

Dongen

ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstraat 70D-72

identificatie

projectnummer:

120597.008936.00

projectleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:

21-02-2013

status:

definitief

Inhoud

1. Projectbeschrijving en conclusie	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	3
1.3. Projectbeschrijving	4
1.3.1. Huidige situatie	4
1.3.2. Beoogde ontwikkeling	5
1.4. Conclusies ruimtelijke onderbouwing	7
2. Ruimtelijke onderbouwing	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Toetsing aan beleid	9
2.2.1. Het geldende bestemmingsplan	9
2.2.2. Overig beleidskader	10
2.3. Toetsing aan sectorale aspecten	11
2.4. Financiële aspecten	16
2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie	16
2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid	16
2.5. Betrokkenheid betrokken bestuursorganen, maatschappelijke organisaties en burgers	17

Bijlagen:

- 1 In- en uitvoer akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Klein Dongenseweg

1. Projectbeschrijving en conclusie

1.1. Aanleiding

1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van de kern 's Gravenmoer ligt het perceel Hoofdstraat 72. Er is een plan ingediend om de bestaande woonboerderij op dit perceel te transformeren naar een burgerwoning, de huidige agrarische opstallen te slopen en aan de noordzijde van de bestaande woonboerderij één extra woning te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp uit 2003. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Dongen wenst de ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan dat voor 's Gravenmoer in voorbereiding is. Hiervoor is het nodig dat een goede ruimtelijke onderbouwing (RO) wordt opgesteld. Voorliggend document bevat de RO. De RO wordt als bijlage van de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

1.2. Leeswijzer

Een ruimtelijke onderbouwing moet bestaan uit:

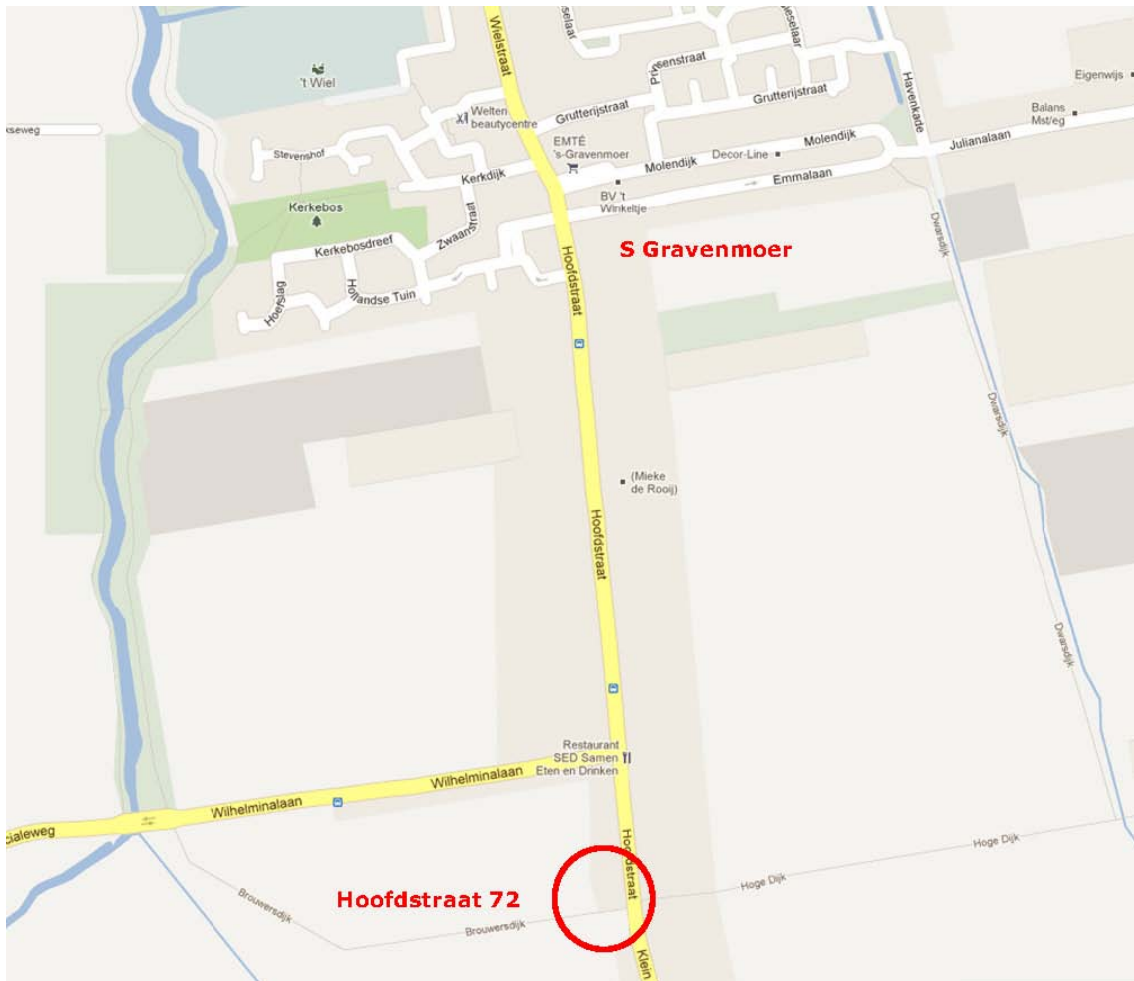
Wettelijke vereisten	Waar in dit document?
Een beschrijving van het initiatief/project	Paragraaf 1.3.2
Een conclusie, waarin aan de hand van de belangenafweging en de afstemming van het project op zijn omgeving wordt aangegeven dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, met vermelding van de maatregelen (voorschriften of beperkingen).	Paragraaf 1.4.
De conclusies van het onderzoek naar het beleid, de markt en de omgevingsaspecten.	Paragraaf 2.2 en 2.3.
De economische uitvoerbaarheid, inclusief het kostenverhaal.	Paragraaf 2.4
De beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het project zijn betrokken.	Paragraaf 2.5

