

Onderbouwing TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22h

Datum: 3-7-2026

Gemeentenweg 13, Dongen

Foto: Natuurgebied Het Diessens Broek, stroomgebied van de Reusel, N2000- Kempenland-West





DATUM 3 juli 2026

PROJECTLEIDER Bas van Doormaal MSc.

PROJECTNUMMER 2025DONGEM013

AUTEUR Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089NR HAGHORST
T: 06-22357862
info@vandoormaaladvies.nl
www.vandoormaaladvies.nl



1. INHOUDSOPGAVE

2. Voorwoord	6
3. Inleiding	7
3.1 Aanleiding	7
3.2 Ligging projectgebied	7
3.3 Leeswijzer	9
4. Beschrijving van het project en zijn omgeving	10
4.1 Huidige situatie	10
4.1.1 Feitelijk situatie	10
4.1.2 Relevante regels omgevingsplan	12
4.2 Toekomstige situatie	13
4.2.1 Ontwikkeling	13
4.3 Milieueffectrapportage	14
5. Beleidskader en toetsing daaraan	17
5.1 Rijk	17
5.2 Provincie	17
5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
5.3 Regio	25
5.3.1 Woondeal	25
5.3.2 Regionale Energie- en Klimaatstrategie	25
5.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering	25
5.4 Gemeente	25
5.4.1 Omgevingsvisie Dongen	25
5.4.2 Omgevingsplan gemeente Dongen	29
6. Beoordelingsregels waaronder instructieregels	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Bodemkwaliteit	31
6.2.1 Voorafgaand bodemonderzoek	31
6.3 Beschermen van de waterbelangen	35
6.3.1 Wettelijk kader	35
6.3.2 Waterschapsverordening	35
6.3.3 Gemeentelijk waterbeleid	36
6.4 Cultuurhistorie	40
6.5 Archeologie	44
6.6 Bedrijven- en milieuzonering	45
6.6.1 Beoordeling omgevingstype	45



6.6.2	Gevoelig gebouw	45
6.6.3	Omliggende bedrijvigheid	46
6.6.4	Woon- en leefklimaat	47
6.6.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	47
6.6.6	Milieubelastende activiteiten	47
6.7	Geur (door veehouderijen)	47
6.7.1	Geurgevoelige gebouwen	48
6.7.2	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	48
6.7.3	Woon- en leefklimaat	50
6.7.4	Conclusie	51
6.8	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	51
6.8.1	Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	52
6.8.2	Geitenhouderijen	53
6.8.3	Spuitzones	54
6.9	Kwaliteit van de buitenlucht	55
6.9.1	Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)	56
6.9.2	Blootstelling aan verontreiniging	56
6.10	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	59
6.11	Trillingen	62
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	62
6.13	Mobiliteit en parkeren	63
6.14	Natuur	65
6.15	Flora en fauna	67
6.16	Waarborgen van de veiligheid	71
6.17	Licht en windhinder	73
7.	Juridische planopzet	74
7.1	Algemene opzet	74
7.1.1	Inleiding	74
7.1.2	De onderbouwing	74
7.1.3	De regels	74
7.1.4	De (digitale) verbeelding	74
7.1.5	De opzet van het plan	74
7.2	Toelichting op de regels/verbeelding	74
8.	Participatie	76
8.1	Verplichte participatie	76
8.2	Participatie omgeving	76
8.3	Bestuurlijk overleg	76
8.4	Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan	76
8.5	Vaststelling omgevingsplan	76
9.	Economische uitvoerbaarheid	77



9.1	Inleiding	77
9.2	Kostenverhaal	77
10.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	78
11.	Bijlagen	79
11.1	Rapportage bodeminformatie (perceel 159);	79
11.2	Rapportage bodeminformatie (perceel 1271);	79
11.3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Gemeentenweg 3, Dongen;	79
11.4	AERIUS-berekening aanlegfase;	79
11.5	AERIUS-berekening gebruiksfase;	79
11.6	Nota zienswijzen.	79



2. VOORWOORD

Voorliggend document betreft de beoogde herontwikkeling van het perceel aan de Gemeentenweg 13 te Dongen. Op dit adres bevindt zich thans planologisch een garagebedrijf met garage/showroom binnen een bedrijfsfunctie. De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herontwikkelen naar wonen. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswooning met aanhorigheden herontwikkeld naar burgerwoning en wordt binnen de bestaande garage/showroom een woning gerealiseerd.

Met dit initiatief wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte binnen de gemeente Dongen. De locatie is nagenoeg volledig gelegen binnen het stedelijk gebied, waardoor het plan bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik en de versterking van de bestaande woonstructuur. De functiewijziging van een bedrijfsmatige functie naar wonen sluit aan bij de ambitie om binnen de kern op een duurzame manier te verdichten en leegstaand of incourant vastgoed te transformeren naar functies die beter passen bij de omgeving.

In de navolgende onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt ingegaan op het geldende beleid en de relevante milieuaspecten. Aan de hand hiervan wordt aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



3. INLEIDING

3.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Gemeentenweg 13 te Dongen en exploiteerde ter plaatse een garagebedrijf. De planlocatie betreft een niet-agrarische bedrijfslocatie nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbinnen is sprake van de aanwezigheid van een showroom/garage met bedrijfswoning, erf, tuin en aanhorigheden.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande showroom/garage op het perceel Gemeentenweg 13 te Dongen om te zetten naar burgerwoning. De huidige bedrijfsfunctie komt tevens te vervallen en de bestaande bedrijfswoning wordt derhalve tevens omgezet naar reguliere burgerwoning.

Het perceel krijgt dan net als de omliggende woningen een woonfunctie. De aanleiding voor de beoogde herontwikkeling naar wonen is gelegen in de beperkte toekomstbestendigheid van het garagebedrijf. Ook kan een dergelijke niet-agrarische bedrijfslocatie niet langer als passend binnen een woonomgeving en bestaand stedelijk gebied worden gezien. Daarnaast sluit de voorgenomen herontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid om binnen het bestaand stedelijk gebied in te zetten op transformatie en verdichting ter versterking van de woningvoorraad.

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Dongen. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege. Hierdoor maakt het onderliggende bestemmingsplan "Dongen Buitengebied" nog altijd onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Dongen. De planlocatie kent op grond van het vigerende planologische kader een bedrijfsfunctie en is voorzien van de 'specifieke vorm van bedrijf – 5'. Hierbinnen is onder meer een garagebedrijf met bewoning binnen één bedrijfswoning en aanhorigheden toegestaan. Gelet op het vorenstaande is de beoogde herontwikkeling naar een woonfunctie, de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de komst van één wooneenheid binnen de bestaande showroom/garage niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader. Het huidige planologische kader bevat weliswaar een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de herontwikkeling naar wonen mogelijk is. Echter, nu hierbij onder meer als voorwaarde geldt dat hierbij het aantal woningen niet mogen worden vergroot, kan de beoogde ontwikkeling niet met toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden.

Vanuit de gemeente Dongen is de bereidheid uitgesproken om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar wonen en het realiseren van een extra woning op deze locatie.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve een ruimtelijke procedure doorlopen te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, is het vereist om het Omgevingsplan te herzien. De gemeente Dongen beschikt echter op moment van schrijven van onderhavige onderbouwing niet over een compleet permanent Omgevingsplan, maar enkel over een tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege. Hierdoor is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken via een reguliere Omgevingsplanwijziging. In samenspraak met de gemeente Dongen is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken via de zogenaamde Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Deze TAM-IMRO systematiek biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard en de bestaande voorziening 'ruimtelijke plannen' het Omgevingsplan te wijzigen. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting

3.2 Ligging projectgebied



De planlocatie bevindt zich conform het geldende planologische kader in het buitengebied van de kern Dongen, maar is op grond van provinciaal beleid nagenoeg volledig binnen het stedelijk gebied gelegen. De bebouwde kom van de kern Dongen bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,5 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting. De planlocatie bevindt zich in een lintbebouwing langs de Vaartweg en maakt daarmee onderdeel uit van het kerkdorp Vaart dat is gelegen langs de Vaart en de Vaartweg in Dongen.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie N, nummers 159 en 1571 en kent een totale omvang van circa 2.221 m².

Het plangebied is gelegen aan de Gemeentenweg. De Gemeentenweg betreft een doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit het kerkdorp Vaart in overwegend oostelijke richting begeeft; onder meer in de richting van de kern Kaatsheuvel, en vice versa.

In het onderstaande is een luchtfoto met kadastrale aanduiding opgenomen, alsook een afbeelding waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van nabijgelegen kernen.



Figuur 1 Luchtfoto met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 2 Ligging planlocatie nabij de omliggende kernen (planlocatie aangegeven met een rode cirkel)

3.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 5 beschrijft het project getoetst aan de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 6 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels. Hoofdstuk 7 t/m 9 bevat de juridische planopzet, participatie en financiële aspecten van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal). Hoofdstuk 11 betreft de bijlagen.



4. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

4.1 Huidige situatie

4.1.1 Feitelijk situatie

In de huidige situatie werd binnen de planlocatie een niet-agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een garagebedrijf met aanhorigheden geëxploiteerd. Binnen de planlocatie is onder meer sprake van de aanwezigheid van een showroom/garage met bedrijfswoning, bijgebouwen, erf, tuin en aanhorigheden. In het onderstaande zijn enkele afbeeldingen van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen, te weten een luchtfoto en een tweetal straatbeelden.



Figuur 3 Luchtfoto met duiding aanwezige bebouwing: bedrijfswoning en garage/showroom (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 4: Straatbeeld (1)

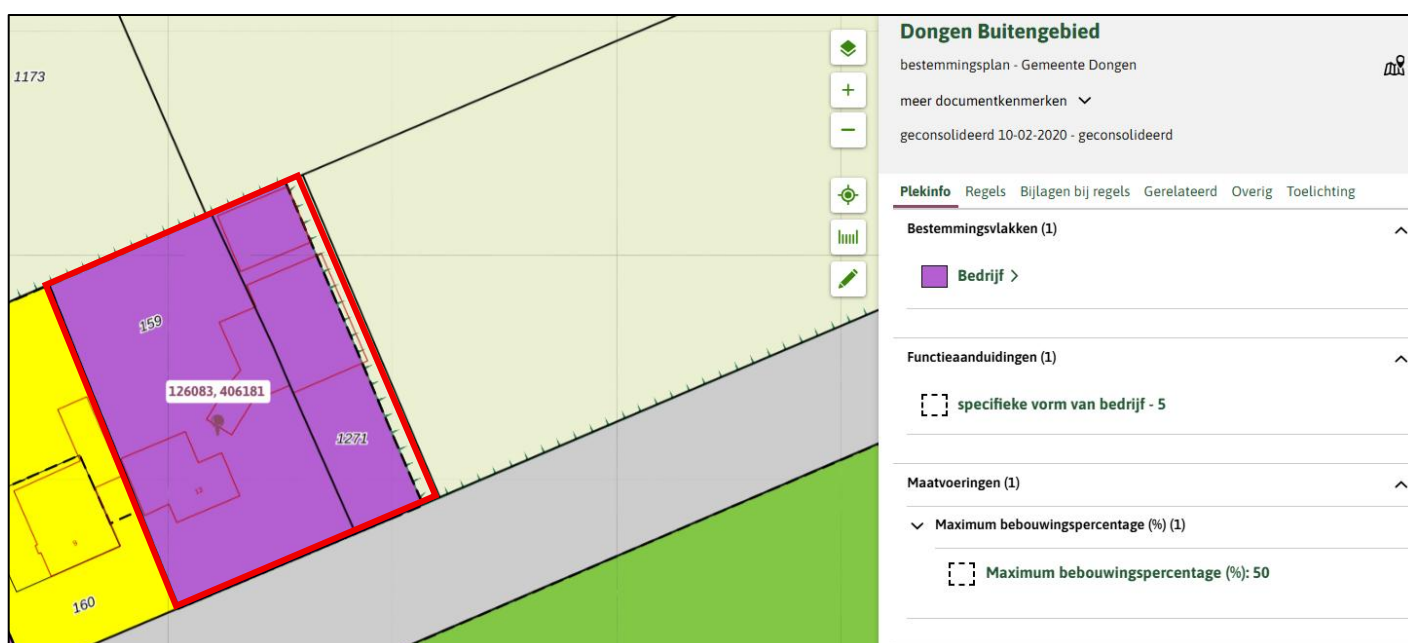


Figuur 5: Straatbeeld (2)



4.1.2 Relevante regels omgevingsplan

In de huidige planologische situatie is het Omgevingsplan gemeente Dongen van toepassing op het plangebied. Voornoemd Omgevingsplan is op 1 januari 2024 gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in werking getreden, waarbij de gemeente Dongen op 5 april 2024 de Bruidsschat technisch in beheer heeft genomen. Een dergelijk Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en rijksregels over activiteiten (de Bruidsschat). Gelet hierop maakt het bestemmingsplan “Dongen Buitengebied” (vastgesteld op 5 november 2009) onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Dongen en geeft een en ander de huidige planologische situatie weer. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan “Dongen Buitengebied” (d.d. 10 februari 2020) enkel een geconsolideerde weergave betreft en daarmee geen rechtskracht kent. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen van de vigerende planologische situatie voor de planlocatie.



Figuur 6 Uitsnede verbeelding vigerende planologische situatie plangebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat ter plaatse van de planlocatie in hoofdzaak een bedrijfsfunctie van toepassing is. Vanwege de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 5’ is hierbinnen een garagebedrijf met aanhorigheden toestaan, alsook bewoning binnen één bedrijfswoning. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter en geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Verder geldt voor de bedrijfswoning een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter en een maximale oppervlakte en inhoud van 200 m², respectievelijk 750 m³. Voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning geldt een maximale oppervlakte van 80 m².

Ter plaatse van de uiterst oostelijke/noordoostelijke zijde is een agrarische functie van toepassing. Hierbinnen is in hoofdzaak de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het ter plaatse enkel toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten die een bouwhoogte van maximaal 6 meter mogen bereiken.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied naar een woonfunctie, de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de komst van één woning binnen de bestaande garage/showroom is niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader. Het huidige planologische kader bevat weliswaar een binnenplanse wijzigingsbe-



voegdheid op grond waarvan de herontwikkeling naar wonen mogelijk is. Echter, nu hierbij onder meer als voorwaarde geldt dat hierbij het aantal woningen niet mogen worden vergroot, kan de beoogde ontwikkeling niet met toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve het Omgevingsplan gemeente Dongen te worden herzien middels de TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Ontwikkeling

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, is de initiatiefnemer voornemens om zijn niet-agrarische bedrijf in de hoedanigheid van een garagebedrijf met aanhorigheden te beëindigen en de planlocatie in zijn totaliteit te herontwikkelen naar wonen. De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden herontwikkeld naar burgerwoning. Verder wordt binnen de bestaande garage/showroom de komst van één extra wooneenheid mogelijk gemaakt. Bij iedere wooneenheid zal ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen worden toegestaan. Ter illustratie zie onderstaande luchtfoto met duiding beoogde functies.

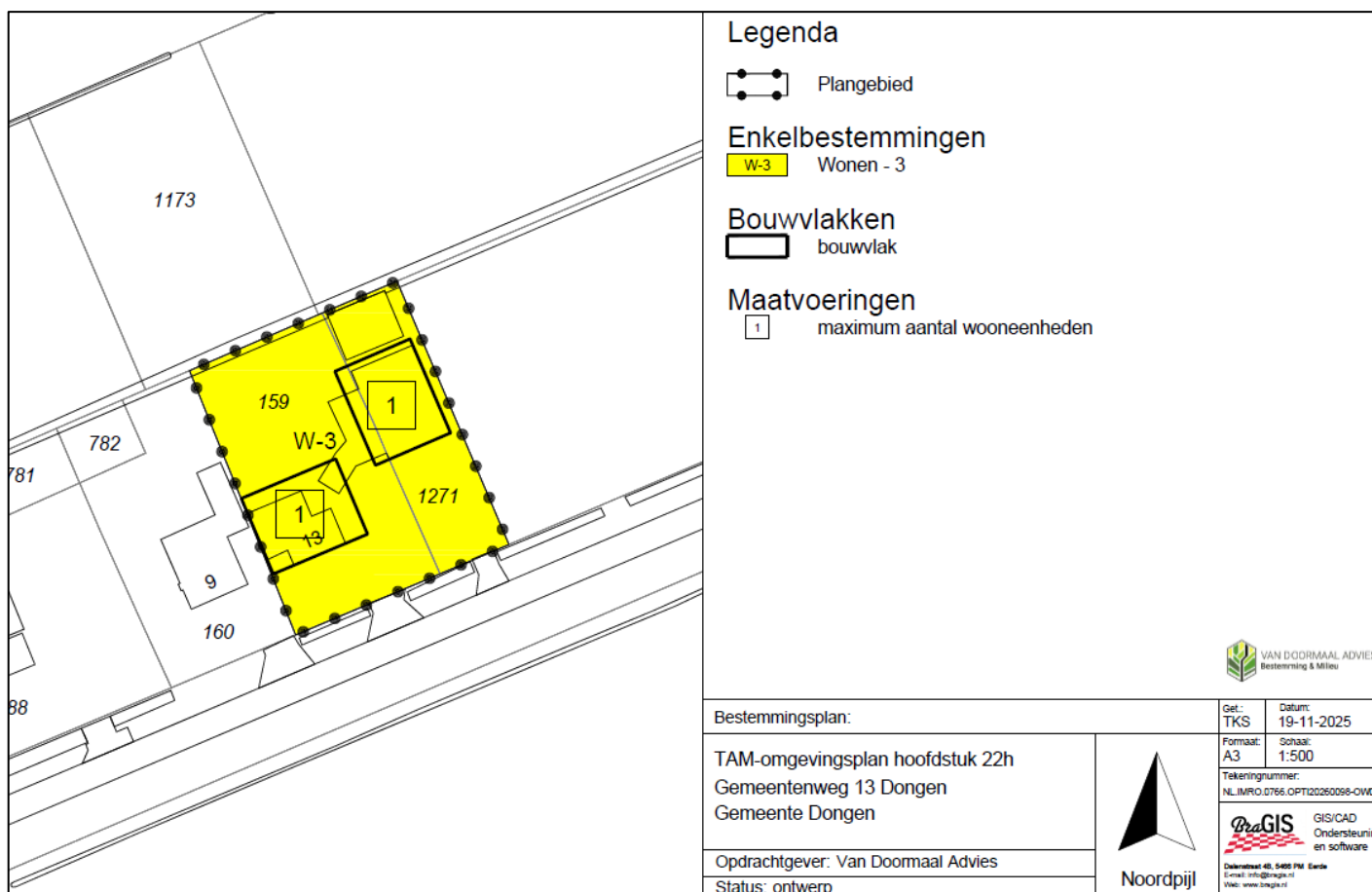


Figuur 7 Luchtfoto met duiding beoogde functies (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Gelet hierop zal binnen de gehele planlocatie in de beoogde situatie een woonfunctie komen te rusten. Nu enkel sprake is van een inpandige gebruikswijziging zonder relevante bouwingrepen, is de beoogde situatie per definitie passend binnen het heersende straatbeeld en de ruimtelijke omgevingskarakteristiek. De beëindiging van een niet-agrarische bedrijfsfunctie op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en nabij diverse woonfuncties heeft bovendien een verbetering van de leefomgevingskwaliteit en de leefbaarheid tot gevolg. Dit vanwege een afname van het aantal verkeersbewegingen en een afname van emissies, waaronder geluid en geur. Ook draagt de beoogde herontwikkeling van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie bij aan de totstandkoming van een meer eenduidig woongebied.

