterhuishoudkundige situatie. Hierin is beschreven hoe deze 900m³ kan worden opgevangen en vastgehouden.

5.12.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn meerdere watergangen aanwezig, zie onderstaande uitsnede. Binnen 5 meter van omliggende A- of B-watergangen worden geen landschapselementen, bouwwerken of gebouwen gerealiseerd. De beschermingszones van deze watergangen worden in acht genomen met de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 25: Uitsnede legger Brabantse Delta

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf 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 het bedrijf 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 perceelsloten.

5.12.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Waterschapsverordening (afdeling 2.6), die in werking is getreden op 1 januari 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt er voor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De verordening schrijft voor dat mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2 . De grootte van de retentievoorziening moet in dat

gevel worden berekend conform de rekenregel die beschreven in artikel 2.32 van de Waterschapsverordening. Dit geldt enkel voor toenames van meer dan 500m² en minder dan 10.000m². Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een toename van (15.000m² – 5.800m²) 9.200m² verhard oppervlak. De rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de gevoeligheidsfactorkaart van Waterschap Brabantse Delta. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval Brabantse Delta, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt is er voor de locatie aan de Fazantenweg een gevoeligheidsfactor van ½ (Gemiddeld) van toepassing.



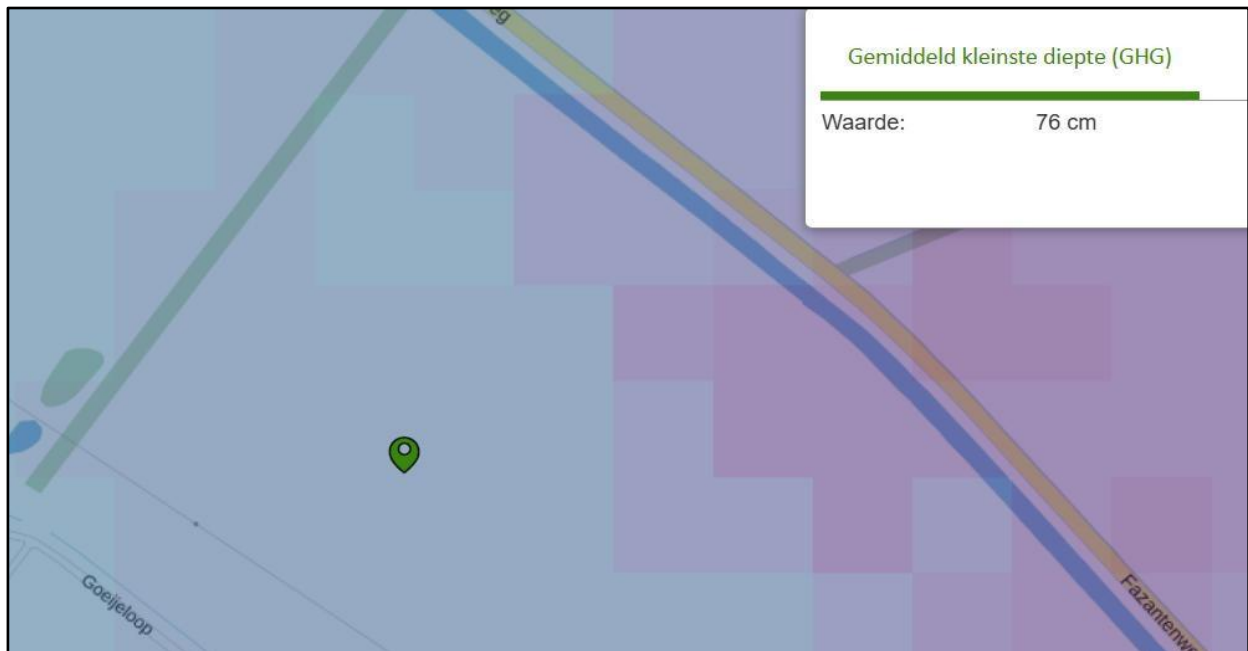
Afbeelding 26: Gevoeligheidsfactor

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ha) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden. Hoewel enkel gerekend hoeft te worden met de toename in verharding, wordt worstcase rekening gehouden met de totale hoeveelheid verharding binnen het beoogde bouwvlak. Het dient voorkomen te worden dat hemelwater dat op de Fazantenweg valt, afgekoppeld dient te worden op een bestaande retentievoorziening aan de Procureurweg. Om deze reden wordt toch aangesloten bij 15.000m²