1.3. Projectbeschrijving

1.3.1. Huidige situatie

De locatie ligt aan het bebouwingslint van de Hoofdstraat en aan de rand van de bebouwde kom van 's Gravenmoer (zie figuur 1.1.). De Hoofdstraat is een belangrijke verbindingsweg tussen de kern 's Gravenmoer en Dongen. Buiten de bebouwde kom gaat de Hoofdstraat over in de Klein Dongenseweg.

De begrenzing van de projectlocatie wordt gevormd door het fietspad, Brouwersdijk (zuidzijde), agrarische gronden (westzijde) en tuinen van aangrenzende woningen aan de Hoofdstraat. Aan de Hoofdstraat staan voornamelijk vrijstaande woningen.



Figuur 1.1. Globale ligging projectlocatie

Het perceel Hoofdstraat 72 in 's Gravenmoer is een ruim perceel en is verdeeld in twee delen. Het eerste perceel (kadastraal nummer 1645) van het perceel is georiënteerd op de Hoofdstraat en heeft een frontbreedte aan deze straat van circa 50 meter en een diepte van circa 45 meter. Op dit deel van het perceel staat een monumentale woonboerderij. Aan de achterzijde ligt een tweede perceel (kadastraal nummer 3182) dat verscholen ligt achter het bebouwingslint. Dit perceel is circa 100 meter diep en 90 meter breed en hier zijn diverse agrarische opstallen gesitueerd zoals een silo, machineberging, stal en een schuur.



Figuur 1.2. Luchtfoto projectlocatie situatie 2011 (bron: maps.google.nl)

1.3.2. Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een transformatie van het agrarisch perceel naar twee woonpercelen. De initiatiefnemer wil de bestaande woonboerderij omvormen tot één burgerwoning en naast de bestaande woonboerderij één extra vrijstaande woning realiseren (zie figuren 1.3 en 1.4). Hiervoor zijn de agrarische opstallen inmiddels gesloopt. Ook de nieuwe woning zal georiënteerd worden op de Hoofdstraat.