In het onderstaande is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 8 Uitsnede verbeelding

4.3 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de projectmer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die projectmer(-beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.



Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings) plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:
 - a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
 - b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hier is in casu geen sprake van. Immers, zoals bij de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking naar voren is gekomen, is van een stedelijke ontwikkeling geen sprake. Dit onder meer omdat de beoogde ontwikkeling slechts gepaard gaat met de planologische toevoeging van een één wooneenheid en de ondergrens om te kunnen spreken over een stedelijke ontwikkeling conform relevante jurisprudentie bij 12 woningen ligt. Bovendien wordt bij de afweging of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsprojecten de concrete omstandigheden afgewogen, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen, alsook de toename van bebouwd oppervlak en of sprake is van een functiewijziging. Gelet op de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling is van een stedelijk ontwikkelingsproject tevens geen sprake. Immers, de beoogde ontwikkeling behelst de herontwikkeling van een niet-agrarische bedrijfslocatie, waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt herontwikkeld tot burgerwoning en wordt voorzien in de komst van één wooneenheid binnen een bestaande garage/showroom. De beoogde ontwikkeling betreft enkel een in pandige gebruikswijziging zonder relevante bouwingrepen. Gelet hierop is van een toename van bebouwing als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake. Verder is de beoogde ontwikkeling aan de orde binnen bestaand ruimtebeslag op een locatie nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit maakt dat zowel geen mer-plicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet geldt als geen mer-beoordelingsplicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden gezien de stikstofberekeningen 0,00 mol depositie hebben uitgewezen zonder intern salderen.

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



Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de mer-procedure.



5. BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

5.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. 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 het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planvoornemen

Met de onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding.

5.2 Provincie

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen.

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie



Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een garagebedrijf met aanhorigheden naar wonen. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning herontwikkeld naar burgerwoning en wordt binnen een bestaande garage/showroom middels een in pandige gebruikswijziging de komst van één woning mogelijk gemaakt. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een versterking van de omgevingskwaliteit. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling een passende invulling wordt gevonden voor een vrijgekomen niet-agrarische bedrijfslocatie nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied aan de hand waarvan leegstand, verrommeling en verpaupering wordt voorkomen. Verder kan de beoogde ontwikkeling naar wonen als passend binnen de ruimtelijke structuur worden gezien vanwege de ligging nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied nabij diverse woonfuncties. De beoogde ontwikkeling draagt hierdoor mede bij aan de totstandkoming van een meer eenduidig woongebied. Daarnaast heeft het vervallen van dit niet-agrarische bedrijf een positief effect op het woon- en leefklimaat en de leefomgevingskwaliteit ter plaatse van omliggende gevoelige functies, waaronder woningen. Dit vanwege een afname van het aantal verkeersbewegingen en een afname van emissies, waaronder geluid en geur. Hierdoor wordt met het planvoornemen eveneens bijgedragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en de leefbaarheid. Tot slot gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van een reguliere woning en wordt binnen een bedrijfswoning eveneens reguliere bewoning mogelijk gemaakt. Dit maakt dat met de beoogde ontwikkeling tegemoet wordt gekomen naar de enorme vraag naar wonen binnen de gemeente Dongen, waardoor indirect een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid.

Conclusie

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen



en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling

Onderstaand is een relevante uitsnede opgenomen van de verbeelding behorende bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Een en ander laat zien dat de planlocatie nagenoeg volledig is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Aan de uiterst noordoostelijke zijde van het plangebied is de structuur 'landelijk gebied' van toepassing. Verder is de planlocatie tevens gelegen binnen de structuren 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen grootschalige logistiek'



Figuur 9: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant: begrenzing stedelijk gebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) en 'versterken van omgevingskwaliteit' (paragraaf 5.1.3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 5.55).

Wegens de toekenning van de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' gelden er beperkingen aan de van (intensieve) veehouderijen en mestbewerkingsactiviteiten. Verder gelden er vanwege de toekenning van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' beperkingen voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Nu met onderhavig planvoornemen een garagebedrijf met aanhorigheden wordt herontwikkeld naar wonen, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gebleven.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).



5.2.2.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
- c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

5.2.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Beoordeling

De ontwikkeling aan de Gemeentenweg 13 voldoet aan de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8). De beoogde ontwikkeling vindt nagenoeg volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied en binnen bestaand ruimtebeslag. Er is sprake van intensivering van een bestaand bouwperceel. Verder blijft de bebouwing geconcentreerd binnen het bouwperceel en er wordt geen splitsing toegepast. Gelet hierop wordt met het planinitiatief voldaan aan het vereiste van een zorgvuldig ruimtegebruik.

5.2.2.3 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.



5.2.2.4 Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planinitiatief beoogt op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. Met de beoogde ontwikkeling wordt een niet-agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een garagebedrijf met aanhorigheden herontwikkeld naar wonen. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning herontwikkeld naar burgerwoning en wordt binnen een bestaande garage/showroom middels een in pandige gebruikswijziging de komst van één woning mogelijk gemaakt. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een versterking van de omgevingskwaliteit. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling een passende invulling wordt gevonden voor een vrijgekomen niet-agrarische bedrijfslocatie nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied aan de hand waarvan leegstand, verrommeling en verpaupering wordt voorkomen. Verder kan de beoogde ontwikkeling naar wonen als passend binnen de ruimtelijke structuur worden gezien vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied nabij diverse woonfuncties. De beoogde ontwikkeling draagt hierdoor mede bij aan de totstandkoming van een meer eenduidig woongebied. Daarnaast heeft het vervallen van dit niet-agrarische bedrijf een positief effect op het woon- en leefklimaat en de leefomgevingskwaliteit ter plaatse van omliggende gevoelige functies, waaronder woningen. Dit vanwege een afname van het aantal verkeersbewegingen en een afname van emissies, waaronder geluid en geur. Hierdoor wordt met het planvoornemen eveneens bijgedragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en de leefbaarheid. Tot slot gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van een reguliere woning en wordt binnen een bedrijfswoning eveneens reguliere bewoning mogelijk gemaakt. Dit maakt dat met de beoogde ontwikkeling tegemoet wordt gekomen naar de enorme vraag naar wonen binnen de gemeente Dongen, waardoor indirect een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid.

5.2.2.5 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

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

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

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

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbidingszone; of



- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De gemeente Dongen conformeert zich aan de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2023'. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Vervolgens is per categorie een opsomming gegeven van ontwikkelingen die hieronder vallen.

Beoordeling

Het onderdeel kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing wanneer een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied aan de orde is. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat het plangebied op grond van de Omgevingsverordening Noord-Brabant nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. De huidige begrenzing van bestaand stedelijk gebied is, mede op aangeven van de gemeente Dongen, niet correct. Dit omdat de huidige begrenzing van bestaand stedelijk gebied niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Een gedeelte van de aanwezige bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfsfunctie binnen het plangebied en het erf behorende bij voornoemde bedrijfsfunctie is in de huidige situatie namelijk buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Ook komt de huidige begrenzing niet overeen met de noordoostelijke perceelsgrens. Nu sprake is van een omissie wordt uitgegaan van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en kan een nadere toetsing aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege blijven. De herbegrenzing van stedelijk gebied en het herstel van de omissie zal geëffectueerd worden middels de eerstvolgende aanpassingsronde van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.2.2.6 Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. 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;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Beoordeling



Nu de beoogde ontwikkeling op grond van de Omgevingsverordening Noord-Brabant nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, is het onderdeel ontwikkelingsrichting niet van toepassing. Te meer nu de huidige begrenzing van stedelijk gebied als een omissie kan worden aangemerkt. Voor een nadere motivatie zie de toetsing aan artikel 5.11.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de gewenste ontwikkelingsrichting van bestaand stedelijk gebied. Dit doordat een bestaande en vrijkomende garage met aanhorigheden wordt herontwikkeld naar wonen. De beoogde woonfunctie kan als beter passend binnen de ruimtelijke structuur worden beschouwd en draagt bij aan de totstandkoming van een meer eenduidig woongebied. De beoogde herontwikkeling ondersteunt een vitale woonomgeving door leegstand tegen te gaan, het woningaanbod te vergroten en de leefkwaliteit in de straat te verbeteren. Daarnaast worden mogelijke negatieve effecten op de omgeving, zoals verstoring van de leefomgeving of ruimtelijke overbelasting, voorkomen door een zorgvuldige situering en afstemming op de omliggende bebouwing. Het project draagt zodoende bij aan een evenwichtige, duurzame en toekomstbestendige invulling van het stedelijk gebied.

5.2.2.7 Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 5.55)

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en

De beoogde ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Met het planvoornemen wordt een niet-agrarisch bedrijf beëindigd en herbestemd naar wonen. Eén bedrijfs-woning wordt hierbij herontwikkeld naar burgerwoning en verder wordt binnen een bestaande garage/show-room één extra woning toegevoegd. De beoogde beëindiging van het niet-agrarische bedrijf heeft positieve effecten op de leefomgevingskwaliteit en op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies, waaronder woningen. Verder is in casu sprake van een passende locatie voor de beoogde herontwikkeling naar wonen en de beoogde woningbouwontwikkeling, nu binnen de directe omgeving van de planlocatie sprake is van een concentratie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

Ten overvloede kan hierbij opgemerkt worden dat het plangebied op grond van de Omgevingsverordening Noord-Brabant nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. De huidige begrenzing van bestaand stedelijk gebied is, mede op aangeven van de gemeente Dongen, niet correct. Dit omdat de huidige begrenzing van bestaand stedelijk gebied niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Een gedeelte van de aanwezige bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfsfunctie binnen het plangebied en het erf behorende bij voornoemde bedrijfsfunctie is in de huidige situatie namelijk buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Ook komt de huidige begrenzing niet overeen met de noordoostelijke perceelsgrens. Hierdoor komt de huidige begrenzing van bestaand stedelijk gebied niet overeen met de feitelijke situatie, waardoor een en ander niet correct is en als een omissie aangemerkt kan worden. Nu sprake is van een omissie wordt uitgegaan van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. De herbegrenzing van stedelijk gebied en het herstel van de omissie zal geëffectueerd worden middels de eerstvolgende aanpassingsronde van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;

De beoogde ontwikkeling heeft een verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg. Dit omdat een niet-agrarisch bedrijf in een overwegend woongebied binnen bestaand stedelijk gebied komt te vervallen. Het vervallen van dit niet-agrarische bedrijf heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies. Hierdoor wordt met het planvoornemen bijgedragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en de leefbaarheid. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling leegstand en verrommeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen stedelijk gebied voorkomen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met ruimtelijke kwaliteitswinst, waardoor eveneens geconcludeerd kan worden dat een en ander een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Ook is de beoogde ontwikkeling aan de orde op een bestaand bouwperceel nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling onnodig nieuw ruimtebeslag in het buitengebied voorkomen aan de hand waarvan een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

De planlocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Verder wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen toename van bestaand ruimtebeslag of anderszins tot gevolg. Gelet hierop wordt met het planinitiatief voldaan aan het vereiste van een zorgvuldig ruimtegebruik. Daar komt bij dat met het planvoornemen een kleinschalig stedelijk gebied wordt getransformeerd naar wonen, waardoor met het planvoornemen zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.

- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde energie duurzaam op te wekken. Een en ander zal in een verdere planvorming in de omgevingsvergunning voor bouwen voorzien worden van een nadere uitwerking.

- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Ter plaatse van de planlocatie wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde en verplichte opvang van water. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf in de onderhavige onderbouwing.

- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en

Duurzame mobiliteit wordt bij de ontwikkeling aan de Gemeentenweg 13 bevorderd door de ligging nabij voorzieningen en de aanwezigheid van veilige loop- en fietsverbindingen. Verder zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor een verandering c.q. aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Door de ligging van het plangebied kan relatief eenvoudig worden aangesloten op de reeds aanwezige openbare infrastructuur aan de Gemeentenweg.

- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.



Het planinitiatief betreft de beëindiging en herontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hierbij herontwikkeld naar burgerwoning en verder wordt binnen een bestaande garage/showroom middels een in pandige gebruikswijziging voorzien in de komst van een woning. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijke woonomgeving en wordt indirect een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid binnen de kern Dongen. Echter, gelet op de aard van het planvoornemen, kan niet gesteld worden dat een en ander bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie. Dit lid is derhalve niet van toepassing.

5.2.2.8 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.3 Regio

5.3.1 Woondeal

Recent is de Woondeal van de SRBT opgesteld. Hierin zijn de ambities geformuleerd hoe de gemeenten de grote vraag naar woningen in de regio de komende jaren gaan bedienen. De samenwerkende gemeenten in SRBT-verband geven aan toe te werken naar 39.000 extra woningen in 2030. Ook ligt hierin de kwalitatieve ambitie voor woningbouwprojecten vast, te weten 30% sociale huur, 40% betaalbare huur en koop en 30% vrije sector.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling vindt de herontwikkeling van een niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen plaats. Hiermee wordt onder meer voorzien in de herontwikkeling van een bedrijfswoning naar burgerwoning en wordt binnen een bestaande garage/showroom middels een in pandige gebruikswijziging de komst van één woning mogelijk gemaakt. Met de beoogde ontwikkeling wordt gelet hierop op kleinschalig niveau een bijdrage geleverd aan de enorme kwantitatieve woningbouwopgave.

Verder kan, gelet op de omstandigheid dat sprake is van een kleinschalig initiatief en gelet op de heersende omgevingskarakteristiek, niet voorzien worden in sociale huur en kan niet worden voldaan aan de 30/40/30 verhouding uit de woondeal. Echter, op gemeentelijk niveau zal hier aan worden voldaan. Een en ander zal met andere woningbouwplannen binnen de gemeente Dongen gecompenseerd worden.

5.3.2 Regionale Energie- en Klimaatstrategie

Gelet op de aard van het planvoornemen is de Regionale Energie- en Klimaatstrategie in casu niet relevant. Een toetsing hieraan kan dan ook achterwege blijven.

5.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering

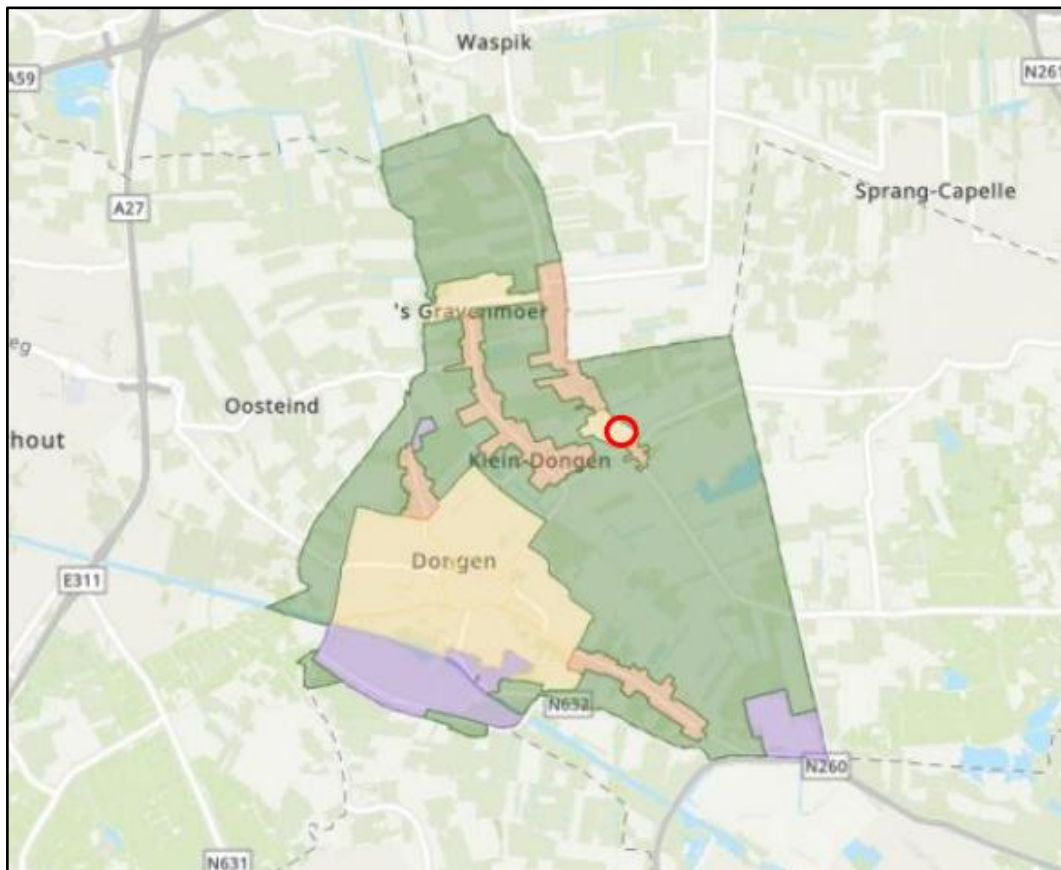
Regionaal zijn binnen de provincie werkafspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap. Hier wordt het plan aan getoetst onder het kopje 'provincie'.

5.4 Gemeente

5.4.1 Omgevingsvisie Dongen

De Omgevingsvisie Dongen is op 25 mei 2023 vastgesteld. In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan waar de gemeente Dongen voor staat en waar de gemeente naar toe wil in de toekomst. De combinatie van thema's, waarden en ambities bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende deelgebieden.

In het onderstaande is een uitsnede uit de Structuurvisie Dongen opgenomen waarop de verschillende deelgebieden zijn opgenomen.



Figuur 10: Uitsnede Omgevingsvisie Dongen: deelgebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 's-Gravenmoer, Klein-Dongen en Vaart. Ten aanzien van voornoemd deelgebied en meer specifiek Klein-Dongen en Vaart is de navolgende beschrijving opgenomen van de historische situatie (*in cursief*):

Klein-Dongen en Vaart

Klein-Dongen is een buurtschap binnen de gemeente. Kern Vaart is een kerkdorp dat is gelegen langs de Vaart en de Vaartweg. Het dorp is genoemd naar de in 1565 of kort daarna op kosten van prins Willem van Oranje aangelegde turfvaart. Vaart wordt een dorp door de bouw van de Hubertuskerk in 1865 (tegenwoordig een rijksmonument). Hierdoor ontstaat de parochie Klein Dongen - Vaart. In 1999 is, na de fusie van de parochie met de 3 parochies in de kern Dongen in 1996, besloten om in de nieuwe parochie 'Dongen en Klein Dongen-Vaart' te handhaven.

