

Gemeentehuis: Hoge Ham 62, Dongen  
Postbus 10153, 5100 GE Dongen  
Telefoon: 0162 38 32 00  
Fax : 0162 31 89 22  
E-mail : info@dongen.nl  
Internet : www.dongen.nl  
Bank nr. B.N.G.: 28.50.02.007

Gemeente Dongen



De heer Nooijens  
Bosweg 5  
5105 NC DONGEN



200906108

Verzonden:

29 JUL 2009

Uw kenmerk :  
Ons kenmerk :  
Bijlage(n) : 1  
Contactpersoon/tel.nr. : B. den Dekker / 383 366  
Onderwerp : Bosweg 5

Dongen, 28 juli 2009

Geachte heer Nooijens,

Op 22 juli 2009 hebben u en de heer Gooskens (Stichting Achmea Rechtsbijstand) een gesprek gehad met wethouder Velthoven en mevrouw Den Dekker over de tijdelijke noodwoning op het perceel Bosweg 5.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt de tijdelijke woning aan Bosweg 5 niet positief bestemd. De woning is destijds gebouwd om in een tijdelijke woonbehoefte te voorzien. De woning ligt binnen de geluidscontour van Industrieterrin De Wildert. Hierbinnen mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Aangezien de woning reeds in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht viel, zijn wij van mening dat voor een nieuwe planperiode een duurzame oplossing het meest ideaal zou zijn. Om die reden hebben wij met u gesproken over de sanering van deze woning.

#### **Nieuwbouw van burgerwoningen**

Als uitgangspunt geldt dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied niet mogelijk wordt gemaakt, in verband met de bescherming van de agrarische belangen (woonfunctie kan leiden tot belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering), de aantasting van het landelijk karakter en het uitgangspunt dat de bouw van burgerwoningen dient plaats te vinden in de dorpskernen.

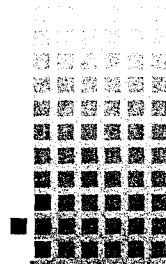
#### **Randvoorwaarden voor nieuwe woningen in bebouwingsconcentraties ter vervanging van de noodwoning aan Bosweg 5**

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om in de bebouwingsconcentraties (ofwel de bestemming van gronden met de aanduiding 'wrozone-wijzigingsgebied-2') de bestemmingen te wijzigen in de bestemming Wonen-1 en/of Tuin met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- wijziging is alleen toegestaan indien de tijdelijke woning aan de Bosweg 5 wordt gesloopt;
- er mogen geen onevenredige beperkingen optreden voor omliggende (agrarische) bedrijven wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mogen geen onevenredige gevolgen optreden voor de waterhuishouding;
- wijziging wordt slechts toegepast indien tevens aannemelijk is dat de woning past in de omgeving en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit onder andere gelet op:

**Bij beantwoording gaarne datum en kenmerk vermelden.**

De gemeente Dongen gebruikt uw persoonsgegevens uitsluitend voor het uitvoeren van de afgeleverde aanvragen.





1. de ligging en situering; indien van toepassing passend in de slagenverkaveling;
2. een minimale perceelsbreedte van 20 meter;
3. goot- en bouwhoogte, kapvorm en richting;
4. vormgeving en materiaalgebruik;
5. de onderlinge afstanden tot naastgelegen bebouwing in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied;
- f. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid mogen niet negatief worden beïnvloed;
- g. de toelaatbare goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m.
- h. wijziging is alleen toegestaan indien kan worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Tijdens het overleg is aangegeven dat het bovenstaande zal gelden voor een termijn in onderling overleg. Voorgesteld wordt om uit te gaan van een periode van 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en deze brief als bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied te voegen.

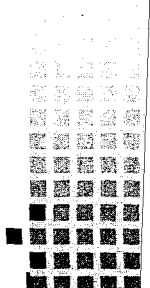
Als bijlage bij deze brief is de beleidskaart gevoegd, waarop u de ligging van de bebouwingsconcentraties in het bestemmingsplan Buitengebied aantreft.

Informatie

Heeft u nog vragen over de inhoud van deze brief, neemt u dan contact op met mevrouw B. den Dekker van de dienst Ruimtelijk Beleid, telefoonnummer: 0162 - 383366, e-mail: [bddekker@dongen.nl](mailto:bddekker@dongen.nl). Zij is in principe bereikbaar op woensdag en donderdag. Vanwege de vakantieperiode zal zij weer aanwezig zijn op woensdag 19 augustus.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,  
namens dezen,  
Dienst Ruimtelijk Beleid,  
M.G. Boonekamp, diensthoofd,



Gemeentehuis: Hoge Ham 62, Dongen  
Postbus 10153, 5100 GE Dongen  
Telefoon: 0162 38 32 00  
Fax : 0162 31 89 22  
E-mail : info@dongen.nl  
Internet : www.dongen.nl  
Bank nr. B.N.G.: 28.50.02.007