Figuur 1.3. Beoogde situering van de woning (bron: Dibotek)



Figuur 1.4. Foto-impressie perceel (foto's: Dibotek)

De beoogde woning wordt vormgegeven in een bouwstijl die aansluit op die van de bestaande woonboerderij (zie figuur 1.5). De rooilijn ligt in het verlengde van de aangrenzende woning op nummer 70c. Het hoofdgebouw zal bestaan uit een bouwmassa van 1 laag afgedekt met een zadeldak. De breedte van de woning bedraagt 10 meter. De kavelbreedte bedraagt 20 meter. De entree van de woning is voorzien in de zijgevel van de woning.

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen erf gerealiseerd. Op het perceel is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. Voorzien wordt in parkeergelegenheid voor meerdere auto's.



Figuur 1.5 Impressie van de gevel met rechts weergegeven de nieuwe woning (bron: Dibotek)

1.4. Conclusies ruimtelijke onderbouwing

Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf, de sloop van de aanwezige bedrijfsopstallen en de bouw van een nieuwe woning vindt een kwalitatieve verbetering plaats van de ruimtelijke situatie en verbetert de milieuhygiënische situatie voor de aangrenzende woningen.

Uit de toetsing aan beleid en planologische- en milieuaspecten (zie hoofdstuk 2) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ook de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en de sectorale aspecten.

2.2. Toetsing aan beleid

2.2.1. Het geldende bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp (plannummer 6177, vastgesteld 7 april 2003). In figuur 2.1 is een fragment van het betreffende bestemmingsplan weergegeven. De locatie heeft daarin de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de aanduiding 'cultuurhistorische en landschappelijke waarden' (Ac). Voor het voormalige agrarische bedrijf is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. De goot- en boeibordhoogte van deze gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte (nokhoogte) ten hoogste 10 meter. Ook is een silo tot een hoogte van 12 meter toegestaan. Daarnaast is in de voorschriften van het bestemmingsplan bepaald dat het verboden is op of in deze gronden, voor zover deze gronden zijn gelegen buiten het (be)bouw(ings)vlak, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders gronden te ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of de bodem te egaliseren. Daarnaast is opgenomen dat het verwijderen van houtgewas niet is toegestaan.



Figuur 2.1. Fragment geldend bestemmingsplan 's Gravenmoer Dorp (2003)

2.2.2. Overig beleidskader

In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke en sectorale beleid van de rijks- en provinciale overheid en aan dat van de gemeente.

Overheid en kader	Beoordelingsaspect/Onderwerp	Afweging en conclusie
Rijk		
<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete aspecten die van toepassing zijn op de ontwikkeling.	

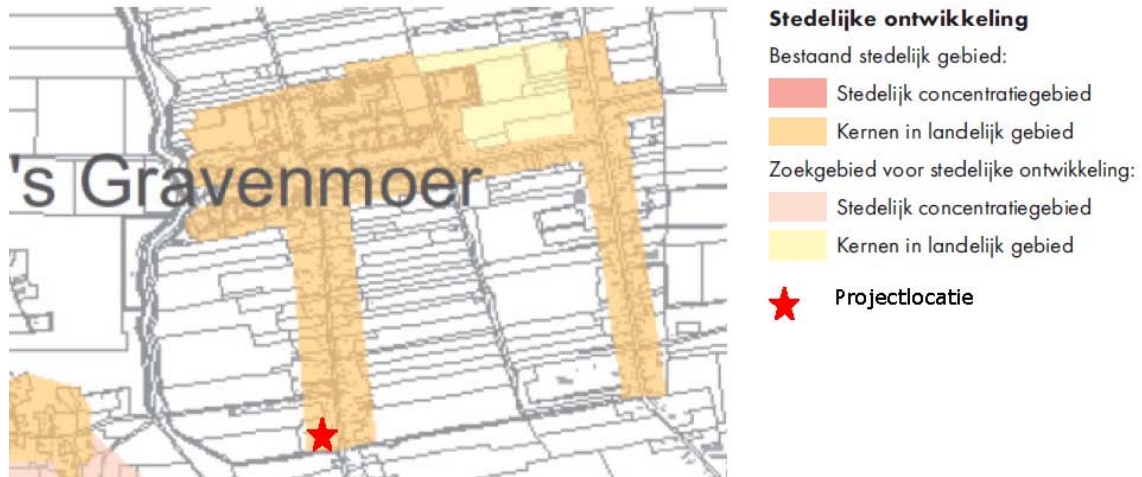
Provincie Noord Brabant		
<i>Structuurvisie Noord-Brabant (2011)</i>	De kernen in het landelijk gebied voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).	's Gravenmoer is aangewezen als kern in het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling betreft een geringe ontwikkeling die voorziet in een zeer beperkte toename van de woningvoorraad.
	Woningbouw dient regionaal te worden afgestemd.	De beoogde ontwikkeling is afgestemd op de regionale woningbouwplanning.
<i>Verordening ruimte Noord-Brabant</i>	Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.	De projectlocatie ligt binnen de contouren van bestaand stedelijk gebied (zie figuur 2.2) 's Gravenmoer is aangewezen als kern in het landelijk gebied.
	Beoogde nieuwbouw moet aansluiten op de afspraken genoemd in de gemeentelijke woningbouwplanning.	De beoogde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woningbouwplanning (zie onderstaande tabel met toelichting op het gemeentelijke woningbouwprogramma).