Vaart gaat naar het noorden toe over in 's Gravenmoerse Vaart. Beide delen zijn verschillend daar ze oorspronkelijk in verschillende gemeenten lagen. Vaart ligt in onze gemeente en was overwegend katholiek, terwijl 's Gravenmoerse Vaart in de voormalige gemeente 's Gravenmoer is gelegen, die lange tijd een Hollandse enclave ("eiland") vormde en overwegend protestants was.

Verder is ten aanzien van Klein-Dongen en Vaart het navolgende toekomstperspectief opgenomen:

- Het aantal woningen in Klein-Dongen en Vaart wordt beperkt uitgebreid op daarvoor geschikte locaties.
- De Waspikse Weg in 's Gravenmoer wordt ontwikkeld als bouwlocatie voor 129 woningen vanaf 2024. 25 Toelichting bestemmingsplan Gemeentenweg 3, Dongen



- Behoud en versterking van een centrale voorziening in het dorp als onder meer ontmoetingsplek. De Geubel speelt hierin een belangrijke rol.
- Onze gemeente zet in op duidelijke ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zoals in de Hoofdstraat in 's Gravenmoer en het dorpsplein in Vaart.
- De landbouwgronden, gelegen buiten de beekdalen van de Donge, zijn vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het is zaak dat deze gebieden hun geschiktheid behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst;
- Een gebied ten noorden van de kern 's Gravenmoer is aangewezen als "zoekgebied voor regionale waterberging"

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt op een geschikte locatie nagenoeg volledig binnen het bestaande stedelijke gebied voorzien in de herontwikkeling van een niet-agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie. Door deze transformatie wordt het perceel opnieuw ingevuld op een manier die beter aansluit bij de omliggende woonomgeving. Het initiatief draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, doordat de bedrijvigheid plaatsmaakt voor een functie die rustiger, passend en duurzaam is binnen het stedelijke gebied. Daarnaast wordt hiermee bijgedragen aan de woonvoorzieningen binnen de kern Dongen, waarbij het gebruik van bestaande ruimte wordt geoptimaliseerd.

Ten aanzien van het deelgebied 's-Gravenmoer, Klein-Dongen en Vaart zijn de navolgende ambities opgenomen (beknopt weergegeven):

- Het Dongens DNA: Dongen, gemeente van zand en turf, katholiek en protestants, Brabants en Hollands. Onze gemeente heeft een van oudsher rijk en divers karakter. Een fijn karakter. Dat maakt het goed wonen in onze gemeente. Er is ruimte voor iedereen; we vullen elkaar goed aan. Samen hebben we het goed voor elkaar en zijn we goed voor elkaar. De sterke traditie in de maakindustrie maakte onze gemeente vindingrijk, initiatiefrijk, warm en goed voor elkaar. Dát is ons DNA. En dat maakt onze gemeente 'gewoon' bijzonder.
- De gezonde leefomgeving: In onze gemeente is en blijft het fijn wonen. Om onze wijken vitaal en leefbaar te houden werken we aan een levendig karakter in onze gemeente. Er is ruimte om elkaar te ontmoeten. De leefomgeving is toegankelijk en veilig voor alle inwoners. Er is een plek voor iedereen dankzij een passend woningaanbod voor alle doelgroepen. Onze voorzieningen blijven op peil. Wij ontwikkelen ons tot een plek waar mensen graag wonen, recreëren en verblijven.
- Een duurzame toekomst: Onze gemeente bereid zich voor op de grote uitdagingen van onze tijd en in ons gebied. We maken slimme plannen hoe om te gaan met de energietransitie, klimaatverandering en zeespiegelstijging. Onze samenleving is veerkrachtig en onze gemeente wordt steeds duurzamer. Dat blijven we samen doen: gemeente, inwoners, bedrijven en gebiedspartners zoals waterschap, regiogemeenten, Enexis, sociale partners en provincie.

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan de Gemeentenweg 13 te Dongen, waarbij een voormalige garage met aanhorigheden wordt herontwikkeld naar wonen sluit goed aan bij de ambities van de gemeente. Het draagt bij aan het Dongens DNA door ruimte te bieden voor een passende woonfunctie binnen de bestaande kern en versterkt zo de sociale samenhang. Tegelijk ondersteunt het de gezonde leefomgeving, omdat het de woonkwaliteit, de veiligheid en de vitaliteit van de straat vergroot en bijdraagt aan een divers woningaanbod. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie voor een duurzame toekomst, door gebruik te maken van bestaande stedelijke ruimte en te voldoen aan actuele bouw- en energie-eisen. Hiermee wordt een ruimtelijk, sociaal en duurzaam passende ontwikkeling gerealiseerd.



Verder zijn in de Omgevingsvisie Dongen diverse thema's opgenomen. Gelet op de aard van het planvoornemen is in het onderhavige geval met name het thema wonen relevant. Ten aanzien van het thema wonen is onder meer het navolgende opgenomen (in cursief):

'In onze gemeente is het fijn wonen. De verschillende delen van onze gemeente hebben elk een eigen karakter. Door de identiteit van de verschillende kernen, is het overal anders. We willen iedere Dongenaar een fijne plek om te wonen bieden. In dit thema beschrijven we hoe we dat gaan doen met het oog op toekomstige opgaven. In onze gemeente is het fijn wonen. De verschillende delen van onze gemeente hebben elk een eigen karakter. Door de identiteit van de verschillende kernen, is het overal anders. We willen iedere Dongenaar een fijne plek om te wonen bieden. In dit thema beschrijven we hoe we dat gaan doen met het oog op toekomstige opgaven.'

Hoe zien we de toekomst van wonen?

- *We hebben de ambitie om meer woningen te bouwen, waarbij we in ieder geval bouwen voor onze eigen behoefte. Maar onze ambitie is groter dan enkel de lokale opgave. We kijken ook naar de regionale opgave. Tot 2030 zijn de locaties al voldoende in beeld. Voor na deze periode worden de locaties verder onderzocht, zowel binnen bestaand stedelijk gebied als bij mogelijke uitbreidingslocaties.*
 - *De ambitie voor de woningbouwopgave van de regio Hart van Brabant is om een plancapaciteit (bouwplannen die in voorbereiding en realisatie zijn) te hebben die minimaal 130% bedraagt van het aantal extra woningen waaraan behoefte is. Best veel plannen gaan uiteindelijk niet door, vandaar dat je moet zorgen voor 'overcapaciteit'.*
- *We hebben nadrukkelijk aandacht voor de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad. We willen als gemeente de regie pakken op het type woningen dat wordt gebouwd.*
- *We streven naar voldoende betaalbare woningen voor de juiste doelgroepen (zoals starters).*
- *We stellen voor de invulling van de woningbouwopgave een programma op. In het programma bepalen we het 'speelveld' waarbinnen woningbouwontwikkelingen in onze gemeente een plek kunnen krijgen. Als kader voor dit programma hanteren we de volgende leidende principes:*
 - *We koesteren onze gemeente zoals deze nu is en willen voorkomen dat we vastgroeien aan buurgemeenten.*
 - *We behouden een groene buffer aan de westzijde van onze gemeente (ter hoogte van de kern Dongen) en beschermen ons buitengebied.*
 - *De Dongense sfeer moet behouden blijven.*
 - *Ontwikkelingen moeten passen bij de maat en schaal van onze gemeente.*
 - *Gestapelde bouw van vier à vijf lagen kan in de kern Dongen ingepast worden. In 's Gravenmoer en Vaart past bebouwing met meer dan drie lagen niet.*
 - *Onze kernkwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie en erfgoed, landschap en natuur (zie hoofdstuk Waarden) staan centraal.*
 - *We benutten optimaal de inbreidingsopties. We zijn immers zuinig op het buitengebied.*
 - *De kernkwaliteiten vormen de leidraad voor iedere potentiële woningbouwontwikkeling, zeker ook bij uitbreiding.*
 - *We kijken naar het ruimhartiger toestaan van kleinschalige nieuwe woonconcepten in het buitengebied.*
 - *We bevorderen de doorstroming op de woningmarkt door sturing te geven aan woningtypen die dit bevorderen (denk hierbij aan woningen voor 1 of 2 persoons huishoudens en senioren).*
 - *We hebben bij de bouw van woningen oog voor klimaat en energie.*
 - *We ontwikkelen een kader voor zaken als klimaatadaptatie, circulariteit en energiegebruik. Zie ook 'Klimaatbestendig en duurzaam bouwen'.*



- *De komende jaren zetten we vooral in op het isoleren van woningen. Op lange termijn is het aardgasvrij maken van bestaande woningen een verplichting vanuit het Klimaatakkoord.*
- *Levendigheid en voorzieningen zijn van belang.*
 - *We hebben daarbij oog voor de draagkracht van de voorzieningen in de centra van onze kernen.*
- *De gemeentelijke organisatie houdt de regie op waar en hoe de woningbouwopgave ingevuld wordt. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw, maar ook over bijkomende zaken als energie, groen en water.*
 - *De gemeentelijke organisatie stelt (aanvullende) eisen en kaders in het omgevingsplan en de marktpartijen kunnen vervolgens ontwikkelen.*

Beoordeling

De gemeentelijke visie op wonen richt zich op het realiseren van voldoende en toekomstbestendige woningen die passen bij de lokale en regionale vraag. Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op de schaal, het karakter en de kernkwaliteiten van Dongen, met aandacht voor inbreiding en leefomgeving. Tegelijkertijd wordt gestuurd op diversiteit, doorstroming, duurzaamheid, energieprestaties en klimaatadaptatie. De regie blijft bij de gemeente, die kaders stelt waarbinnen marktpartijen kunnen ontwikkelen, zodat woningbouw bijdraagt aan een vitale, leefbare en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke ambities omtrent wonen. Dit omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de planologische toevoeging van één woning en reguliere bewoning binnen de bedrijfswoning mogelijk maakt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke ambitie om aan iedere Dongenaar een fijne plek om te wonen te bieden. Ook is een en ander passend binnen de gemeentelijke ambitie om meer woningen te bouwen. Verder wordt met het planvoornemen een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke ambitie dat het binnen de gemeente fijn wonen is. Immers, de beoogde ontwikkeling heeft een positief effect op de leefomgeving en de omgevingskwaliteit vanwege het vervallen van de mogelijkheid om binnen de planlocatie een niet-agrarisch bedrijf te exploiteren. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling in passend is binnen de leidende principes die gemeente Dongen wil hanteren voor woningbouwontwikkelingen. Dit onder meer omdat met de beoogde ontwikkeling leegstand en verrommeling op een locatie nagenoeg volledig binnen bestand stedelijk gebied wordt voorkomen. Ook is de beoogde ontwikkeling volledig te bestempelen als een in pandige gebruikswijziging zonder relevante bouwingrepen aangezien een en ander volledig binnen bestaande bebouwing aan de orde is. Gelet hierop blijft de huidige omgevingskarakteristiek en het heersende straatbeeld gelijk, waardoor de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op het behoud van de Dongense sfeer. Ook is de beoogde ontwikkeling aan de orde op een inbreidingslocatie, waardoor zuinig wordt omgegaan met het buitengebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen relevante uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Dongen.

5.4.2 Omgevingsplan gemeente Dongen

In paragraaf 4.1.2 van de onderhavige onderbouwing is reeds inzicht gegeven in de huidige planologische situatie. Hierin is geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar wonen niet rechtstreeks passend is binnen het huidige planologische kader. Het huidige planologische kader bevat weliswaar een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de herontwikkeling naar wonen mogelijk is. Echter, nu de beoogde ontwikkeling tevens de komst van één extra woning binnen de garage/showroom behelst en op grond van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid geldt dat hierbij het aantal woningen niet mogen worden vergroot, kan de beoogde ontwikkeling niet met toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden. Dit maakt dat om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken het Omgevingsplan gemeente Dongen dient te worden herzien middels de



TAM-IMRO systematiek. Hierdoor kan een verdere toetsing aan het Omgevingsplan gemeente Dongen achterwege blijven en kan volstaan worden met een verwijzing naar paragraaf 4.1.2.



6. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS

6.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

6.2 Bodemkwaliteit

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 (zie art. 5.89i 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, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem 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 (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- 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.

6.2.1 Voorafgaand bodemonderzoek

Een voorafgaand bodemonderzoek kan ook gevraagd worden in het kader van een wijziging van het omgevingsplan om de functie van een locatie te wijzigen of vanwege een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In beide situaties moet er getoetst worden aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dat kader kan (waar relevant) een bodemonderzoek verlangd worden om te toetsen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie. In het geval van een BOPA kan dit gevraagd worden op grond van artikel 7.207b van de Omgevingsregeling. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn als een bouwwerk een gevoeligere functie krijgt.

Onderzoeksfasen

Er zijn 3 mogelijke fasen in het onderzoek:

1. het vooronderzoek
2. het verkennend bodemonderzoek en
3. het nader bodemonderzoek

1. Vooronderzoek



Bij een voorafgaand bodemonderzoek is altijd een vooronderzoek nodig. Het doel van het vooronderzoek is om vast te stellen of de locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging waar (nog) onvoldoende informatie over bekend is. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van historische informatie en soms ook uit een locatiebezoek. Hiervoor verzamelt de degene die het vooronderzoek uitvoert alle beschikbare (historische) informatie over de locatie. Bijvoorbeeld door het raadplegen van de website Bodemloket (BIS) of websites van gemeente, omgevingsdienst of provincie. Onderdeel van het vooronderzoek is ook: beoordelen of de beschikbare informatie nog actueel genoeg is. Het vooronderzoek is dus nog geen fysiek bodemonderzoek waarbij een veldwerker boringen, graafgaten of peilbuizen gaat plaatsen en de grond en het grondwater gaat bemonsteren. Meestal voert een adviesbureau het vooronderzoek uit, maar andere organisaties en personen mogen dit ook uitvoeren.

Vooronderzoek

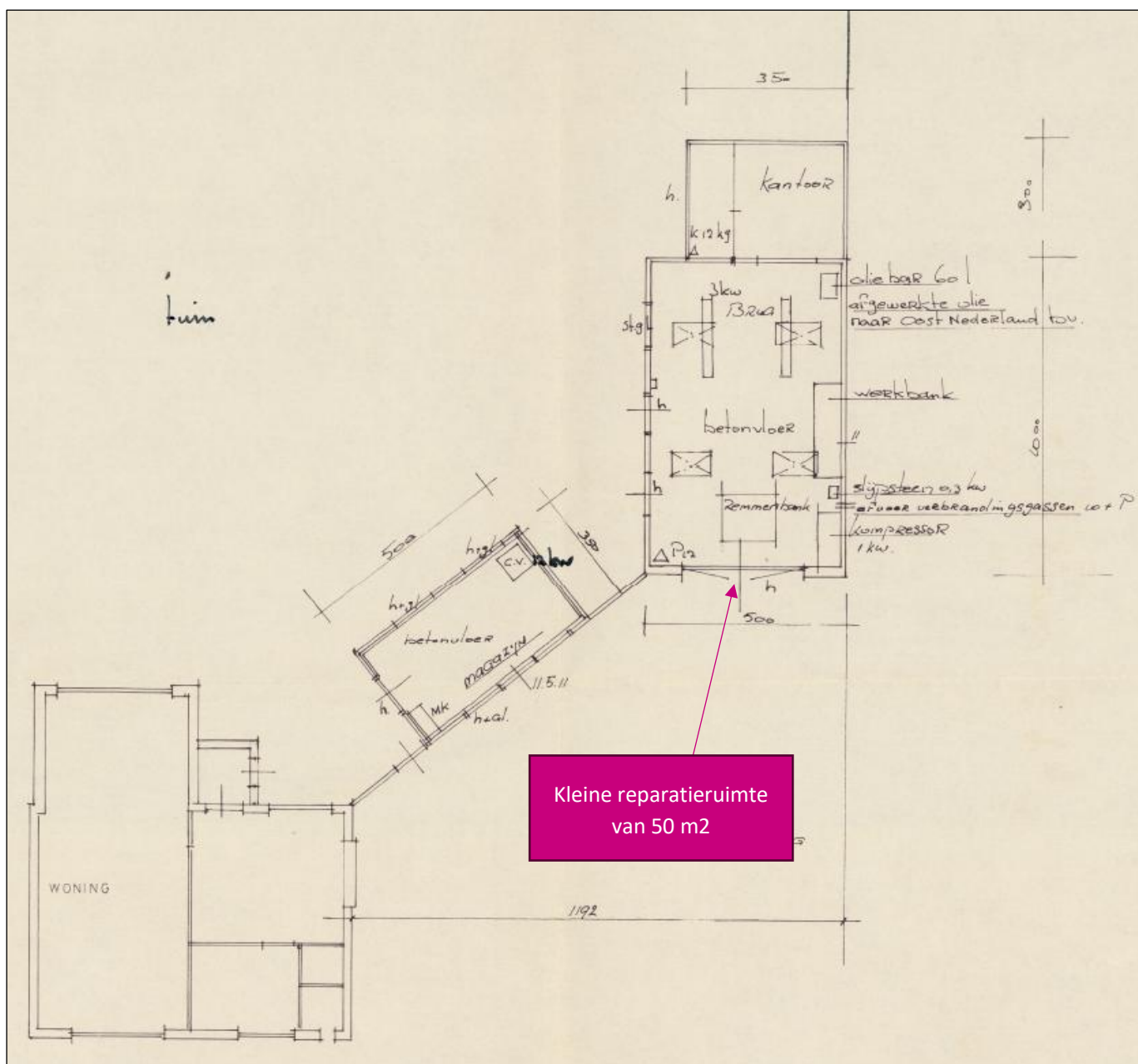
Via het Bodem informatie systeem (BIS) is de historische informatie van de locatie geraadpleegd alsmede met een buffer van 25 m rondom. Hierbij is zowel de bodeminformatie opgevraagd voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie N, nummer 159, als het perceel 1271. De complete rapportages met bodeminformatie zijn als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Hieruit is gebleken dat er potentiële verontreinigingen op locatie hebben bestaan in de vorm van een autohandelsbedrijf (in beginsel zonder reparatie) en vervolgens in 1990 een klein autoreparatiebedrijf van 50 m² met één autobrug. Vervolgens is in 2011 langs de kleine reparatieruimte een showroom geplaatst.

Dit blijkt uit het historisch bouw- en milieuarchief waarvan hieronder uitsneden zijn opgenomen. Hieruit is gebleken dat in de showroom die nu in gebruik wordt genomen als woning en ter plaatse van de huidige bedrijfswoning nimmer bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gezien het gebruik als showroom (waar mensen langer dan 2 uur mogen verblijven) valt het gebruik als woning niet te bestempelen als een meer gevoeliger gebruik. Op basis van bovenstaand vooronderzoek mag worden aangenomen worden dat de locatie ter plaatse van de showroom onverdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging en kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde woongebruik. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de beoogde ontwikkeling tevens niet gepaard gaat met bodemingrepen.