Benodigde compensatie = 15.000 m² x 0,5 x 0,06 = 450 m³

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is af te leiden uit het DINOloket. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de beoogde retentievoorziening tussen 70 en 80 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 27: Uitsnede kaart GHG

Worstcase wordt aangesloten bij een GHG van 70 centimeter beneden maaiveld. Het maaiveld rond de gebouwen wordt 40 cm verhoogd, zodat de hoogte van het peil van de gebouwen gelijk met de kruin van de weg komt te liggen. t.o.v. het nieuwe maaiveld is de GHG dus 110 cm. Direct grenzend aan het bouwvlak zal een infiltratievoorziening worden aangebracht met een bodemoppervlakte van 409 m². Over deze oppervlakte kan meer dus 1,1 meter aan water geborgen worden. Dit betreft in totaal 450m³. De extra bergingsruimte in het talud is hier nog niet bij opgeteld.

De gronden ter plaatse van de sloot zijn voldoende waterdoorlatend om binnen 48 uur weer leeg te zijn. Het betreffen leemarme fijne zandgronden. Deze gronden hebben doorgaans een K-waarde van tussen de 1 tot 10 meter per etmaal. Er wordt een overstromvoorziening gerealiseerd op de aanliggende landbouwpercelen. Hier kan het water indien nodig infiltreren.

De exacte uitvoering van de afvoer van het water van de woning wordt later nader uitgewerkt. Aangezien er geen riolering ligt aan de Fazantenweg, zal het huishoudelijk afvalwater naar alle waarschijnlijkheid via een IBA afgevoerd worden.

Het ruimtelijk plan is voorgelegd aan Waterschap Brabantse Delta. Op 30 september 2025 heeft het waterschap een positief advies onder voorbehoud uitgebracht. Het voorbehoud heeft betrekking op de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Het advies van het waterschap is als bijlage (nummer 27) bijgevoegd.

Verder zal er bij de vergunningprocedure een waterhuishoudkundige rapportage worden uitgewerkt en voorgelegd aan het waterschap. De A-watgang aan de Fazantenweg is in eigendom van het waterschap. De aanleg van inritten en dergelijke dient beoordeeld te worden door het waterschap.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.13. Technische infrastructuur

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringengebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

5.13.1. Ondergrondse leidingen

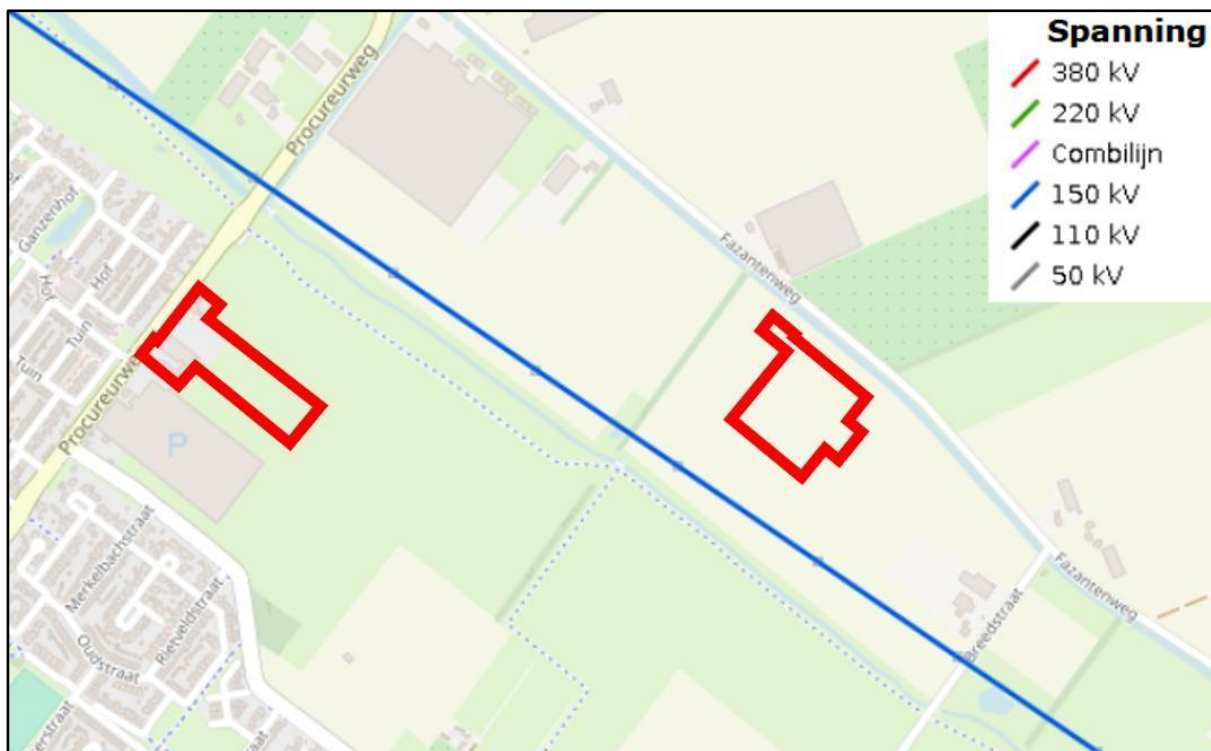
Nabij de planlocatie is een relevante gasleiding aanwezig. Derhalve zijn in het omgevingsplan geen beperkingen opgenomen binnen de bouwregels. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen binnen en nabij de planlocatie in beeld te brengen.