Gemeente Dongen		
<i>Structuurvisie Dongen 2020</i>	Met betrekking tot wonen moet het aanbod goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen de gemeente Dongen en afgestemd zijn op het regionale bouwprogramma.	Voor wat betreft de woningbouwplanning wordt verwezen naar het voorgaande. De beoogde ontwikkeling past binnen de regionale- en gemeentelijke woningbouwplanning.
<i>Dongense Woonvisie 2011-2022</i>	De visie doet de aanbeveling om een accent te leggen op de versterking van de identiteit van de wijken en dorpskernen en de instandhouding of versterking van de diversiteit aan woonmilieus.	De beoogde ontwikkeling past in het karakteristieke bebouwingslint van de Hoofdstraat en draagt bij aan een versterking van het woonmilieu in dit lint.
<i>Welstandsnota Gemeente Dongen (2004)</i>	Voor de historische lintbebouwing van 's Gravenmoer geldt een streng welstandsregime. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de diversiteit om zo het karakter en de sfeer van het lint te kunnen waarborgen. Kwaliteit, schaal en vorm van de nieuwbouw dient aan te sluiten op de structuur en verkaveling van de bestaande historische bebouwing in het gebied.	De beoogde ontwikkeling past in het welstandsbeleid. De nieuwe woning past qua schaal, vorm en situering in het bebouwingsbeeld.
<i>Woningbouwplanning</i>	De gemeente beschikt over een door de provincie goedgekeurd woningbouwprogramma, dat in de periode 2012-2022 voorziet in de	De beoogde ontwikkeling past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

	bouw van in totaal 1.122 woningen.	
--	------------------------------------	--

Conclusie

De realisatie van de woning past binnen het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.



Figuur 2.2. Stedelijke begrenzing volgens Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

2.3. Toetsing aan sectorale aspecten

In deze paragraaf wordt de bouw van de nieuwe woning en de functiewijziging van de woonboerderij tot burgerwoning getoetst aan de relevante sectorale aspecten.

Omgevingsaspect	Beoordelingsaspect / Onderwerp	Afweging en conclusie
Water		
	Watertoets	<p>In de referentiesituatie is de locatie waar de nieuwe woning beoogd is, grotendeels onverhard en in gebruik als tuin. Aan de achterzijde van het perceel waren diverse agrarische opstallen aanwezig die recent zijn gesloopt.</p> <p>Aan de noordzijde van het perceel lopen kavelsloten. Er zijn in de omgeving geen problemen bekend met de waterhuishouding. Ter plaatse van de Hoofdstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig.</p> <p>Als gevolg van de ontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak af met circa 120 m².</p> <p>Aanbevolen wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het DWA te lozen op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Hoofdstraat. • Het HWA direct te lozen op de omliggende sloten. <p>Het regenwaterriool kan mogelijk worden uitgevoerd als een IT-riool zodat het regenwater kan infiltreren in de ondergrond.</p> <p>Het IT-riool mag geen drainerende werking krijgen en</p>