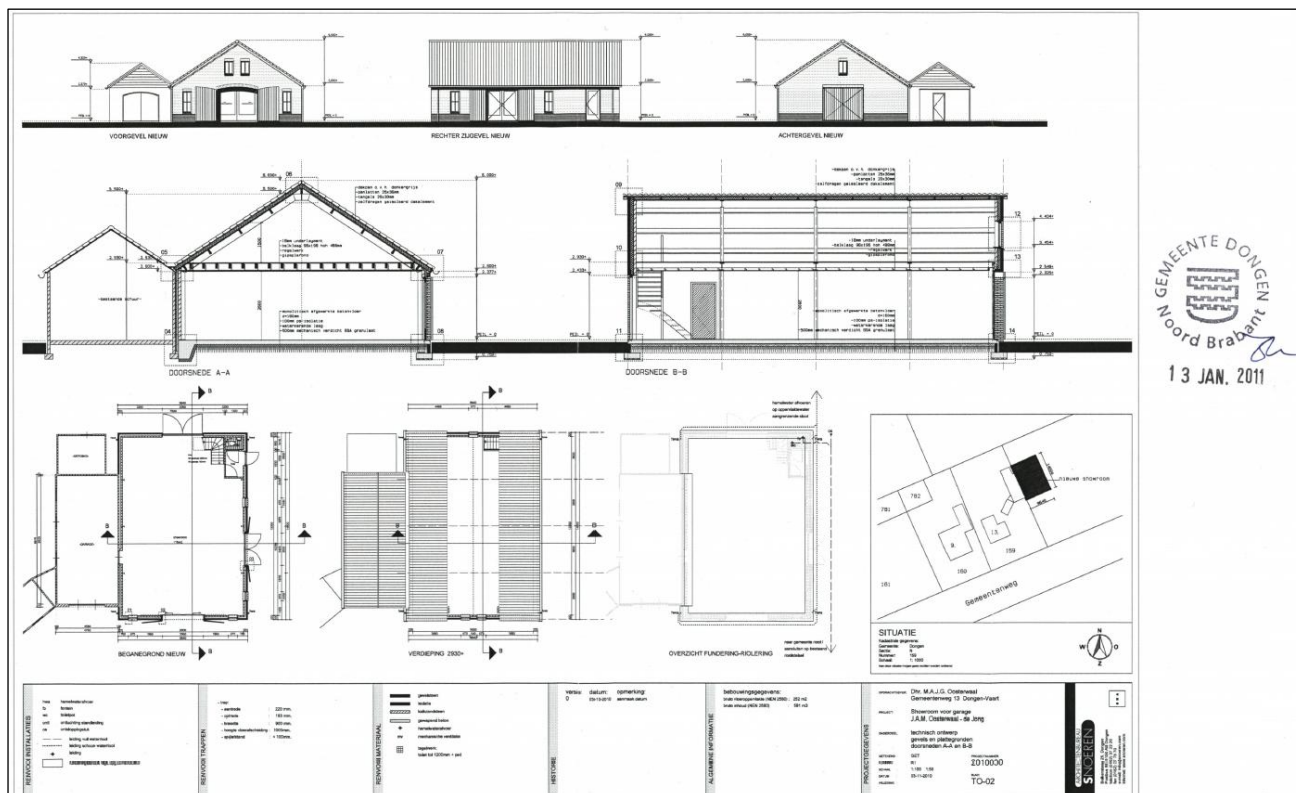
Secundair dient vermeld te worden dat de kleine reparatieruimte van 50 m² in de beoogde situatie zal worden gebruikt als bijgebouw en hobbyruimte. Vanuit de milieuvergunning blijkt dat in de ruimte geen grote opslag van olie, vetten of andere bodembedreigende stoffen hebben plaatsgevonden behoudens een werkvoorraad en de op tekening aangegeven oliebar met maximaal 60 liter. Dit zijn geen grootschalige hoeveelheden. Gezien deze ruimte nageenough hobbymatig op eenzelfde manier in gebruik blijft wordt het gebruik aldaar ook niet gevoeliger. Binnen de grenzen van de planlocatie zijn verder geen overige bodembedreigende activiteiten waargenomen.

Verder dient opgemerkt te worden dat de huidige bedrijfswoning reeds een gevoelig gebouw betreft. Gelet hierop is ter plaatse sprake van een bestaande situatie. De wijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning betreft geen wijziging in de zin dat sprake is van een meer gevoeliger gebruik. Immers, binnen de huidige bedrijfswoning kunnen zich reeds in permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen begeven, waardoor sprake is van een bestaand bodemgevoelig gebouw. Hierdoor kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor voortzetting van het woongebruik. Te meer nu enkel sprake is van een gebruikswijziging zonder relevante bodemingrepen en ter plaatse geen sprake was van bodembedreigende activiteiten conform de afbeeldingen in deze paragraaf.

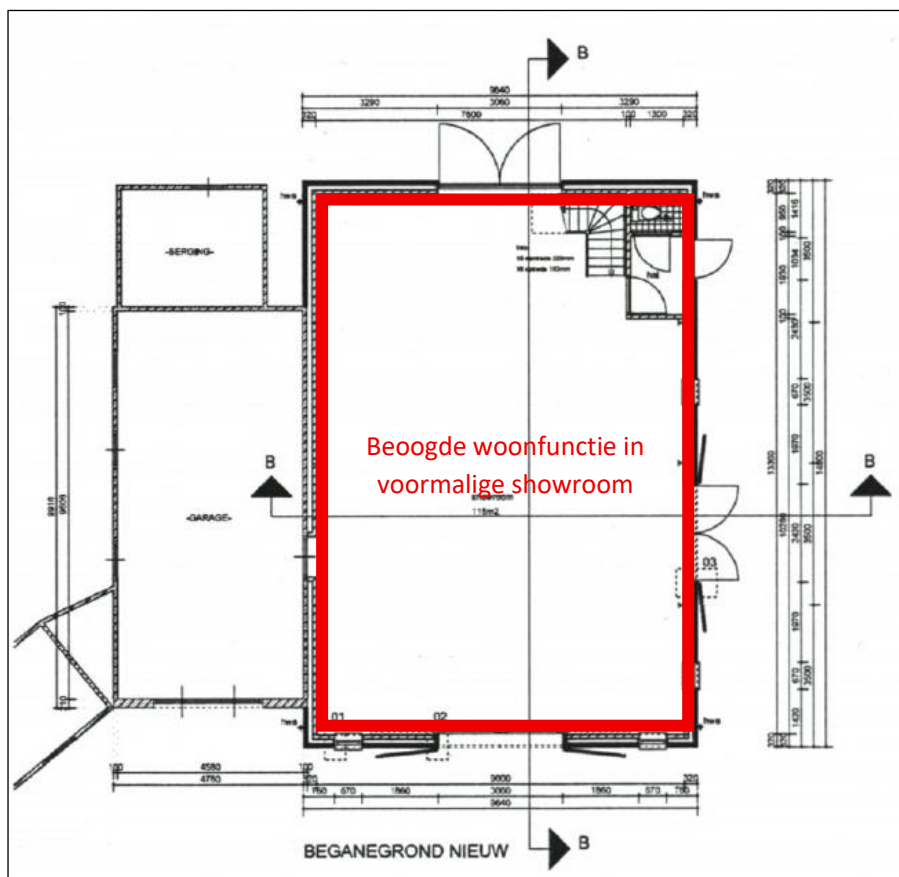
Verder onderzoek is in het kader van een ETFAL niet noodzakelijk.



Figuur 11 Uitsnede plattegrond Wet milieubeheer d.d. 9 januari 1990



Figuur 12 Toegevoegde showroom in 2011



Figuur 13 Uitsnede gebruik showroom 2011



Conclusie

Met de onderhavige planwijziging wordt de bedrijfsfunctie omgezet naar een woonfunctie binnen de toegestane bouwmassa. Aangezien er in de bestaande situatie reeds sprake van een gevoelige functie en binnen de toegestane bouwmassa wordt geopereerd, vraagt de beoogde herontwikkeling in beginsel geen andere bodemkwaliteit dan in de huidige situatie. Door aanvullend voorafgaand bodemonderzoek (vooronderzoek) is geconcludeerd dat de locatie onverdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging en daarmee geschikt is voor woongebruik als zijnde een bestaand pand zonder roeren van de gronden.

6.3 Beschermen van de waterbelangen

6.3.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Als het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

6.3.2 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevings-vergunning-aanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m².

Beoordeling

Nu de beoogde ontwikkeling geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft, geldt op grond van de waterschapsverordening geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening. Voor een nadere motivatie zie de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid.



6.3.3 Gemeentelijk waterbeleid

Het Water- en Rioleringsplan 2022 (WRP) geeft het beleid van de gemeente Dongen weer op het gebied van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater. In het plan komt ook het stedelijke oppervlaktewater aan de orde, omdat hemelwater, grondwater en zelfs afvalwater relaties hebben met het oppervlaktewater. De zorgplichten zijn zodanig geformuleerd dat iedere gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid houdt om een eigen invulling te kiezen voor de lokale situatie. Dit WRP Dongen geldt is vastgesteld in december 2021 is onbeperkt geldig.

Onderzoek

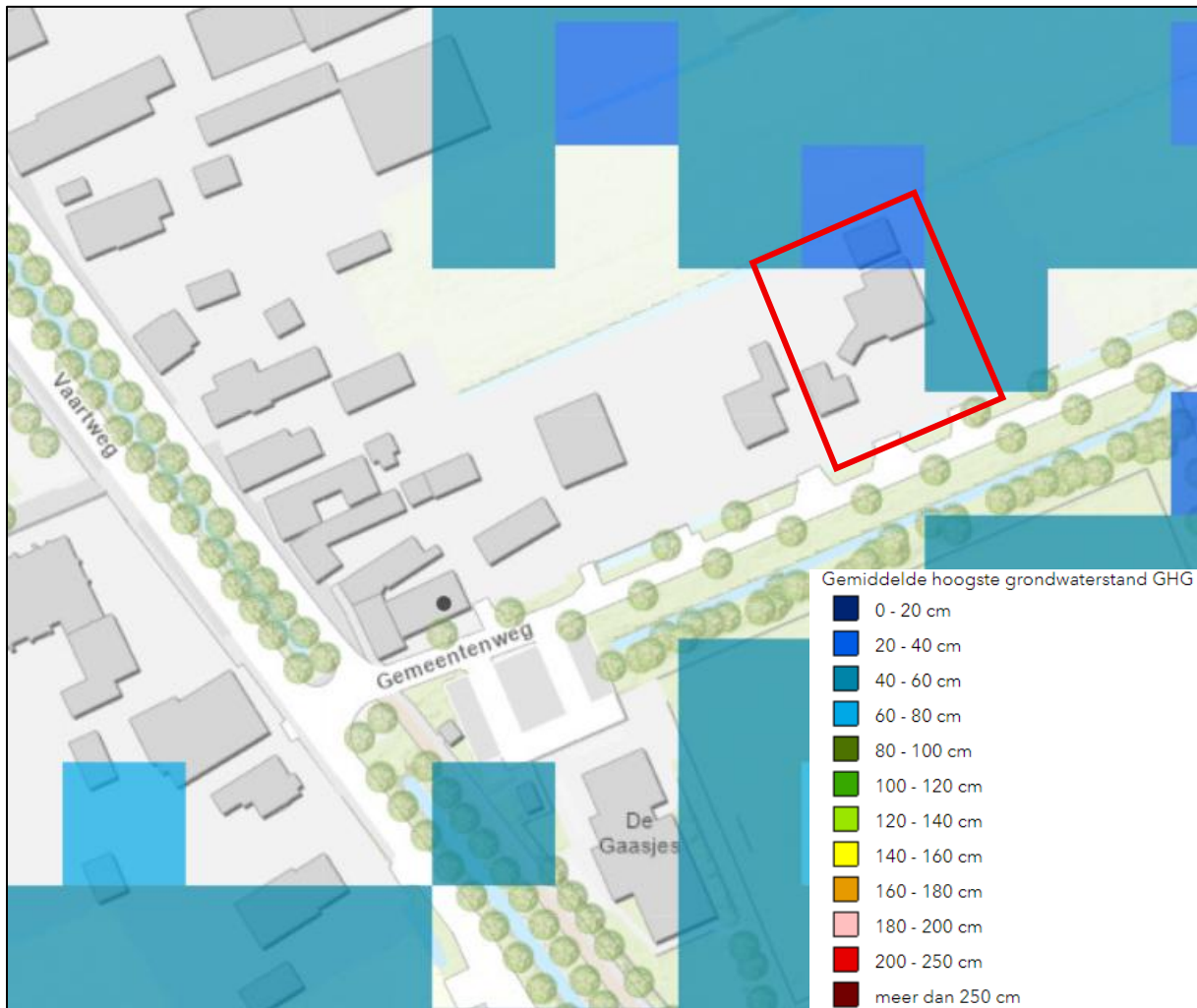
Huidige situatie

Algemeen

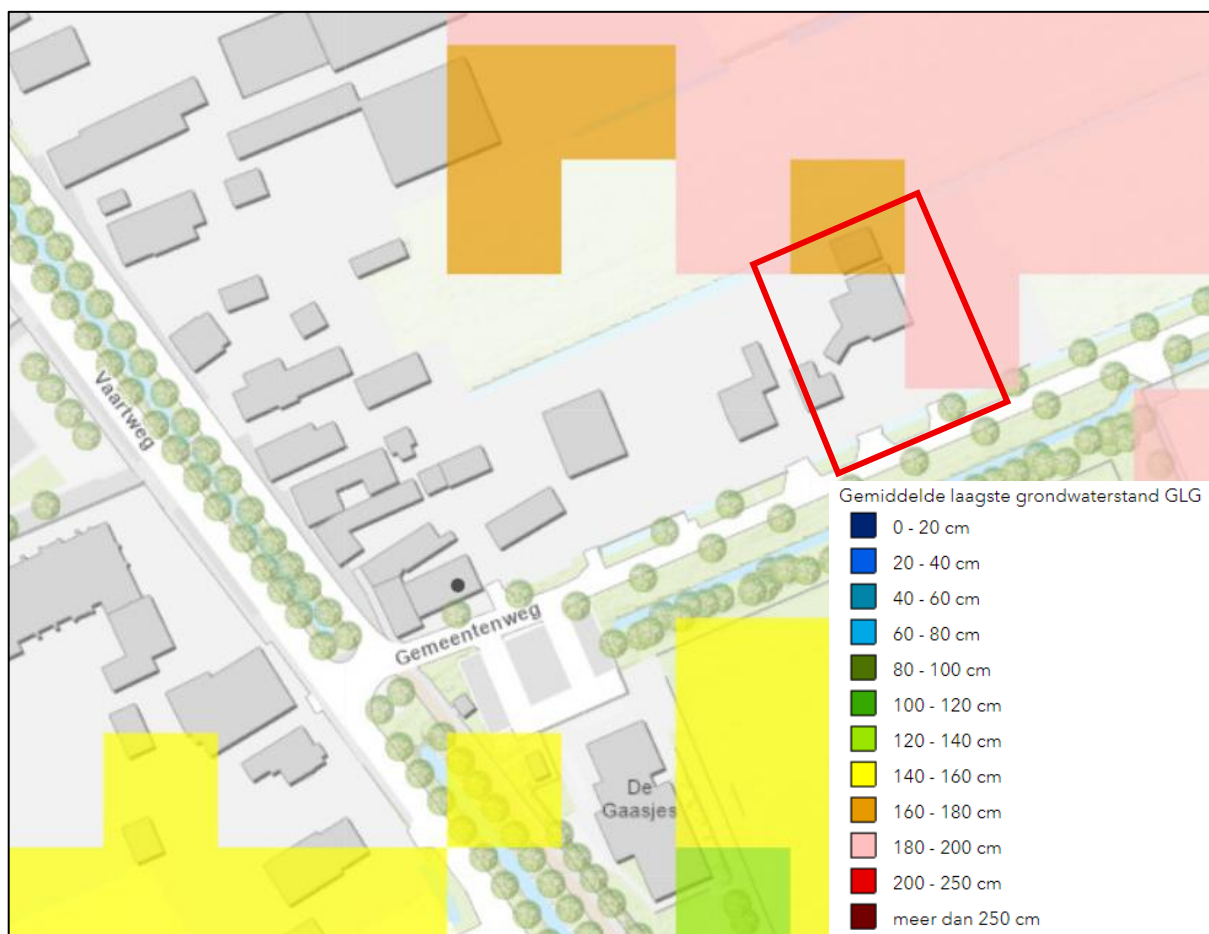
- Ligging plangebied
- Bebouwd/onbebouwd en verhard/onverhard oppervlak
- Ligging nabij waterlichamen

Bodem en grondwater [5, 6]

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddelde laagste grondwaterstand varieert naar verwachting tussen de 160 cm en 200 cm beneden maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand naar verwachting tussen 20 cm en 60 cm onder maaiveld. Zie onderstaande afbeeldingen.



Figuur 14: GHG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 15: GLG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Waterkwantiteit [1, 6, 7]

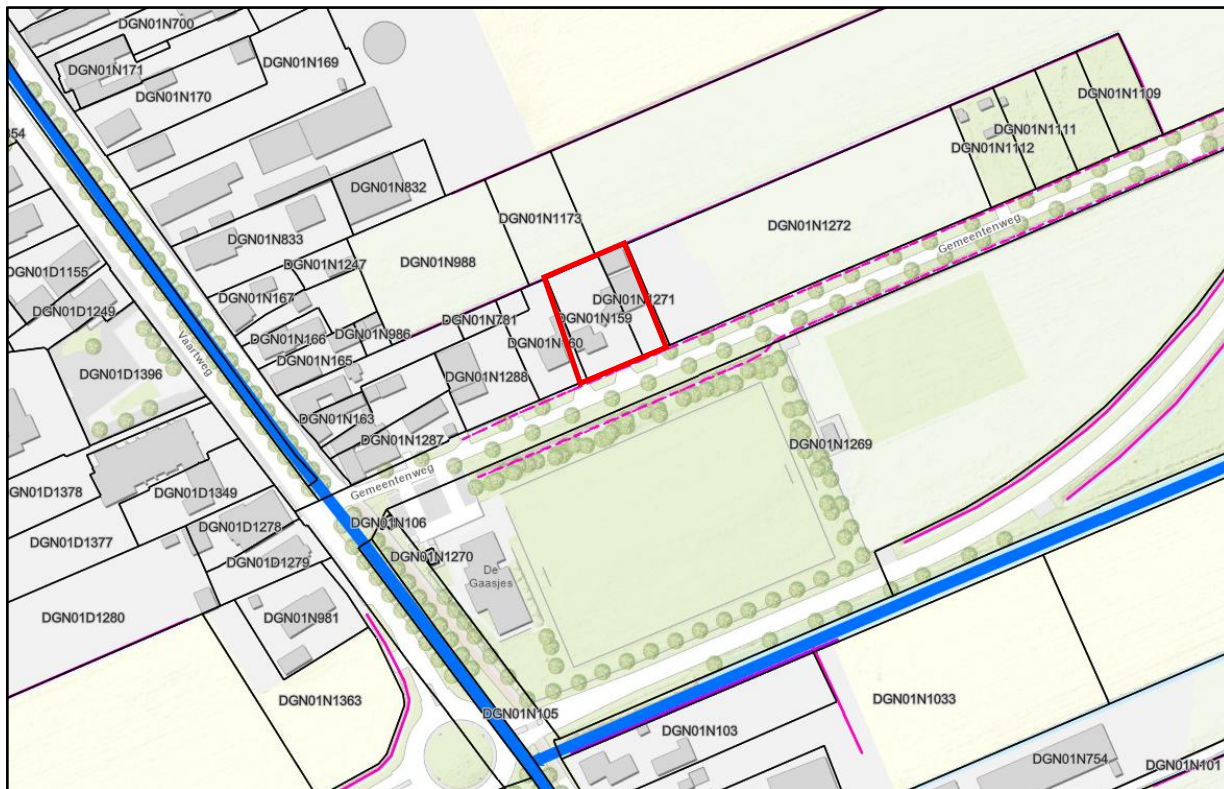
Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de waterschapsverordening van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

- Aanwezige watergangen beschrijven binnen en in de directe omgeving
- Ligt het plangebied binnen een beschermingszone van een watergang

Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Tevens is geen beschermingszone van een watergang van toepassing. Wel bevindt zich zowel aan de zuid- als de noordkant van het plangebied een B-watergang zonder beschermingszone. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.