Gemeente **Dongen**



Mevrouw Van den Hoek  
Klein Dongenseweg 81  
5106 AB DONGEN

Verzonden:

29 JULI 2009

Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 200906107  
Bijlage(n) : 1  
Contactpersoon/tel.nr. : Boukje den Dekker / 383 366  
Onderwerp : noodwoning Klein Dongenseweg 63

Dongen, 28 juli 2009

Geachte mevrouw Van den Hoek,

Op 22 juli 2009 hebben u en de heer Sweep (van Lambregts & Sweep makelaardij bv) een gesprek gehad met wethouder Velthoven en mevrouw Den Dekker over de tijdelijke noodwoning aan de Klein Dongenseweg 63. In deze noodwoning is volgens onze gegevens de heer Weterings woonachtig.

In het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied wordt de tijdelijke woning aan de Klein Dongenseweg 63 niet positief bestemd. De woning is circa 50 jaar geleden gebouwd om in een tijdelijke woonbehoefte te voorzien. Het feit dat tevens een WOZ-waarde aan het object is toegekend, pleit naar onze mening niet voor het positief bestemmen. Het aanwezige bouwwerk is geen verfraaiing voor de aanwezige lintbebouwing.

### **Klein Dongenseweg 63**

Het toevoegen van een nieuwe woning/woonbestemming op deze locatie, meer in het bebouwingslint geplaatst en het slopen van de huidig aanwezige noodwoning, kan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zijn. Beoordeeld dient dan te worden of er sprake kan zijn van belemmeringen voor omliggende bedrijven. Het betreft hier een tweetal aannemersbedrijven en een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Gezien de vakantieperiode kunnen wij hierover niet op korte termijn berichten. Wij streven ernaar u eind augustus over de mogelijke milieubelemmeringen nader te kunnen berichten.

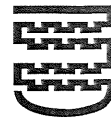
Aangezien de woning reeds in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht viel, zijn wij van mening dat voor een nieuwe planperiode een duurzame oplossing het meest ideaal zou zijn. Indien het bovenstaande geen oplossing biedt, stellen wij het onderstaande voor.

### **Nieuwbouw van burgerwoningen**

Als uitgangspunt geldt dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied niet mogelijk wordt gemaakt, in verband met de bescherming van de agrarische belangen (woonfunctie kan leiden tot belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering), de aantasting van het landelijk karakter en het uitgangspunt dat de bouw van burgerwoningen dient plaats te vinden in de dorpskernen.

Bij beantwoording gaarne datum en kenmerk vermelden.

De gemeente Dongen gebruikt uw persoonsgegevens uitsluitend voor het doel waartoe zij zijn verstrekt. Indien u



### Randvoorwaarden voor nieuwe woningen in bebouwingsconcentraties ter vervanging van de noodwoning aan de Klein Dongenseweg 63

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om in de bebouwingsconcentraties (ofwel de bestemming van gronden met de aanduiding 'wrozone-wijzigingsgebied-2') de bestemmingen te wijzigen in de bestemming Wonen-1 en/of Tuin met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- a. wijziging is alleen toegestaan indien de tijdelijke woning aan de Klein Dongenseweg 63 wordt gesloopt;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen optreden voor omliggende (agrarische) bedrijven wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- c. landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er mogen geen onevenredige gevolgen optreden voor de waterhuishouding;
- e. wijziging wordt slechts toegepast indien tevens aannemelijk is dat de woning past in de omgeving en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit onder andere gelet op:
  1. de ligging en situering; indien van toepassing passend in de slagenverkaveling;
  2. een minimale perceelsbreedte van 20 meter;
  3. goot- en bouwhoogte, kapvorm en richting;
  4. vormgeving en materiaalgebruik;
  5. de onderlinge afstanden tot naastgelegen bebouwing in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied;
- f. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid mogen niet negatief worden beïnvloed;
- g. de toelaatbare goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m.
- h. wijziging is alleen toegestaan indien kan worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Wij stellen voor om aan de bovenstaande randvoorwaarden een termijn te koppelen. Voorgesteld wordt om uit te gaan van een periode van 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en deze brief als bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied te voegen.

Als bijlage bij deze brief is de beleidskaart gevoegd, waarop u de ligging van de bebouwingsconcentraties in het bestemmingsplan Buitengebied aantreft.

#### Informatie

Heeft u nog vragen over de inhoud van deze brief, neemt u dan contact op met mevrouw B. den Dekker van de dienst Ruimtelijk Beleid, telefoonnummer: 0162 - 383366, e-mail: [bddekker@dongen.nl](mailto:bddekker@dongen.nl). Zij is in principe bereikbaar op woensdag en donderdag. Vanwege de vakantieperiode zal zij weer aanwezig zijn op woensdag 19 augustus.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,  
name: s dezen,  
Dienst Ruimtelijk Beleid,  
M.G. Boonekamp, diensthoofd,