		<p>moet boven grondwaterniveau worden aangelegd. Wanneer het IT-riool de hoeveelheid regenwater niet aan kan, zal deze lozen op het bestaande gemengde rioolstelsel.</p> <p>Door de afname van verharding en het deels infiltreren van het HWA van de nieuwe woning, neemt de hoeveelheid te lozen afvalwater af. Het plan heeft dus een positieve invloed op het aantal overstorten van rioolwater op het oppervlaktewater.</p> <p>Om het hemelwater schoon te houden worden uitsluitend niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.</p>
Archeologie		
<p>Gemeentelijk archeologiebeleid bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfgoedverordening; • Archeologische beleidsadvieskaart 2011. 	<p>Het is verboden om een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren.</p> <p>Op de beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.</p>	<p>Archeologisch onderzoek is nodig bij een ontwikkeling groter dan 100 m² en met een diepte van meer dan 50 cm. Er dient derhalve archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd te worden. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op de plankaart is derhalve de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1 opgenomen.</p> <p>Om, in een later stadium, de omgevingsvergunning voor bouwen te kunnen verlenen, dient een archeologisch onderzoek overlegd te worden.</p>
Ecologie		
Natuurbeschermingswet 1998	Significant negatieve effecten	De locatie vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Ook ontbreken provinciale ecologische verbindingzones en andere onderdelen van de provinciale ecologische hoofdstructuur in nabijheid van de locatie. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.
Flora- en faunawet	Aantasting, veront- rusten of verstoren van beschermde dieren plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplan- tings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen	<p>Door het ontbreken van spouwmu- ren, de gehanteerde dakmaterialen en aanwezige tocht waren de bedrijfs- gebouwen niet geschikt voor de huisvesting van vleermuizen.</p> <p>De voorgenomen grondwerkzaamheden, rooien van beplanting en de bouw van de woning leiden mogelijk tot verstoring en / of aantasting van beschermde soor- ten zoals de kleine zoogdieren, amfibieën en broedvo- gels.</p> <p>De zoogdieren en amfibieën die in het plangebied voorkomen zijn algemene soorten, die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soor- ten geldt een vrijstelling.</p> <p>Broedvogels mogen niet worden verstoord. Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is van 15 maart t /m 15 juli) op te star- ten of door minimaal 20 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.</p>

		Voor de ontwikkeling is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist.
Bodemkwaliteit		
<p>Besluit bodemkwaliteit</p> <p>Wet ruimtelijke ordening</p>	<p>Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie.</p> <p>Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit.</p>	<p>Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Er is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd (Bakker Milieuadviezen Waalwijk, Verkennend bodemonderzoek BM/18136-12 Hoofdstraat 72/70d, 's Gravenmoer, oktober 2012). Hierna volgende resultaten en conclusie uit het onderzoek.</p> <p><i>Onderzoek</i></p> <p>Op basis van het onderzoek is het volgende geconcludeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de geroerde bovengrond, die lichte bijmengingen van puin- en kooldeeltjes bevat, zijn de gehalten aan lood, zink en PAK boven de AW 2000 aangetroffen. De lichte overschrijdingen komen overeen met de resultaten van de eerder bodemonderzoeken (1998/2009) - In de ongeroerde onverdachte ondergrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaard analysepakket beneden de AW 2000 aangetroffen; - Ter plaatse van de voormalige locatie van een bovengrondse tank bleek in 2 boringen tot beneden grondwaterpeil zintuigelijk school voor olie. Dit resultaat komt overeen met het indicatieve resultaat uit een onderzoek van Agel uit 2009. Grondwateronderzoek ter plaatse werd niet nodig geacht. - In het grondwater uit de peilbuis ter plaatse van de oppervlakte van de te bouwen woning zijn de gehalten aan barium, zink en nikkel boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn geen relevante verhogingen. <p>Op basis van de verkregen resultaten uit het bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>
Relatie met omliggende functies		
<ul style="list-style-type: none"> • Milieuzonering: Staat van Bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). • Jurisprudentie: goede ruimtelijke ordening 	<p>Afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies:</p> <p>Er moet ter plaatse van gevoelige functies (woningen) in de omgeving sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>De locatie grenst deels aan woningen en agrarische gronden. Aan de overzijde van de Hoofdstraat ligt het eetcafé 't Trefpunt.</p> <p><i>Eetcafé 't Trefpunt</i></p> <p>Eetcafé 't Trefpunt bestaat uit een eetcafé met cafeteria en (deels overdekt) terras. Daarnaast beschikt het café over een zaal waar men terecht kan voor bruiloften en recepties e.d. Dit betreft een relatief kleine zaal die achter het café ligt. Het geluid vanuit de zaal ten opzichte van de nieuwe woningen wordt hier dus door afgeschermd. Er zijn geen klachten bekend over</p>