Figuur 16 Uitsnede kaart Legger Waterschap Brabantse Delta (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Veiligheid en waterkeringen [1, 7]

Binnen en in de directe omgeving van de gemeente Dongen zijn geen waterkeringen gelegen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en stelseltypen riolering

Ter plaatse van de ontwikkeling is in de huidige situatie een gemengd rioolsysteem aanwezig.

Toekomstige situatie

Algemeen

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Hierbij wordt uitgegaan van een bui $t=100$ dat overeenkomt met een retentie van 78 mm. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. Onderstaande bergingseisen zijn hierbij van toepassing:



Situatie	Bergingseis
Bestaande bebouwing	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel

Figuur 17: Bergingseis gemeentelijk waterbeleid

Bovenstaande tabel laat zien dat in het geval van de beoogde ontwikkeling, voor zover het de planologische omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning betreft, geen bergingseis geldt en daarmee geen aanvullende retentie van hemelwater gerealiseerd hoeft te worden. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling volledig gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en enkel een in pandige gebruikswijziging betreft zonder relevante bouwingrepen. Voor wat betreft de realisatie van één woning binnen de bestaande garage/showroom is sprake van een verbouwing zonder vergroting van het verhard oppervlak. Hierbij is een bergingseis van 7 mm van toepassing voor een oppervlakte van circa 150 m².

Hemelwater afkomstig van het dak van de om te zetten showroom/garage en erfverharding wordt middels (dak)goten, kolken en afschot vanaf de erfverharding afgevoerd naar een aan te leggen infiltratievoorziening, waar dit niet-verontreinigd hemelwater in de bodem kan infiltreren. Een en ander zal in een verdere planvorming, te weten op het moment van een omgevingsvergunning voor bouwen, voorzien worden van een nadere uitwerking.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt te worden dat het verhard oppervlak als gevolg van de beoogde ontwikkeling volledig gelijk blijft nu enkel sprake is van een planologische gebruikswijziging. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen wijziging van de waterhuishoudkundige situatie en de hydrologische situatie tot gevolg. Daar komt bij dat het plangebied aan meerdere zijden wordt omgeven door onbebouwde agrarische gronden alwaar hemelwater eenvoudig oppervlakkig kan infiltreren in de bodem.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloegbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. In casu wordt met het beoogde bouwplan rekening gehouden met het vorenstaande.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.4 Cultuurhistorie

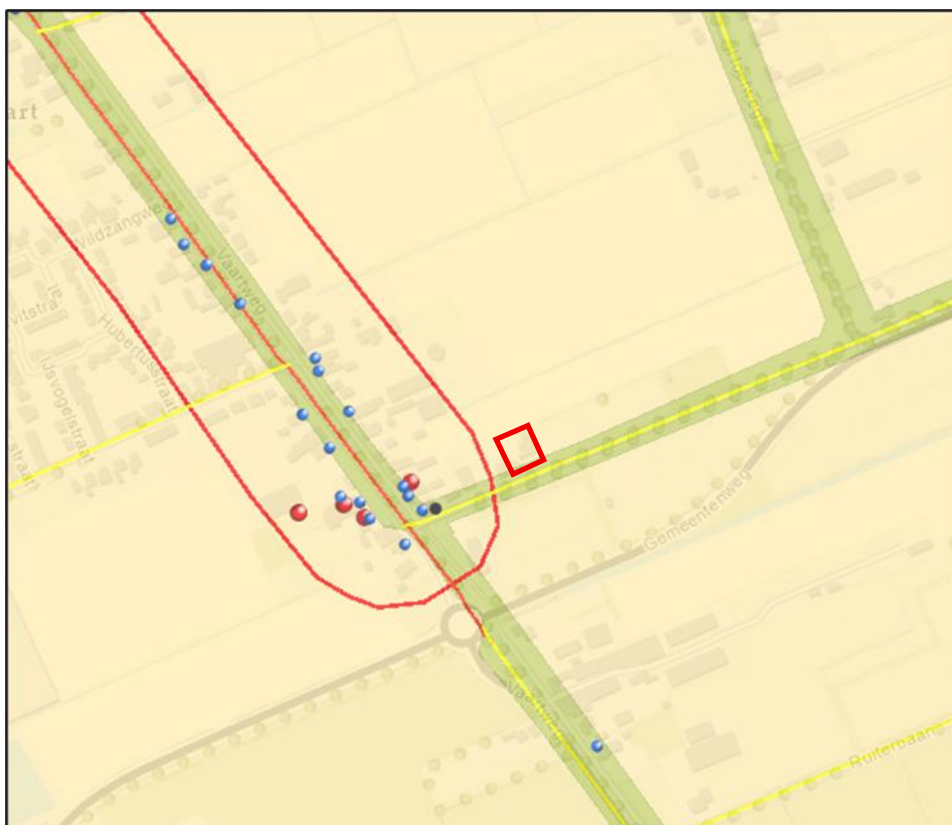
Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming 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, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.



Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In het onderstaande is een relevante uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen.



Figuur 18 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (planlocatie is indicatief aangeduid met rode omlijning)

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen in het cultuurhistorisch landschap: 'Langstraat' en de cultuurhistorische regio 'Langstraat'. Verder bevindt de planlocatie zich op korte afstand van de structuur historische stedenbouw: 'Lintbebouwingen Klein Dongen en Vaart'. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich nabij 'Historisch groen' bevindt en tot slot is het relevant om te vermelden dat de Gemeenteweg is aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie)'.

Het cultuurhistorisch belang van de 'Langstraat' wordt als volgt beschreven:

'Het gebied is een middeleeuws veenontginningslandschap dat de sporen van de strijd tegen het water draagt. Het vertoont in het noorden sporen van dorpsverplaatsingen wegens klink in agrarisch ontgonnen veen; en wegens overstroming in en na 1421. Er zijn resten van oude turfvaarten maar ook recent gereconstrueerde veenwinningsgebieden. In het noorden ligt de Bergsche Maas, de in 1904 tot stand gekomen nieuwe monding van de Maas. Dit is een waterstaatkundig monument van nationaal belang. Door de realisatie werd het mogelijk om zowel de Beerse als de Baardwijkse Overlaat te sluiten'.

Verder wordt ten aanzien van de cultuurhistorische regio 'Langstraat' het volgende aangegeven voor wat betreft het cultuurhistorisch belang:



‘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’.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en doet gelet op diens aard en omvang geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het cultuurhistorisch landschap en de cultuurhistorische regio ‘Langstraat’. Te meer vanwege de ligging nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied en het feit dat de beoogde ontwikkeling op een bestaand bouwperceel aan de orde is.

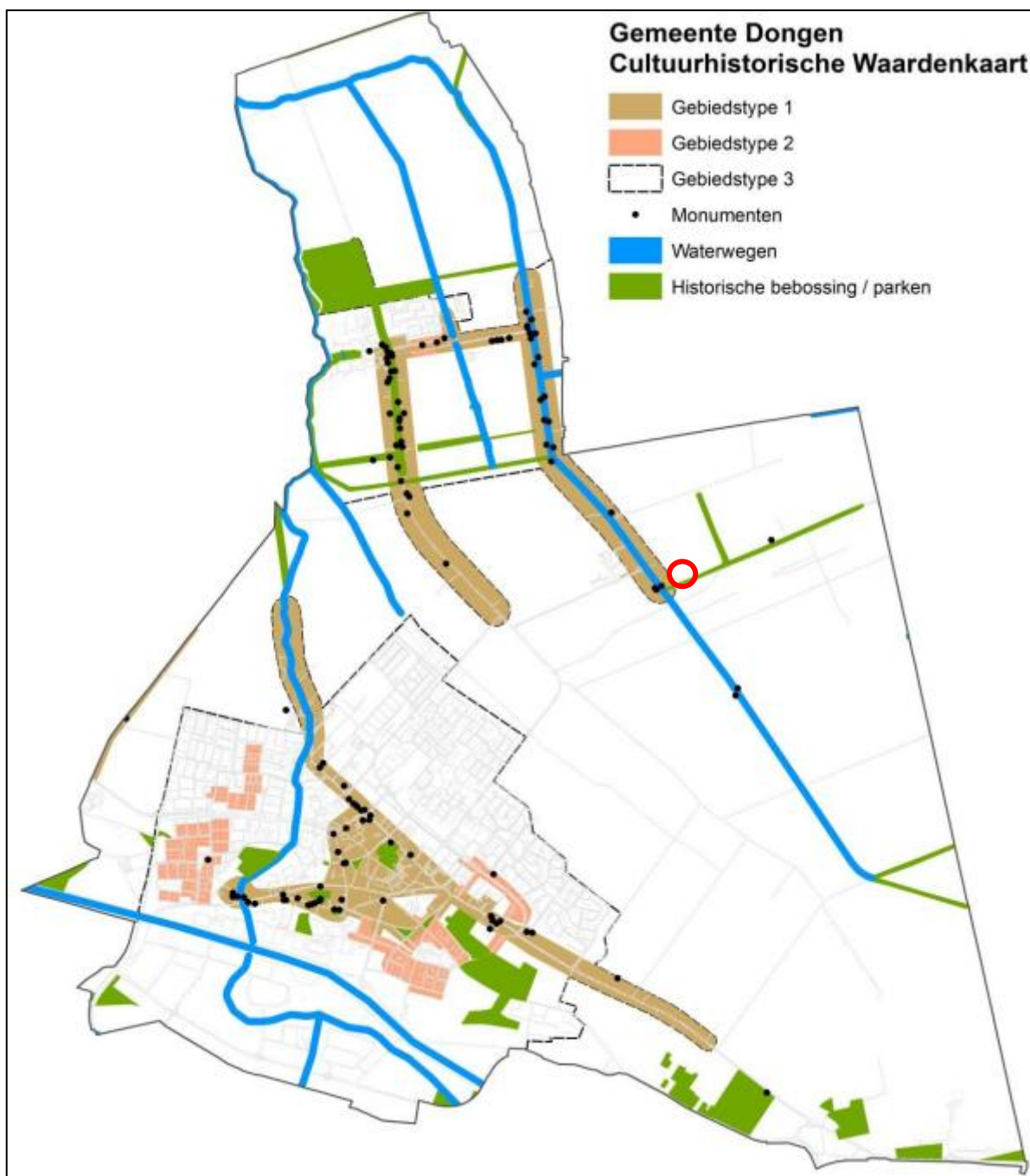
Verder is ten aanzien van de duiding historische stedenbouw: ‘Lintbebouwingen Klein Dongen en Vaart’ de navolgende beschrijving opgenomen:

‘Zuidelijke voortzetting van de lintbebouwing van 's-Gravenmoer. Zijn echter wat betreft structuur gaaf bewaard, maar het overwegend eenlaags, agrarisch bebouwingsbeeld is plaatselijk matig tot sterk gewijzigd. De percelering is deels gewijzigd of zelfs geheel uitgewist als gevolg van de ruilverkavelingen van na 1960, vandaar dat deze delen lager zijn gewaardeerd dan 's-Gravenmoer’.

De beoogde ontwikkeling heeft negatief effect op de cultuurhistorische waarde van de ‘Lintbebouwingen Klein Dongen en Vaart’. Immers, het plangebied is op enige afstand van de ‘Lintbebouwingen Klein Dongen en Vaart’ gelegen. Hierdoor blijft de bebouwing aan de Vaartweg met het planvoornemen behouden, waardoor de beoogde ontwikkeling geen (negatief) effect heeft op het heersende straatbeeld en het bebouwingslint aldaar.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich op korte afstand van de structuur ‘Historisch groen’ bevindt en aan de Gemeentenweg die is aangewezen als ‘Lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie)’. Het historisch groen nabij de planlocatie betreft de laanbeplanting en de watergangbeplanting aan de Gemeentenweg. De beoogde ontwikkeling heeft gelet op diens aard en omvang geen negatief effect op vernoemde cultuurhistorisch waardevolle laanbeplanting en watergangbeplanting. Immers, dit historisch groen blijft ondanks het planvoornemen volledig behouden en bovendien heeft de beoogde ontwikkeling eveneens geen negatieve effecten hierop. Verder heeft de beoogde ontwikkeling tevens geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden van de Gemeentenweg als ‘Lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie)’. Dit aangezien de beoogde ontwikkeling enkel een in pandige gebruikswijziging betref zonder relevante bouwingsrepen. Hierdoor blijft de ruimtelijke opbouw en het heersende straatbeeld gelijk en is van enig negatief effect geen sprake.

Verder is het gemeentelijke beleid omtrent cultuurhistorie onder meer vastgelegd in de ‘Nota Cultureel Erfgoed Dongen’. Deze nota bevat onder meer een cultuurhistorische waardenkaart. In het onderstaande is een relevante uitsnede hiervan opgenomen .



Figuur 19: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Dongen (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande uitsnede laat zien de planlocatie enkel nabij 'Historische bebossing/parken' is gelegen.

Beoordeling

Voor een nadere motivatie om welke reden de beoogde ontwikkeling niet van negatieve invloed is op 'Historische bebossing/parken' wordt verwezen naar de toetsing aan de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat het planvoornemen niet in de weg.



6.5 Archeologie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming 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. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Archeologische beleidskaart Dongen

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart, zie onderstaande afbeelding, van de gemeente Dongen geldt binnen de planlocatie een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 20 Archeologische beleidsadvieskaart Dongen (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Ten aanzien van gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is op de Archeologische beleidsadvieskaart Dongen het navolgende opgenomen (in cursief):

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting:

- *Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht.*



- *Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast en het principe 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.*

Beoordeling

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van Dongen ligt de planlocatie binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,5 meter en groter dan 100 m² een aanlegvergunning en mogelijk aanvullend onderzoek verplicht zijn. In onderhavig geval wordt voornoemde ondergrens voor bodemingrepen nadrukkelijk niet overschreden. Dit aangezien de beoogde ontwikkeling enkel een planologische gebruikswijziging betreft zonder relevante bouwgrepen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met bodemingrepen en wordt de ondergrens voor bodemingrepen vanzelfsprekend niet overschreden. Dit maakt dat kan worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling niet van negatieve invloed is op eventueel voorkomende archeologische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie staat niet in de weg aan het planvoornemen.

6.6 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan, wijzigingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

6.6.1 Beoordeling omgevingstype

De planlocatie is conform het Omgevingsplan gemeente Dongen gelegen in het buitengebied van de kern Dongen, maar bevindt zich conform vigerend provinciaal beleid nagenoeg volledig binnen stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich aan de Gemeentenweg nabij een lintbebouwing langs de Vaartweg en maakt daarmee onderdeel uit van het kerkdorp Vaart dat is gelegen langs de Vaart en de Vaartweg in Dongen. De directe omgeving van de planlocatie laat zich typeren als een gemengde omgeving. Naast diverse woningen bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie en aan het bebouwingslint aan de Vaartweg uiteenlopende functies, waaronder gronden met een maatschappelijke functie, een horecafunctie, een bedrijfsfunctie, een recreatiefunctie en een sportfunctie. Vanwege de ligging binnen een overwegend gemengde omgeving en nabij een tweetal drukke doorgaande wegen, laat de ligging van de planlocatie zich typeren als gelegen binnen gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

6.6.2 Gevoelig gebouw

Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf en de herontwikkeling naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herontwikkeling van een bedrijfswoning naar burgerwoning en in de komst van één reguliere woning



binnen een bestaande garage/showroom. De bestaande bedrijfswoning betreft reeds een gevoelig gebouw, waardoor sprake is van een bestaande situatie. Verder kan tevens de bestaande garage/showroom reeds als een gevoelig gebouw worden aangemerkt nu er zich ter plaatse reeds in betrekkelijk permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen kunnen begeven in de huidige situatie. Echter, nu een gebruikswijziging naar wonen plaatsvindt en vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien, wordt inzichtelijk gemaakt of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid.

6.6.3 Omliggende bedrijvigheid

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

Adres	Type bedrijvigheid	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Vaartweg 119	Sporthal	3.1	30 meter	65 meter
Vaartweg 112	Horeca: in ten hoogste categorie 1b en een café en zalenverhuur	1	0 meter	120 meter
Vaartweg 108	Voormalige kerk. Is feitelijk nu een woning. Planologisch religieuze en levensbeschouwelijke evenementen en bijeenkomsten	2	10 meter	150 meter
Vaartweg 104	Maatschappelijk: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven	2	10 meter	191 meter

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan “Dongen Buitengebied” (nu Omgevingsplan gemeente Dongen) waarop de omliggende bedrijvigheid is weergegeven.



Figuur 21 Omliggende bedrijfsfuncties (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode omlijning)

6.6.4 Woon- en leefklimaat

Gezien voldaan wordt aan de adviesafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' mag worden aangenomen dat op de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Gezien het bovenstaande mag worden aangenomen dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

6.6.6 Milieubelastende activiteiten

Binnen het plangebied vinden in de beoogde situatie geen milieubelastende activiteiten plaats. Wel dient opgemerkt te worden dat met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid vervalt om binnen het plangebied een garagebedrijf te exploiteren. Een en ander betreft bedrijvigheid in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied. Gelet hierop is de woning aan de Gemeentenweg 9 te Dongen binnen voornoemde richtafstand gelegen. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling een verbetering van het woon- en leefklimaat en de leefomgevingskwaliteit tot gevolg heeft.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan het planvoornemen.

6.7 Geur (door veehouderijen)

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:



- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden

6.7.1 Geurgevoelige gebouwen

Het planinitiatief betreft de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf en de herontwikkeling naar wonen, waarbij wordt voorzien in de herontwikkeling van een bedrijfswoning naar burgerwoning en in de komst van één reguliere woning binnen een bestaande garage/showroom. De bestaande bedrijfswoning betreft reeds een geurgevoelig gebouw, waardoor sprake is van een bestaande situatie. Verder kan tevens de bestaande garage/showroom reeds als een geurgevoelig gebouw worden aangemerkt nu er zich ter plaatse reeds in betrekkelijk permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen kunnen begeven in de huidige situatie. Echter, nu een gebruikswijziging naar wonen plaatsvindt en vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien, wordt inzichtelijk gemaakt of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op het aspect geur, en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg heeft.