In paragraaf 5.1.2.3 van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot belemmeringengebieden van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Een belemmeringengebied van een buisleiding is de locatie aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding tot een afstand van maximaal 5 meter. De planlocatie is niet gelegen binnen 5 meter van een buisleiding. Er is tevens geen dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen in het omgevingsplan binnen of 5 meter rondom de planlocatie. De graafwerkzaamheden voor de beoogde ontwikkeling vinden plaats buiten de dubbelbestemming zoals opgenomen in het omgevingsplan. De graafwerkzaamheden vinden dus plaats op voldoende afstand van de buisleiding waardoor de regels behorend bij de dubbelbestemming niet van toepassing zijn op de gronden waar gegraven wordt. Voordat de beoogde ontwikkeling gerealiseerd zal worden, zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kleinere kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

Derhalve zal de beoogde ontwikkeling geen gevaar opleveren voor aanwezige ondergrondse buisleidingen.

5.13.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 28: RIVM Netkaart hoogspanning

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal aangesloten worden bij het Herijkt voorzorgbeleid d.d. 21-04-2023. Het voorzorgbeleid is gericht op het beschermen van nieuwe gevoelige objecten tegen magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Onder gevoelige objecten wordt verstaan woningen of andere woonvormen waar mensen lang verblijven, zoals verpleeghuizen en instellingen voor mensen met een beperking. Maar ook scholen, kinderdagverblijven of crèches. Binnen het beleid is het advies opgenomen om voldoende afstand te houden van (bovengrondse) hoogspanningslijnen. De beoogde ontwikkeling leidt echter niet tot het realiseren van dergelijk gevoelig object. Er wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet tot burgerwoning en er wordt één nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Deze nieuwe woning ligt op circa 240 meter van de hoogspanningsleiding. Dit is ruim voldoende afstand. De beoogde ontwikkeling leidt daarom niet tot een verstoring van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13.3. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

5.14. Activiteiten- en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld voor activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De projectlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

Fazantenweg

Een melkveehouderij heeft voor geur een richtafstand van 100 meter (cat. 3.2), voor geluid en stof een richtafstand van 30 meter (cat. 2) en voor gevaar een richtafstand van 0 meter.