		<p>'t Trefpunt.</p> <p>Voor de bovengenoemde activiteiten geldt op basis van milieuzonering een richtafstand van 10 meter. De beoogde nieuwe woning ligt op grotere afstand. Het eetcafé vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Omgekeerd vormen ook de woningen geen belemmering voor 't Trefpunt.</p> <p><i>Aangrenzende agrarische gronden</i></p> <p>Ten westen en ten zuiden bevinden zich agrarische gronden. Aan de westzijde is geen bedrijfsbebouwing aanwezig. In het nieuwe bestemmingsplan 's Gravenmoer wordt fruitteelt binnen een afstand van 50 m van de bestemming Wonen niet toegestaan. De afstand van de agrarische bestemming tot de nieuwe en de bestaande woning is groter dan 50 m.</p> <p>De gronden aan de Klein Dongenseweg 8 zijn in gebruik als grasland. Op het perceel is een schuur aanwezig waarin opslag plaatsvindt en de stalling van landbouwvoertuigen. In het bestemmingsplan Buitengebied ligt rondom de schuur een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is nog enige ruimte aanwezig voor uitbreiding. De afstand van het bouwvlak tot de bestaande woonboerderij bedraagt circa 35 m en tot de nieuwe woning ruim 60 m.</p> <p>Voor zowel de agrarische gronden ten westen als ten zuiden van de locatie geldt dat deze gezien het huidige en toelaatbare gebruik van de gronden en de afstanden tot de projectlocatie geen belemmering vormen voor een woonfunctie /-bestemming.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden ook de naastgelegen functies niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Het aspect relatie met omliggende functies staat de uitvoering van het plan niet in de weg.</p>
Wegverkeers- lawaai		
Wet geluidhinder (Wgh) Wet ruimtelijke ordening	<p>Bij de projectie van nieuwe woningen (geluidgevoelige functies) en functie-wijziging van (agrarische) bedrijfswooning naar burgerwoning voldoen aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.</p> <p>Goed woon- en leefklimaat.</p>	<p>Voor de nieuwe woning is het volgende relevant.</p> <p><i>Geluidzones en noodzaak akoestisch onderzoek</i></p> <p>Op de Hoofdstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarmee is deze weg gedezoneerd en is voor deze weg op grond van de Wgh akoestisch onderzoek niet verplicht. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing is voor de nieuwe woning akoestisch onderzoek echter wel noodzakelijk.</p> <p>Op de Klein Dongenseweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Dat betekent dat rondom deze weg wel een geluidzone ligt. De nieuwe woning aan de Hoofdstraat 70D ligt binnen deze geluidzone. Akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh wel verplicht.</p> <p>Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1</p>