6.7.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Veehouderijen in de directe omgeving van de planlocatie betreffen in hoofdzaak:

- Vaartweg 131 te Dongen: gemengde veehouderij: 500 varkens (met geuremissiefactor), 20 legkippen (met geuremissiefactor), 3 paarden (zonder geuremissiefactor) en 10 fokstieren en overig rundvee (zonder geuremissiefactor): afstand circa 190 meter;
- Vaartweg 99 te Dongen: paardenhouderij: 13 paarden (zonder geuremissiefactor): afstand circa 50 meter.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de omliggende veehouderijen zijn aangeduid. Hierbij dient opgemerkt te worden dat actieve veehouderijen zijn aangeduid met een groene stip. De rode stippen betreffen veehouderijen die reeds zijn beëindigd.



Figuur 22: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Voor wat betreft de veehouderij in de omgeving waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, is alleen een vaste afstandsmaat van toepassing is. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom geldt een vaste afstandsmaat van 100 meter. Verder dient de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object minimaal 50 meter te bedragen aangezien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. Hier wordt in casu niet volledig aan voldaan. Ten aanzien van de omliggende veehouderij waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden, te weten de veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen, dient opgemerkt te worden dat hiervoor geen vaste afstandsmaten van toepassing zijn.

Leidend voor beide veehouderijen is of de beoogde ontwikkeling een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft. Hier is in casu geen sprake van. Dit omdat er reeds bestaande geurgevoelige objecten op kortere afstand van de nabijgelegen veehouderijen zijn gelegen die maatgevend zijn voor diens ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook met zekerheid geen nadelige gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen aan de Vaartweg 99 en de Vaartweg 131 te Dongen. Te meer nu de beoogde ontwikkeling volledig



binnen bestaand ruimtebeslag aan de orde is waarbinnen reeds gevoelige gebouwen zijn toegestaan en aanwezig zijn in de hoedanigheid van een bedrijfswoning en showroom/garage.

6.7.3 Woon- en leefklimaat

In de Handreiking bij de voormalige Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

Voorgroundbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Op basis van de meest recente geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB valt op te maken dat binnen de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting onder de 3 ouE/m³, zijnde 'zeer goed'. Gelet hierop is binnen de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting weergegeven.



Figuur 23 Achtergrondbelasting ODZOB (plangebied omcirkeld met rode omlijning)

Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. De meest dichtstbijzijnde veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bevindt zich op een kortste afstand van circa 190 meter van de planlocatie. Dit betreft een gemengde intensieve veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen. Binnen deze veehouderij mogen conform de vigerende milieuvergunning onder meer 500 vleesvarkens en 20 legkippen worden gehouden. Vanwege de betrekkelijk forse afstand van de planlocatie tot voornoemde veehouderij, de omstandigheid dat een en ander een betrekkelijk kleinschalige veehouderij betreft en de lage achtergrondbelasting, wordt een toetsing aan de voorgrondbelasting voor onderhavig planvoornemen niet noodzakelijk geacht en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.7.4 Conclusie

Het aspect 'geur' staat het planvoornemen niet in weg.

6.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een bopa kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit vereist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's



die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

6.8.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt ook gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Beoordeling

De gemengde veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen bevindt zich op een kortste afstand van circa 190 meter van de planlocatie. Dit betreft een relatief kleinschalige veehouderij waarbinnen onder meer 500 vleesvarkens worden gehouden en 20 legkippen. Gelet hierop bevindt de planlocatie zich binnen de richtafstanden ten aanzien van endotoxine die worden gehanteerd voor zowel varkenshouderijen als pluimveehouderijen. Echter, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven betreffen de afstandsmaten van 200 meter voor varkenshouderijen en 650 meter voor pluimveehouderijen een absoluut maximum in het geval sprake is van een grootschalige varkens- of pluimveehouderij. De aan te houden minimum afstand ten aanzien van endotoxinen is afhankelijk van de bedrijfsomvang en de fijnstofemissie. Aan de hand van de fijnstofuitstoot van de veehouderij aan de Vaartweg 131 te Dongen is de minimum te hanteren afstand berekend waar overschrijdingen van de advieswaarden voor endotoxinen voorkomen. In casu bedraagt de minimale afstand 30 meter ten aanzien van de varkenshouderijtak en 8 meter ten aanzien van de pluimveehouderijtak. Nu de werkelijke afstand circa 190 meter bedraagt, wordt ruimschoots voldaan aan voornoemde minimale afstandsmaat. Ook wanneer beide takken van voornoemde veehouderij in samenhang gezien zouden worden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de advieswaarden voor endotoxinen niet worden overschreden, waardoor binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de berekening is weergegeven.



Veehouderij adres	Soort veehouderij	Werkelijke afstand	PM10(kg/jaar)	Berekende minimale afstand
Vaarweg 131	Varkens	190	76,50	30
Vaarweg 131	Legkippen	190	1,68	8

Figuur 24: Berekening endotoxine-afstand veehouderij Vaarweg 131 te Dongen

6.8.2 Geitenhouderijen

Het VGO-III onderzoek heeft geen direct causaal verband aangetoond tussen de afstand tot geitenhouderijen en gezondheidsklachten zoals longontsteking. Hoewel er statistisch een verhoogd risico op longontsteking is vastgesteld bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij, is de exacte oorzaak hiervan nog niet volledig verklaard.

Er zijn verschillende mogelijke verklaringen voor deze bevinding, waaronder blootstelling aan micro-organismen in de stallucht of indirecte factoren zoals het woongedrag en de algemene gezondheidstoestand van bewoners in agrarische gebieden. Het onderzoek toont dus wel een verband (correlatie), maar kan niet met zekerheid stellen dat de nabijheid van een geitenhouderij de directe oorzaak is van de verhoogde kans op longontsteking.

Voor een kleiner zorginitiatief betekent dit dat er een verhoogde waakzaamheid nodig is bij de locatiekeuze, maar dat er geen absoluut verbod geldt op vestiging binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Wel wordt aangeraden om eventuele toekomstige onderzoeksresultaten mee te nemen in het beleid en preventieve maatregelen te overwegen om de gezondheid van bewoners te beschermen.

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM-onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Binnen de gemeente Dongen zijn onderstaande veehouderijen aanwezig waar in een bedrijfsmatige omvang (meer dan 50) geiten worden gehouden (tevens is de afstand tot de planlocatie weergegeven):

- Gemeentenweg 51 (circa 0,8 km.)

Bovenstaande opsomming laat zien dat een tweetal geitenhouderijen zich binnen een straal van 1,5 kilometer tot 2 kilometer van de planlocatie bevindt. De meest dichtstbijzijnde geitenhouderijen betreffen de geitenhouderijen aan de Gemeentenweg 51 en de Klein Dongenseweg 23 op een kortste afstand van circa 800 meter, respectievelijk circa 1,8 kilometer, van de planlocatie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het risico op longontsteking het hoogste is binnen 500 meter van een geitenhouderij. Naarmate de afstand toeneemt, nemen tevens de gezondheidsrisico's af. Het plangebied bevindt zich op grotere afstand dan 500 meter, waardoor van onevenredige gezondheidsrisico's geen sprake is.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.



Verder dient opgemerkt te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderijen reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede kan hierbij worden verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4). Ook al is deze uitspraak niet geheel vergelijkbaar met onderhavige casus laat deze uitspraak zien dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Deze uitspraak laat derhalve zien dat niet enkel het voorzorgprincipe in de weg kan staan aan bepaalde ontwikkelingen.

Tot slot is met de onderhavige ruimtelijke procedure een afweging gemaakt tussen het belang van volksgezondheid enerzijds (op basis van een indicatieve afstandsnorm uit oogpunt van voorzorg) en de realisatie van woningbouw. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied heeft geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende geitenhouderijen tot gevolg. Er liggen immers meerdere andere gevoelige functies tussen de betreffende geitenhouderij en het plangebied. Aannemelijk is dat de ligging van de geitenbedrijven op een kortste afstand van circa 800 meter, respectievelijk 1,8 kilometer, niet leidt tot een onaanvaardbaar gezondheidsrisico. Verder zijn er reeds een groot aantal gevoelige gebouwen binnen een afstand van twee kilometer van voornoemde geitenhouderijen gelegen, waaronder een aanmerkelijk deel van bestaand stedelijk gebied van de kern Dongen. De gemeente Dongen heeft in meerdere gevallen middels diverse ruimtelijke procedures de komst van gevoelige functies binnen twee kilometer van een geitenhouderij reeds ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Afgewogen is dat het wenselijk en aanvaardbaar is om de beoogde woningen binnen het plangebied te realiseren en dat hiermee geen sprake is van onevenredige gezondheidsrisico's.

6.8.3 Spuitzones

In de directe omgeving van het initiatief is het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Derhalve dient getoetst te worden of hierdoor wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Er is geen vigerend beleid om dit te toetsen. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen. Verder is de afdeling in een uitspraak van 22 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4331) tevens tot de conclusie gekomen dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
- Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.



- Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
- Teelt in de open lucht of containerteelt.
- Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:
- Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

Beoordeling

Wanneer de situatie nabij de planlocatie locatie-specifiek in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat het plangebied binnen een afstand van 50 meter enkel aan de overwegend noordwestelijke, noordelijke en noordoostelijke zijde wordt omgeven door agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen aangewend. Echter, ter plaatse vindt uitsluitend extensieve teelt plaats, hoofdzakelijk in de hoedanigheid van de teelt van gras. Er is geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij deze teelt met opwaartse druk. Hierdoor is van onevenredige gezondheidsrisico's in beginsel geen sprake.

Daar komt bij dat binnen de bedrijfsfunctie binnen het plangebied reeds een gevoelige functie in de hoedanigheid van een bedrijfswoning is toegestaan, alsook een showroom waarbinnen zich reeds in betrekkelijk permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen kunnen begeven. Verder is ter plaatse van omringende woonfuncties tevens reeds een gevoelige functie in de hoedanigheid van een woongebruik toegestaan. Deze bestaande gevoelige functies binnen en rondom het plangebied hebben reeds een beperkende werking op de aanwending van gewasbeschermingsmiddelen aldaar. Immers, omliggende agrarische grondgebruikers dienden met betrekking tot de aanwending van gewasbeschermingsmiddelen reeds een afstandsmaat van 50 meter te hanteren ten aanzien van de bedrijfsfunctie binnen het plangebied en aangrenzende woonfuncties. Gelet hierop is het binnen een afstand van 50 meter van het plangebied reeds niet mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Dit maakt dat kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op spuitzones, en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking heeft op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hierdoor staat het aspect spuitzones niet in de weg aan het planvoornemen. Te meer nu in het geldende planologische kader reeds een bepaling is opgenomen op grond waarvan fruitteelt binnen 50 meter van woonfuncties reeds niet is toegestaan. Aan de hand hiervan is verzekerd dat binnen een afstand van 50 meter van de beoogde woonfunctie binnen het plangebied geen gewasbeschermingsmiddelen worden aangewend.

Conclusie

Het planvoornemen ondervindt geen belemmeringen van spuitzones.

6.9 Kwaliteit van de buitenlucht

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;



Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

6.9.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)

De beoogde situatie is objectief te kwantificeren als een van de 'standaardgevallen NIBM'. Op basis van de meest actuele kaarten van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} is er geen sprake van een overschrijding van de waarden die aanvaardbaar worden geacht. De gemeente Dongen is dan ook niet aangewezen als een "aandachtsgebied" voor NO₂ en/of PM₁₀.

In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

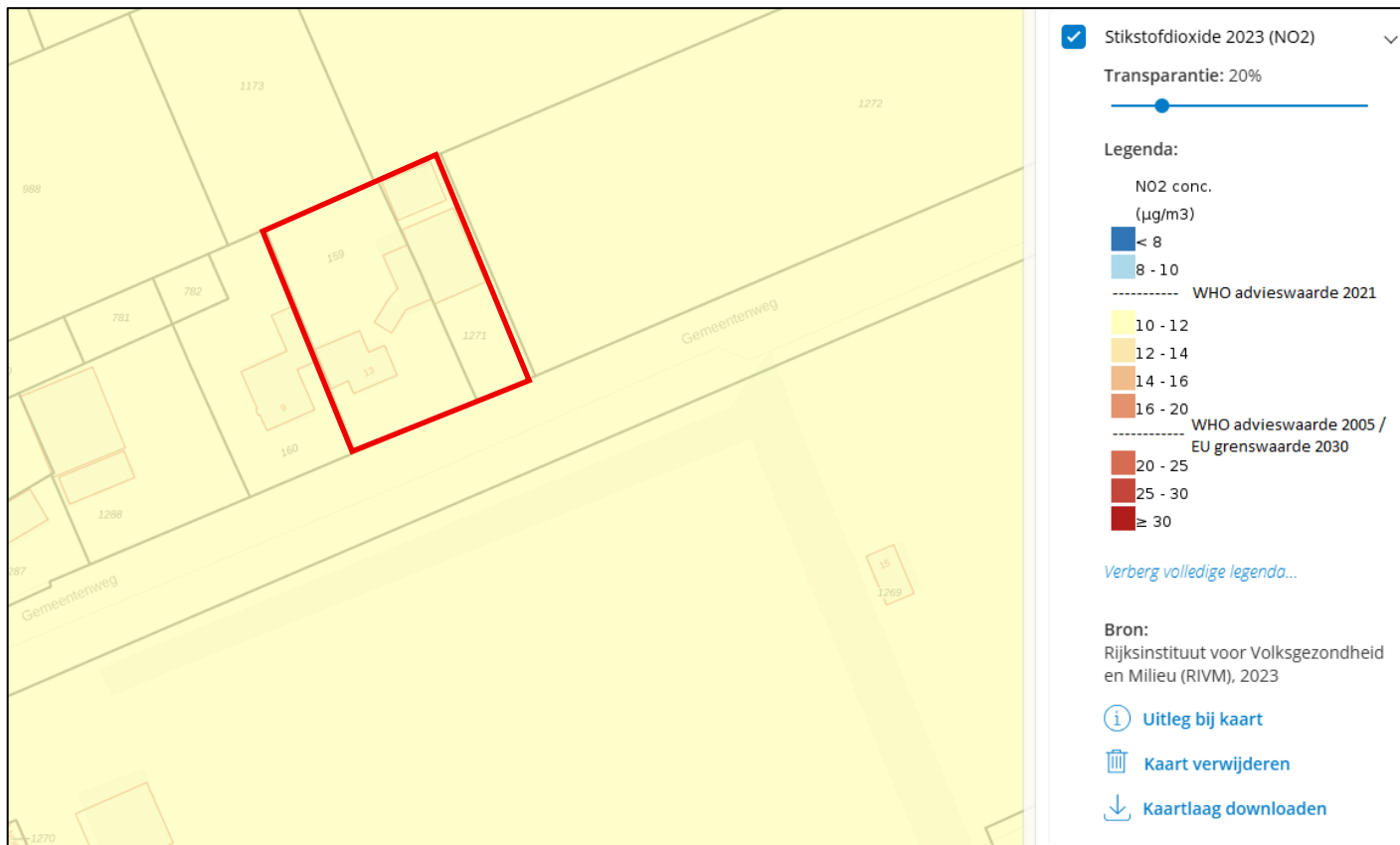
Beoordeling

Wanneer het planvoornemen wordt vergeleken met bijvoorbeeld de uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg, kan worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

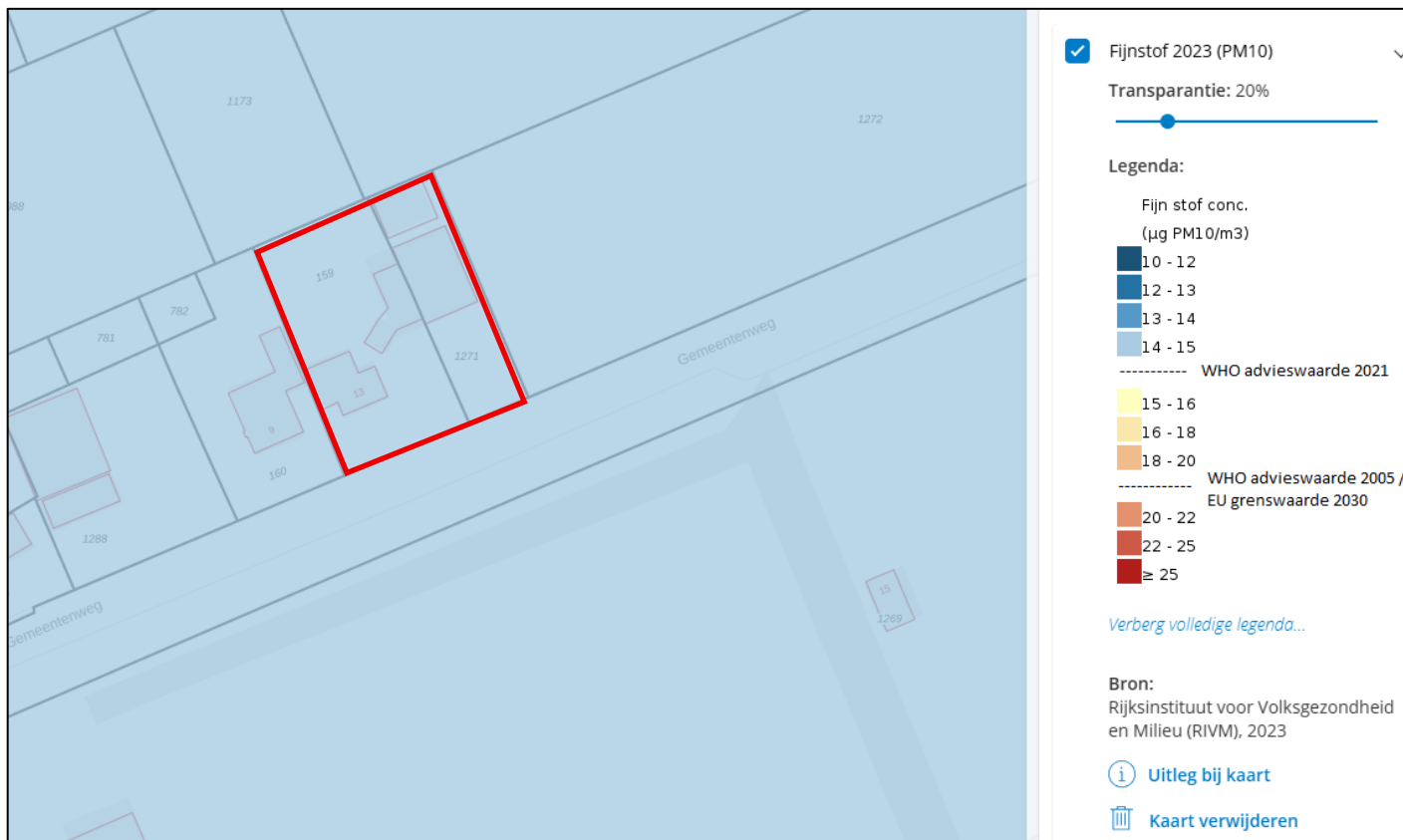
6.9.2 Blootstelling aan verontreiniging

In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit. Voor onderhavig plan wordt getoetst aan de concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