De dichtstbijzijnde woning van derden betreft hier de Fazantenweg 39 op een afstand van 112 meter van het beoogde bouwvlak. Er zijn ook twee bouwvlakken gelegen waar planologisch gezien op dit moment een bedrijfswoning gebouwd mag worden (onder andere het bouwvlak waar de Fazantenweg 39 binnen ligt). Deze bouwvlakken liggen op circa 40 meter van het beoogde bouwvlak voor de melkveehouderij. Er kan voldaan worden aan de richtafstanden voor geluid, stof en gevaar zoals opgenomen in de bedrijven- en milieuzonering. Voor het aspect geur kan niet voldaan worden aan de afstand die is opgenomen in de VNG-publicatie. Er wordt echter wel voldaan aan de afstanden zoals opgenomen in het omgevingsplan. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.7. Op basis van deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst op het gebied van geur. De beoogde bedrijvigheid aan de Fazantenweg ongenummerd is daarom in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten opzichte van omliggende woningen.

Aan de Procureurweg wordt ook een nieuwe bedrijfswoning opgericht. De dichtstbijzijnde bedrijvigheden in de omgeving betreffen allen glastuinbouwbedrijven. Aan de noordelijke zijde van de Fazantenweg ter hoogte van het nieuwe bouwvlak, is een bouwvlak met een aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen en direct ten zuiden van het bestaande bouwvlak aan de Procureurweg ligt ook een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw'. Een glastuinbouwbedrijf heeft voor geur, stof en gevaar een richtafstand van 10 meter (cat. 1) en voor geluid een richtafstand van 30 meter (cat. 2). De woningen binnen de planlocatie liggen allen op meer dan 30 meter van de bouwvlakken waar de aanduiding 'glastuinbouw' is opgenomen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Procureurweg

Op de locatie aan de Procureurweg wordt alle bebouwing, met uitzondering van de woning aan de Procureurweg 26 gesloopt. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid ten opzichte van deze woning betreft het glastuinbouwbedrijf aan de Procureurweg 22 te Dongen. Een glastuinbouwbedrijf heeft voor geur, stof en gevaar een richtafstand van 10 meter (cat. 1) en voor geluid een richtafstand van 30 meter (cat. 2). Het bouwvlak ligt op circa 72 meter van de beoogde woonbestemming. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. De voormalige woning/winkel aan de Procureurweg 24 wordt gesloopt met de beoogde ontwikkeling.

Er kan worden geconcludeerd dat er op grond van de activiteiten- en milieuzonering een evenwichtige toedeling van de functie op de locatie is.

6. Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Procureurweg en Fazantenweg 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.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze motivering betreft de planologische verantwoording voor de verplaatsing van de melkveehouderij van de Procureurweg 24 en 26 naar de Fazantenweg te Dongen.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het omgevingsplan. Door het wijzigen van het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling toch mogelijk.

Door middel van deze motivering is aangetoond dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze onderbouwing is getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de gemeentelijke omgevingsvisie.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken en toetsing op natuur, archeologie, omgevingsveiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de realisatie van een landschappelijke inpassing.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie aan de Procureurweg en Fazantenweg doorgang vinden.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Tekening beoogde situatie

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3: Omgevingsdialoog

Bijlage 4: Toetsing BZV-score

Bijlage 5: Toelichting grondbezit binnen 15 km

Bijlage 6: Mer-beoordeling

Bijlage 7: Besluit Wet natuurbescherming 23-06-2015

Bijlage 8: Tekening Wet natuurbescherming 23-06-2015

Bijlage 9: Passende beoordeling

Bijlage 10: AERIUS verschilberekening gebruik en bouwfase

Bijlage 11: AERIUS verschilberekening bijlage randeffecten gebruik en bouwfase

Bijlage 12: AERIUS verschilberekening gebruik en sloopfase

Bijlage 13: AERIUS verschilberekening bijlage randeffecten gebruik en sloopfase

Bijlage 14: Specificatieblad Lely Sphere

Bijlage 15: Fijnstofberekening

Bijlage 16: Ecologische quickscan

Bijlage 17: Bodemonderzoek

Bijlage 18: Quickscan explosieven

Bijlage 19: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 20: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 21: Landschapsanalyse

Bijlage 22: AERIUS situatieberekening beoogde situatie gebruiksfase

Bijlage 23: Kwaliteitsberekening

Bijlage 24: Ecologische quickscan incl. woning nummer 24

Bijlage 25: Advies Waterschap

Bijlage 26: Archeologisch onderzoek



www.vandunadvies.nl