		<p>van deze ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is gerekend met waarneemhoogtes van 1,5 m en 4,5 m.</p> <p><i>Resultaten akoestisch onderzoek</i> Uit dit onderzoek blijkt het volgende:</p> <p><u>Resultaten gezoneerde Klein Dongensweg</u> Aan de gevel van de nieuwe woning is een maximale geluidbelasting berekend van 27 dB (waarneemhoogte 1,5 m) /33 dB (waarneemhoogte 4,5m), dat betekent dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.</p> <p><u>Resultaten gedezoneerde Hoofdstraat</u> Aan de gevel van de nieuwe woning is een maximale geluidbelasting berekend van 56 dB (waarneemhoogte 1,5) /57 dB (waarneemhoogte 4,5 m). Dat betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Naar het oordeel van gemeente is echter sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat (indien de Wet geluidhinder zou gelden) de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden. Bovendien zal met een normale gevelisolatie in de woning worden voldaan aan de normen voor het hoogst toelaatbare binnenniveau (33 dB volgens het Bouwbesluit).</p> <p>Voor de bestaande woning is sprake van een functiewijziging. Akoestisch onderzoek wordt om de volgende redenen niet noodzakelijk geacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal geluidgehinderden neemt in de nieuwe situatie niet toe. • De woning wordt niet gesloopt, de stedenbouwkundige opzet zal dus niet wijzigen en de woning komt niet dicht bij de weg te liggen. • In een binnenstedelijke situatie is de norm voor een burgerwoning soepeler dan de norm voor een agrarische bedrijfswoning. <p>Het aspect wegverkeerslawaaï staat de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar woning niet in de weg.</p>
Luchtkwaliteit		
<ul style="list-style-type: none"> • Wet ruimtelijke ordening: goede ruimtelijke ordening • hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet • luchtkwaliteit genoemd, Wlk) 	<p>Voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)</p>	<p>Van een significante toename van het verkeer als gevolg van beoogde ontwikkeling is geen sprake. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan zijn beperkt en kleinschalig. Op basis van het NIBM-tool van het ministerie van VROM is geconcludeerd dat het project in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.</p>
Externe veiligheid		
<p>Bevi-inrichtingen Vervoer van Gevaarlijke stoffen over de weg,</p>	<p>Zijn er Bevi-inrichtingen in de directe omgeving, wordt voldaan aan</p>	<p>In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.</p>

spoor, buisleidingen en water.	normen plaatsgebonden risico en groepsrisico en liggen er relevante leidingstroken in het plangebied?	
Kabels en leidingen		
	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	<p>In het projectgebied en de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het projectgebied gelegen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde planontwikkeling.</p> <p>Wel dient bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling in en nabij het plangebied rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige niet-planologische kabels en leidingen (zoals bijvoorbeeld rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur.</p>

2.4. Financiële aspecten

2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Doel hiervan is om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Er is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) als een bouwplan zoals aangegeven in 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt. De bouw van de nieuwe woning wordt aangemerkt als een dergelijk bouwplan.

De gemeente legt het kostenverhaal vast in een exploitatieplan. De kosten worden verhaald via de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of volledig grondeigendom).

De gemeente heeft met de grondeigenaar een zogeheten "anterieure" overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat kosten van de kostensoortenlijst uit het Bro alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan nodig is.

2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft gegevens overlegd aan de gemeente waaruit blijkt dat deze investeringen financieel kunnen dragen. Op basis daarvan is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de ontwikkelingen financieel uitvoerbaar zijn. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

2.5. Betrokkenheid betrokken bestuursorganen, maatschappelijke organisaties en burgers

Maatschappelijke organisaties, omwonenden en andere partijen hebben in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan al een mogelijkheid gehad om hun standpunt over de ontwikkeling kenbaar te maken. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan een ieder zienswijzen / planologische argumenten over de voorgenomen ontwikkeling indienen.

Bijlage 1 In- en uitvoer akoestisch onderzoek ¹ wegverkeerslawaai Klein Dongen- seweg

Verkeersintensiteit (weekdag jaargemiddelde in mvt/etmaal) en maximumsnelheid

	jaar	excl. ontwik- keling	incl. ontwik- keling	maximumsnelheid (in km/uur)
10 jaar na vaststelling	2022		9.200	30 km/uur en 50 km/uur

Verdelingen per periode en per voertuigcategorie (in %)