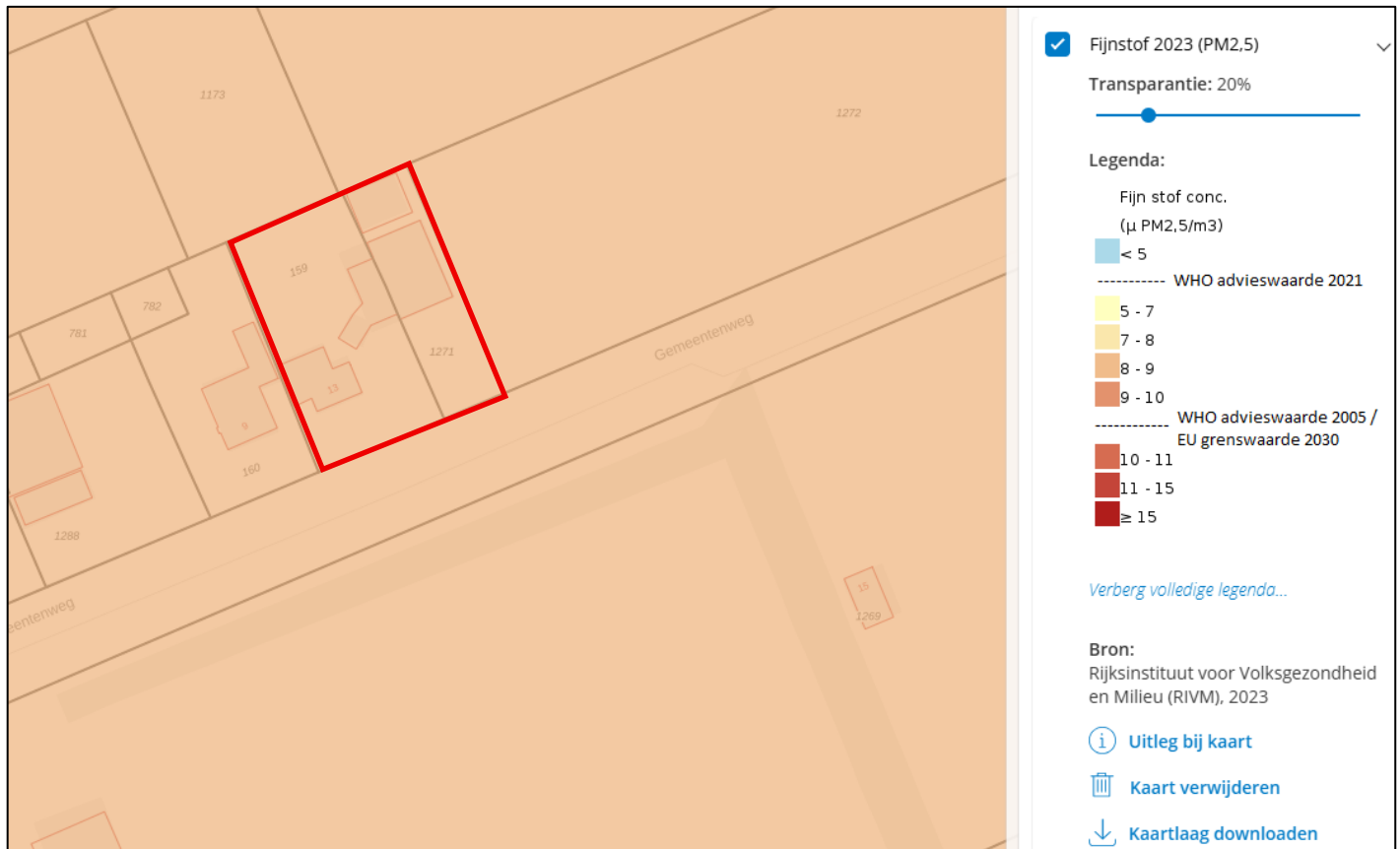
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2023).



Figuur 25: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO2-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 26: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 27: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie bedraagt circa 10,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM 10 circa 14,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM 2,5 circa 8,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM 10 en PM 2,5 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, respectievelijk 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, bedraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar is.

6.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongeplande groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige



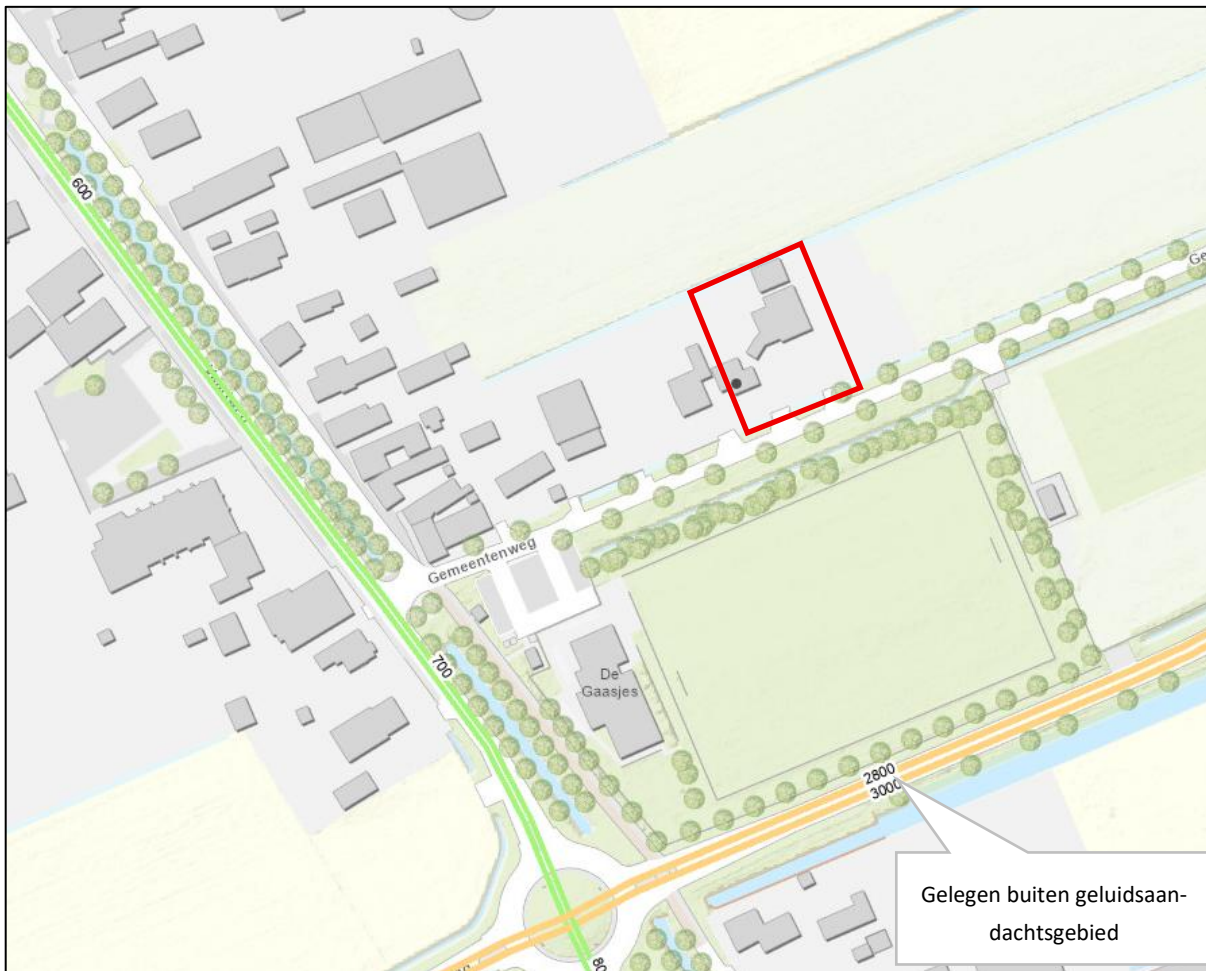
- gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die
- blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Beoordeling

In paragraaf 6.6 vindt een nadere toetsing plaats aan geluid afkomstig vanuit industrieterreinen en andere bedrijvigheid. Verder bevindt het plangebied zich op dermate ruime afstand van een spoorweg dat van enige geluidhinder afkomstig vanuit spoorwegen geen sprake is. Dit maakt dat in deze paragraaf enkel inzicht wordt gegeven in het aspect wegverkeerslawaaï.

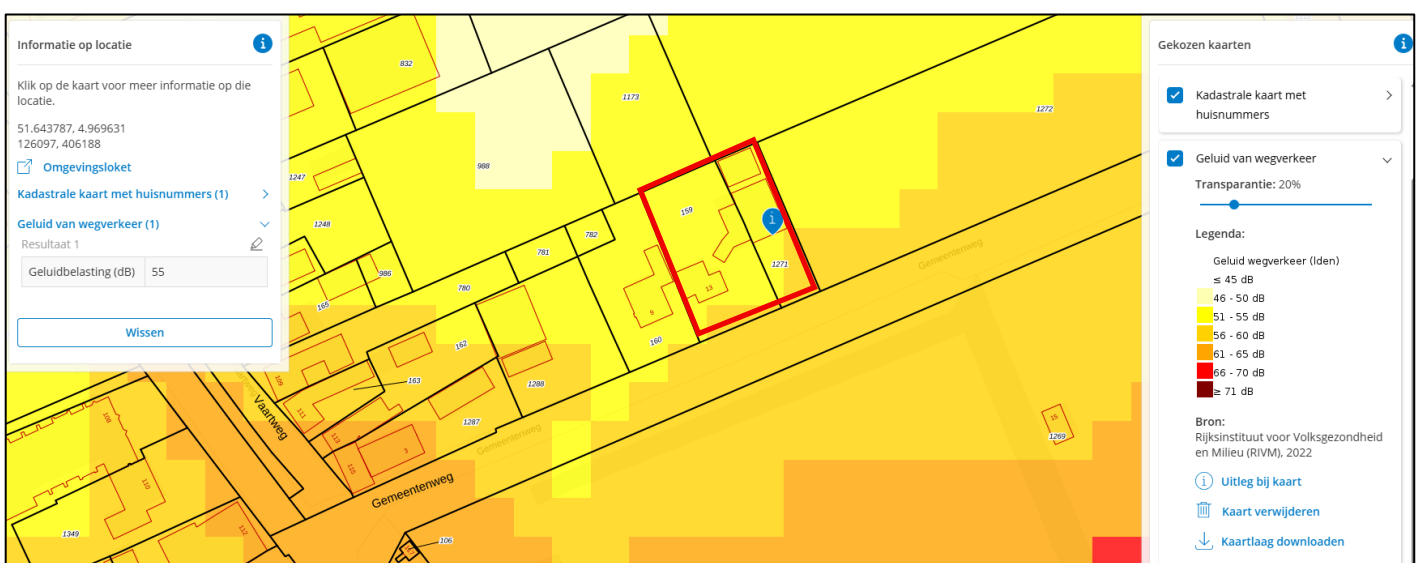
Het planvoornemen gaat gepaard met de planologische toevoeging van een één geluidsgevoelig gebouw op grond van het Bkl voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in de hoedanigheid van een woning. Immers, waar de huidige showroom/garage geen geluidsgevoelig gebouw betreft, is de beoogde woonfunctie als een geluidsgevoelig gebouw te bestempelen. Verder blijft één geluidsgevoelig gebouw in de hoedanigheid van een om te zetten bedrijfs-woning onverminderd aanwezig. Dit maakt dat inzicht gegeven in geluidsbelasting binnen de planlocatie afkomstig vanuit wegverkeer. Dit aangezien het plangebied zich onder meer binnen het geluids aandachtsgebied van 100 meter van meerdere wegen is gelegen. Het gaat hierbij om zowel de Gemeentenweg als de Vaartweg. Dit betekent dat de geluidsbelasting langs deze beoordeeld moet worden volgens de algemene regels. Derhalve dient inzicht gegeven te worden in de geluidsbelasting binnen de planlocatie gelet op het aspect wegverkeerslawaaï.

Echter, in het geval van wegen waarbij sprake is van minder dan 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal kan per definitie kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit omdat 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal als ondergrens geldt wanneer een geluidproductieplafond noodzakelijk is. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat alle op zeer korte afstand gelegen wegen lokale gemeentelijke ontsluitingswegen betreffen waar nadrukkelijk geen sprake is van meer dan 2.500 verkeersbewegingen per etmaal. Dit maakt dat ter plaatse geen geluidproductieplafond noodzakelijk is, waardoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dient opgemerkt te worden dat ter hoogte van de Gemeentenweg op enige afstand ten zuiden van het plangebied sprake is van meer dan 2.500 verkeersbewegingen per etmaal. Echter, het plangebied is buiten het geluids aandachtsgebied van voornoemd tracédeel van de Gemeentenweg gelegen. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding waarop het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van omliggende ontsluitingswegen is weergegeven.



Figuur 28: Motorvoertuigbewegingen in de nabijheid van het plangebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Echter, vanwege een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien is in deze paragraaf een uitsnede opgenomen waarop de geluidsbelasting binnen de planlocatie afkomstig vanuit wegverkeer is weergegeven. Hieruit komt naar voren dat de hoogste geluidsbelasting ter plaatse van het nieuwe geluidsgevoelige gebouw circa 55 dB bedraagt.



Figuur 29: Geluidsbelasting wegverkeer Atlas leefomgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling de standaardwaarde van 53 dB in enigermate overschreden conform bovenstaande uitsnede van de Atlas Leefomgeving. De grenswaarde wordt nadrukkelijk niet overschreden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voornoemde uitsnede uit de Atlas Leefomgeving slechts een indicatieve geluidsbelasting betreft en een te hoge geluidsbelasting laat zien. In het kader van het bestemmingsplan “Gemeentenweg 3, Dongen” is namelijk een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek is inzicht gelegen in de geluidsbelasting binnen de locatie aan de Gemeentenweg 3 te Dongen als gevolg van omliggende ontsluitingswegen. Een en ander laat zien dat de geluidsbelasting ter plaatse van de locatie aan de Gemeentenweg 3 te Dongen de voormalige voorkeursgrenswaarde van 48 dB nadrukkelijk niet overschreed. Nu de woonfunctie binnen het plangebied een vergelijkbare ligging kent ten opzichte van ontsluitingswegen in de omgeving kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Dit maakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect geluidhinder wegverkeerslawaaï. Ten overvloede is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï in het kader van het bestemmingsplan “Gemeentenweg 3, Dongen” als bijlage aan de onderhavige onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

6.11 Trillingen

Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruime afstand van een spoorweg. Daarom kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

Conclusie

Onderhavig plan heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van dit thema is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl is het enige artikel in deze paragraaf en heeft de titel ‘zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand’.

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat ‘een nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die



behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Beoordeling

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een niet-agrarische bedrijfslocatie in de hoedanigheid van een garagebedrijf herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt binnen een garage/showroom één extra wooneenheid gerealiseerd. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van één woning.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de planologische toevoeging van één woning is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

6.13 Mobiliteit en parkeren

Parkeren

Toetsingskader

De gemeente Dongen hanteert voor het aspect parkeren de Beleidsregel Parkeernormen Dongen 2025 en het Parapluplan Parkeren Dongen. Hierbij wordt aangesloten op de CROW-publicatie 744. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van het type functie, de locatie en de stedelijkheidsgraad. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost. Alleen als dat niet mogelijk is, kan gebruik worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen binnen een redelijke loopafstand. Dit toetsingskader zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen geen parkeerdruk veroorzaken en bijdragen aan een goed bereikbaar en leefbaar Dongen. Voor de gemeente Dongen wordt uitgegaan van een stedelijkheidsgraad in klasse 3, te weten 'matig stedelijk'. Verder is het plangebied conform een in de Beleidsregel Parkeernormen Dongen 2025 opgenomen gebiedsindeling gelegen binnen het buitengebied.

Beoordeling

Binnen de planlocatie bevinden zich in de beoogde situatie een tweetal woningen. Beide woningen betreffen woningen in het type 'Koop, huis, vrijstaand'. Hiervoor geldt binnen het buitengebied een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per wooneenheid. Gelet hierop wordt tot een totale parkeerbehoefte van 4,8 (afgerond 5) parkeerplaatsen gekomen.



Het parkeren wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Er is voldoende ruimte aanwezig om vijf parkeerplaatsen te realiseren, waardoor de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de parkeersituatie. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding waarop de beoogde parkeerplaatsen indicatief zijn weergegeven.



Figuur 30: Illustratieve parkeerplaatsen binnen plangebied

Mobiliteit

In de huidige situatie is binnen de planlocatie een niet-agrarisch bedrijf toegestaan in de hoedanigheid van een garagebedrijf met showroom. Een dergelijk garagebedrijf is conform de kencijfers van het CROW het beste vergelijkbaar met een 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. Dergelijke bedrijvigheid gaat binnen het buitengebied gepaard met maximaal 10,9 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Uitgaande van de feitelijke oppervlakte in gebruik ten behoeve van het garagebedrijf (circa 200 m²) wordt tot circa 21,8 verkeersbewegingen per etmaal gekomen. Verder gaat de bedrijfswoning gepaard met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal, waardoor het totale aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie circa 30 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

In de beoogde situatie zijn binnen de planlocatie twee vrijstaande woningen aanwezig. Dergelijke woningen gaan gepaard met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop wordt in de beoogde situatie tot circa 17,2 verkeersbewegingen per etmaal gekomen, waardoor de beoogde ontwikkeling een behoorlijke afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

Nu de Gemeentenweg een doorgaande weg betreft die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit het kerkdorp Vaart in overwegend oostelijke richting begeeft; onder meer in de richting van de kern Kaatsheuvel, kan gesteld worden dat dit beperkt aantal verkeersbewegingen wegvalt in het heersende verkeersbeeld. De normale afwikkeling van het verkeer komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet in het geding. Temeer nu de beoogde ontwikkeling een behoorlijke afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft en met de beoogde ontwikkeling een niet-agrarisch bedrijf met daarbij behorende (zware)verkeersbewegingen komt te vervallen.

Conclusie



Het aspect 'mobiliteit en parkeren' staat het planvoornemen niet in de weg.

6.14 Natuur

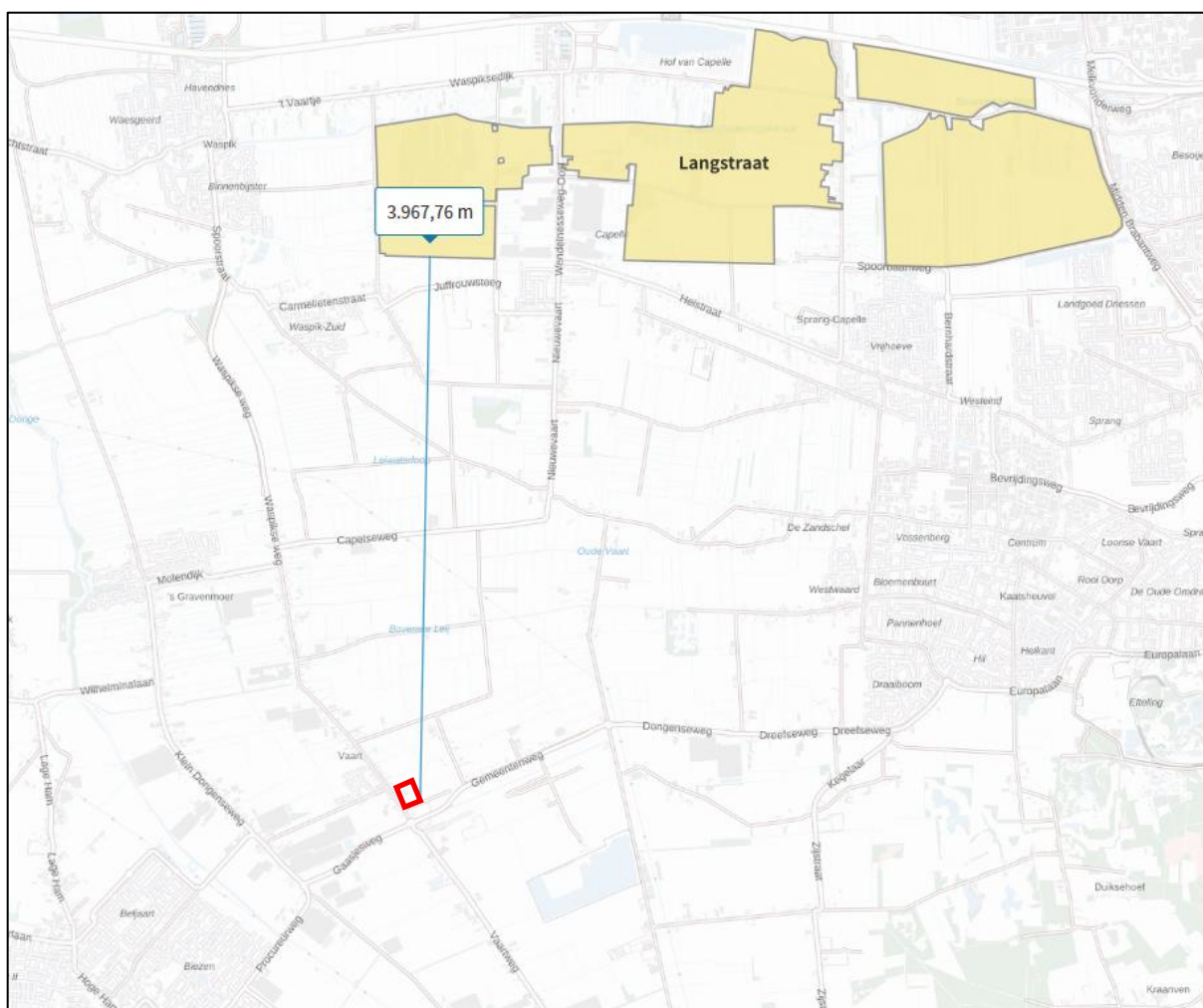
Toetsingskader

Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Daarom wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.

Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Het dichtst gelegen Natura 2000-gebied betreft de Langstraat op circa 3.977 meter in overwegend noordelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 31: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)



Referentiesituatie

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase en de gebruiksfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren. Een al dan niet noodzakelijke omgevingsvergunning 'Natura 2000-activiteit' wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.

Aanleg- en bouwphase

Met de beoogde ontwikkeling wordt een niet-agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar wonen. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt binnen een bestaande garage/showroom één woning toegevoegd. Hierbij is enkel sprake van een in pandige gebruikswijziging met enkel een in pandige verbouwing. Hierdoor is geen sprake van de inzet van mobiele werktuigen of materieel, zoals bijvoorbeeld graafmachines, hijskranen en verreikers. Vanuit een worst-case benadering wordt uitgegaan van verkeersbewegingen vanwege het aan- en afvoeren van materiaal en verkeersbewegingen door personeel vanwege eventuele in pandige werkzaamheden.

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen (uitgaande van worst-case benadering zijn verkeersbewegingen in beide richtingen opgevoerd) in alle bouwfasen, te weten sloop, bouwrijp maken, fundering, bouwphase en bouwrijp fase:

- 224 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 224 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);
- 56 zware verkeersbewegingen (vrachtwagens).

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 56 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 56 = 16,8 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2025) een emissie van 0,8976 gr. NH₃ en 92,4864 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$16,8 \times 0,0008976 \text{ kg} = 0,0143 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$16,8 \times 0,0924864 \text{ kg} = 1,5537 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Ook dient rekening gehouden te worden met het stationair draaien van middelzwaar verkeer. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 224 = 67,2 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' gaat stationair draaiend middelzwaar verkeer gepaard met een emissie (2025) van 0,7116 gr. NH₃ en 64,65 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$67,2 \times 0,0007116 \text{ kg} = 0,0478 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$67,2 \times 0,06465 \text{ kg} = 4,3445 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$



Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende de aanlegfase. Het gaat hierbij om in totaal 224 koude starts per jaar. Een en ander gebaseerd op 224 lichte verkeersbewegingen gedurende de bouwfase met twee koude starts per dag.

Daarnaast blijft tevens de om te zetten bedrijfswoning in gebruik gedurende de aanlegfase, waardoor deze zijn meegenomen in de AERIUS-berekening. Het gaat hierbij om:

- CV-installatie woonhuis met een gasverbruik van 3.300 m³ gas per jaar;
- 9 verkeersbewegingen per etmaal;
- 5 koude starts per dag gebaseerd op één woning met twee koude starts per dag en drie parkeerplaatsen met ieder één koude start per dag.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Gebruiksfas

Er is tevens een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfas. Voor wat betreft de gebruiksfas is uitgegaan van de volgende parameters:

- Eén CV-installatie huidige bedrijfswoning met een gasverbruik van 3.300 m³ gas per jaar;
- Beoogde woning gasloos;
- 17,2 lichte verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen (voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 6.13));
- 9 koude starts per dag gebaseerd op twee woningen met ieder 2 koude starts per dag en 5 parkeerplaatsen met ieder één koude start per dag.

Deze berekening laat zien dat de gebruiksfas geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Onderhavig plan heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg op Natura-2000 gebieden.

6.15 Flora en fauna

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat géén instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden.

Dit vergt doorgaans onderzoek afhankelijk van de omvang van het plan. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie



stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling

Gelet op het intensieve gebruik van de planlocatie en de omliggende gronden, de situering nagenoeg volledig binnen bestaand stedelijk gebied, de nabijheid van twee drukke doorgaande wegen en de aanwezigheid van een niet-agrarisch bedrijf met een overwegend verhard en bebouwd karakter zonder noemenswaardige groenstructuren of beplanting, wordt de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten binnen het plangebied in beginsel niet aannemelijk geacht.

Verder wordt met de beoogde ontwikkeling een niet-agrarische bedrijfslocatie waarbinnen een garagebedrijf is toegestaan, herontwikkeld naar wonen. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning herontwikkeld naar burgerwoning en wordt binnen een bestaande garage/showroom een woning gerealiseerd. Een en ander betreft enkel een planologische gebruikswijziging zonder relevante bouwingrepen. Van sloop van bebouwing of noemenswaardige bouwingrepen is met de beoogde ontwikkeling dan ook geen sprake. De in pandige bouwwerkzaamheden hebben per definitie geen negatief effect op beschermde soorten. Dit aangezien het ter plaatse ontbreekt aan kieren, gevelopeningen of anderszins. Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de dakconstructie en dakranden van de bestaande bebouwing in goede staat verkeren. Er zijn geen openingen, kieren of holtes aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vogelsoorten, zoals huismussen en uilen, of voor vleermuizen. Tevens zijn er geen sporen of andere aanwijzingen gevonden die duiden op het voorkomen van beschermde diersoorten binnen of in de directe nabijheid van het gebouw. Ter illustratie zie de afbeeldingen in deze paragraaf.

Ook gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met het verwijderen van houtopstanden of andere vormen van beplanting. Hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen habitat of verblijfsgebieden verloren gaan, waardoor de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna. Te meer nu de agrarische gronden en diverse relevante houtopstanden in de directe nabijheid van het plangebied onaangetast blijven. Voornoemde houtstructuren en agrarische gronden kunnen een mogelijk habitat of foerageergebied zijn voor beschermde of bijzondere soorten.

Ter illustratie zijn hieronder enkele afbeeldingen opgenomen van de bestaande garage/showroom waarop duidelijk te zien is dat sprake is van bebouwing die in goede staat is en waar het ontbreekt aan kieren en gevelopeningen.



Figuur 32: Bestaande garage/showroom in goede staat; zonder gevelopeningen, kieren, etc.



Effectenindicator soorten

Volledigheidshalve is de Effectenindicator Soorten van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) op www.synbiosys.alterra.nl geraadpleegd. Ten aanzien van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is inzichtelijk gemaakt in hoeverre negatieve effecten op voorkomende soorten worden verwacht. De Effectenindicator van het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit maakt daarbij gebruik van de meest actuele gegevens van de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna). De conclusie luidt dat binnen de planlocatie geen Wettelijk beschermde soorten voorkomen waarbij schadelijke effecten worden verwacht. In het onderstaande is een uitsnede van de invoergegevens en de resultaten weergegeven.

Effectenindicator soorten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode:

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Geef aan voor welke [OLC-activiteit\(en\)](#) u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten [Alle activiteiten](#)

- ☐ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☐ Inrichting of rijstrookwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☐ Bijbehoud bouwwerk bomen
- ☐ Kappen
- ☐ Overig bouwwerk bouwen
- ☒ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☐ Woning bouwen
- ☐ Nieuw leegrij plaatsen of bestaand leegrij of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrusten aanleggen of veranderen

toon effecten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Locatie: 4.9505/51.6438 Oppervlakte: 0.11 ha

Disclaimer

> De dekkinggraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

> Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.

> De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

➤ [Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening](#)

1 In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen Wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Figuur 33: Invoergegevens en resultaten effectindicator soorten



Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen nemen om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Het aspect ‘natuur’ staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

6.16 Waarborgen van de veiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

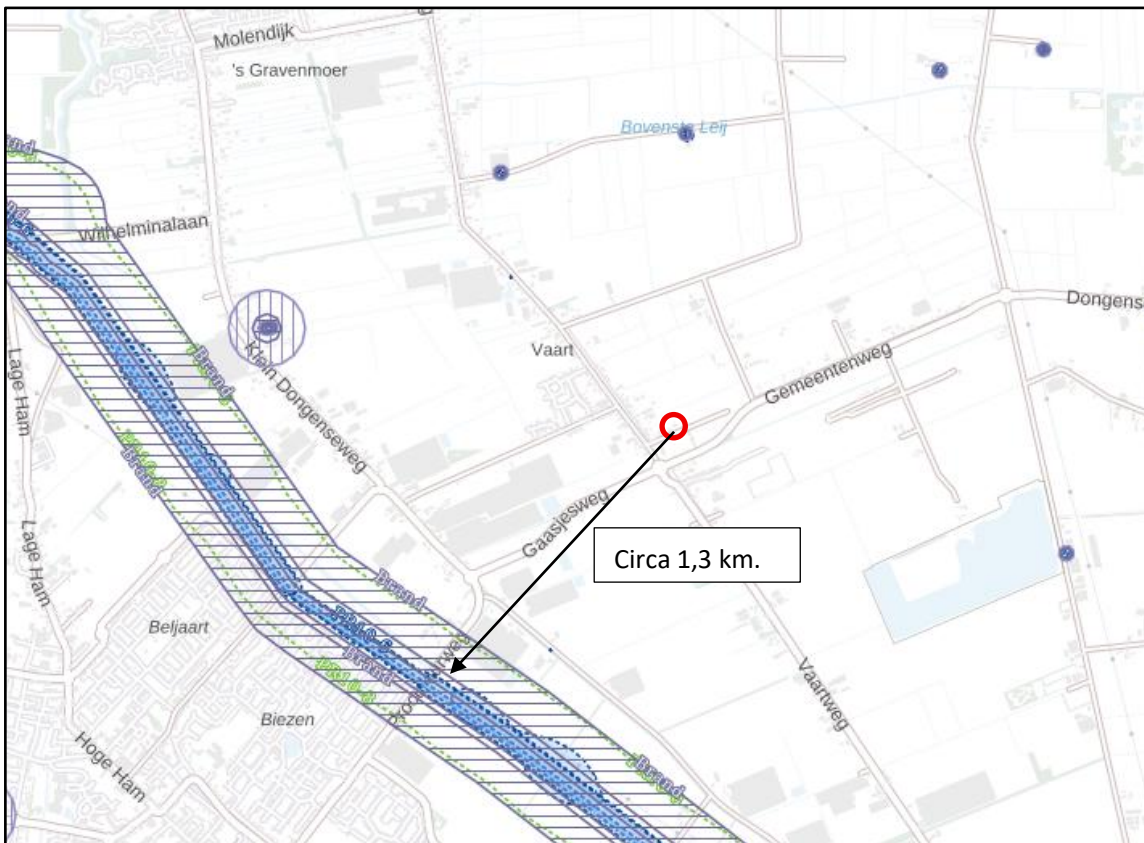
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).



- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Beoordeling

De planlocatie is, zoals weergegeven in de afbeelding in deze paragraaf, niet gelegen in een aandachtsgebied of PR-contour van een risicobron en/of een transportroute. Risicobronnen bevinden zich in casu, zoals weergegeven in de afbeelding in de onderhavige paragraaf, op enorme afstand van de planlocatie. Zo bevindt zich onder meer op een kortste afstand van circa 1,3 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting een aantal gasleidingen met bijbehorende brandaandachtsgebieden en PR10-6- en PR10-8-contouren. De planlocatie is ruimschoots buiten voornoemde aandachtsgebieden en PR-contouren gelegen. Overige risicobronnen bevinden zich nog op ruimere afstand. Het gaat hierbij onder meer om diverse locaties waar (propaan)gas wordt opgeslagen. Ook ten aanzien van deze risicobronnen geldt dat de planlocatie ruimschoots buiten de aandachtsgebieden en PR-contouren is gelegen.



Figuur 34: Uitsnede Atlas leefomgeving externe veiligheid (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen dient plaats te vinden als een plangebied binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een



transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

6.17 Licht en windhinder

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot licht en windhinder anders dan de instructieregels in § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat geen instructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal.

Beoordeling

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van kassen en windturbines. Een verder uitwerking wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect licht en windhinder staat niet in de weg aan het planvoornemen.



7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemene opzet

7.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling van de niet-agrarische bedrijfslocatie aan de Gemeentenweg 13 te Dongen. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand garagebedrijf met aanhorigheden herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt binnen een bestaande showroom/garage één woning gerealiseerd.

Het TAM-Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Dongen (hoofdstuk 22h). Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Dongen. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22h Gemeentenweg 13' bestaat uit de volgende onderdelen:

7.1.2 De onderbouwing

In de onderhavige onderbouwing is uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin is onder meer een beschrijving van het plangebied en de omgeving opgenomen, een beschrijving van de huidige en de beoogde situatie, een toetsing aan relevante beleidskaders en is nader inzicht gegeven in relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De hoofdconclusie luidt dan ook dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Dongen. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

7.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 7.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

7.1.5 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Hierbij is gebruik gemaakt van de conceptregels voor een TAM-Omgevingsplan die de gemeente Dongen met ons heeft gedeeld. Deze conceptregels zijn vervolgens gespecificeerd op de onderhavige casus.

7.2 Toelichting op de regels/verbeelding

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht. Het gaat hierbij enkel om een algemene beschrijving van welke functies hierbinnen vallen. Voor een complete beschrijving wordt dan ook verwezen naar de regels.



Wonen – 3

Binnen de gehele planlocatie komt in de beoogde situatie een woonfunctie te liggen. Hierbinnen is onder meer sprake van de aanwezigheid van de om te zetten bedrijfswoning in burgerwoning en de bestaande showroom/garage waarbinnen één woning wordt gerealiseerd met bijbehorende erven en tuinen. Ter plaatse komen een tweetal bouwvlakken te rusten, waarbij binnen ieder bouwvlak ten hoogste één woning is toegestaan.



8. PARTICIPATIE

8.1 Verplichte participatie

Participatie is een verplicht onderdeel is in het geval sprake is van een herziening van het Omgevingsplan. Zo dient de gemeente in het geval een herziening van het Omgevingsplan wordt voorbereid daarvan een kennisgeving te doen. In deze kennisgeving staat hoe de gemeente participatie zal vormgeven. Dit staat in artikel 10.2, lid 1 van het Omgevingsbesluit. Verder dient ook op het moment dat een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld in het vaststellingsbesluit te staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken zijn bij de voorbereiding en wat met de resultaten is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betreft, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen heeft geuit. Gelet hierop gaf de gevoerde omgevingsdialoog geen aanleiding om het plan aan te passen naar gelang wensen en/of bezwaren vanuit omwonenden. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn gedeeld met het bevoegd gezag.

8.2 Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is in casu voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. Een verslag hiervan is gedeeld met het bevoegd gezag.

8.3 Bestuurlijk overleg

Het bestuurlijk vooroverleg is afgerond. Het TAM-Omgevingsplan is onder meer voorgelegd aan het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Waar nodig, zijn aanpassingen doorgevoerd in de stukken.

8.4 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het gemeenteblad via het LVBB. De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb).

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22h Gemeentenweg 13 heeft vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 15 december 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend, te weten door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze heeft deels tot aanpassing geleid. Zo is de onderbouwing aangepast zodat helder is dat de huidige begrenzing van bestaand stedelijk gebied een omissie betreft en dat de herbegrenzing van stedelijk gebied met de eerstvolgende kaartaanpassingsronde van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zal worden geëffectueerd. De nota zienswijzen is als bijlage aan deze onderbouwing opgenomen.

8.5 Vaststelling omgevingsplan

De gemeenteraad van de gemeente Dongen heeft in de raadsvergadering van 2 juli 2026 het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22h Gemeentenweg 13 vastgesteld.



9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van de herziening van het Omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

9.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Dongen draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding worden kosten gerekend. Immers, nu in casu sprake is van een bouwplan volgens artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Dongen hiertoe ook verplicht. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Dongen en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



10. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de niet-agrarische bedrijfslocatie aan de Gemeentenweg 13 te Dongen te herontwikkelen. Hiermee wordt een bestaand garagebedrijf met aanhorigheden herontwikkeld naar wonen en wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt binnen een bestaande showroom/garage één extra woning toegestaan.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Na afstemming met de gemeente Dongen is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken via de zogenaamde TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



11. BIJLAGEN

- 11.1 Rapportage bodeminformatie (perceel 159);**
- 11.2 Rapportage bodeminformatie (perceel 1271);**
- 11.3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Gemeentenweg 3, Dongen;**
- 11.4 AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 11.5 AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 11.6 Nota zienswijzen.**