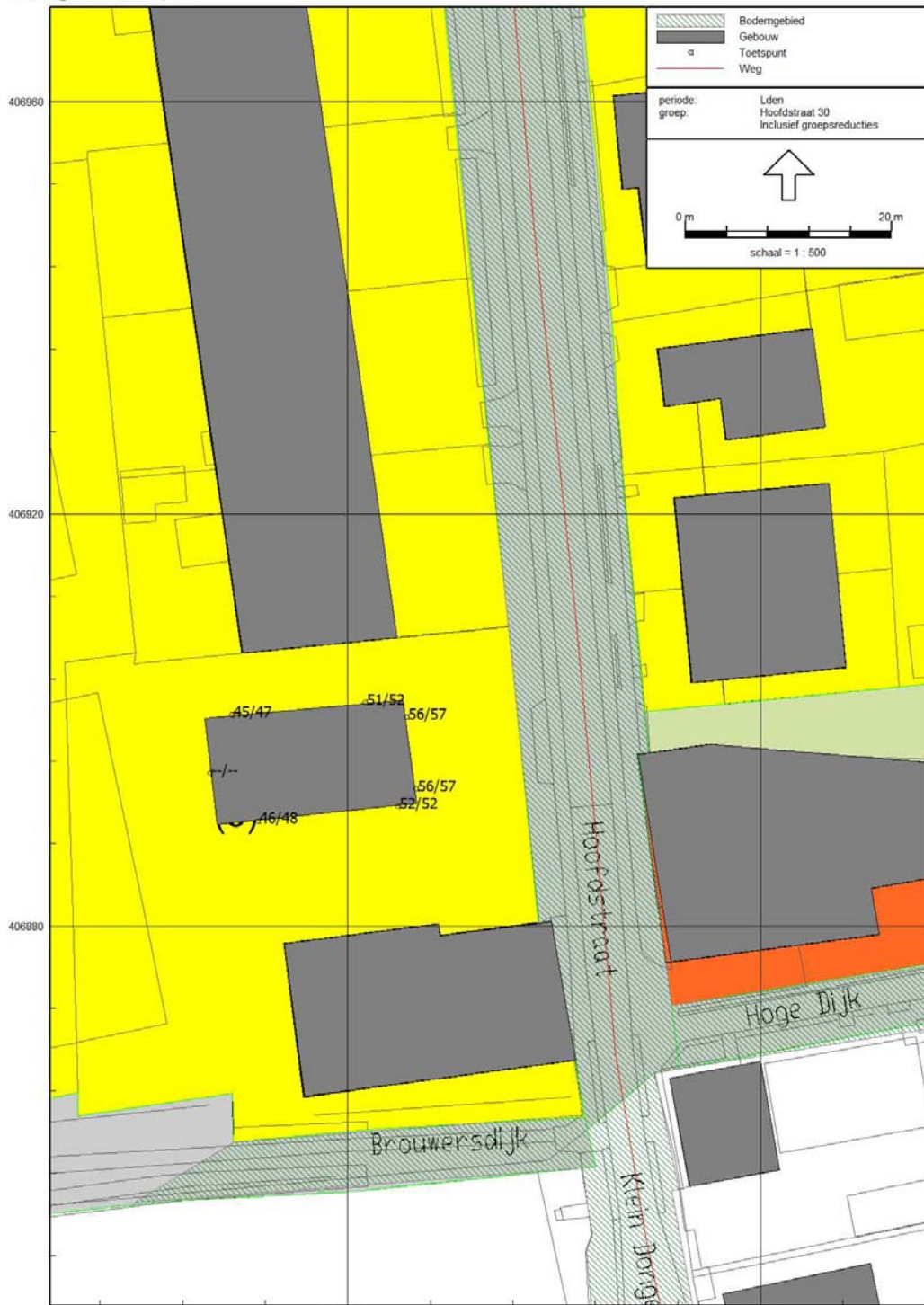
	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
per periode-uur	7%	2,6%	0,7%	n.v.t.
lichte mvt	92%	92%	92%	92%
middelzware mvt	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
zware mvt	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%

Extra gegevens

verhardingssoort	klinkers (30 km/uur) in keperverband en asfalt
------------------	---------------------------------------------------

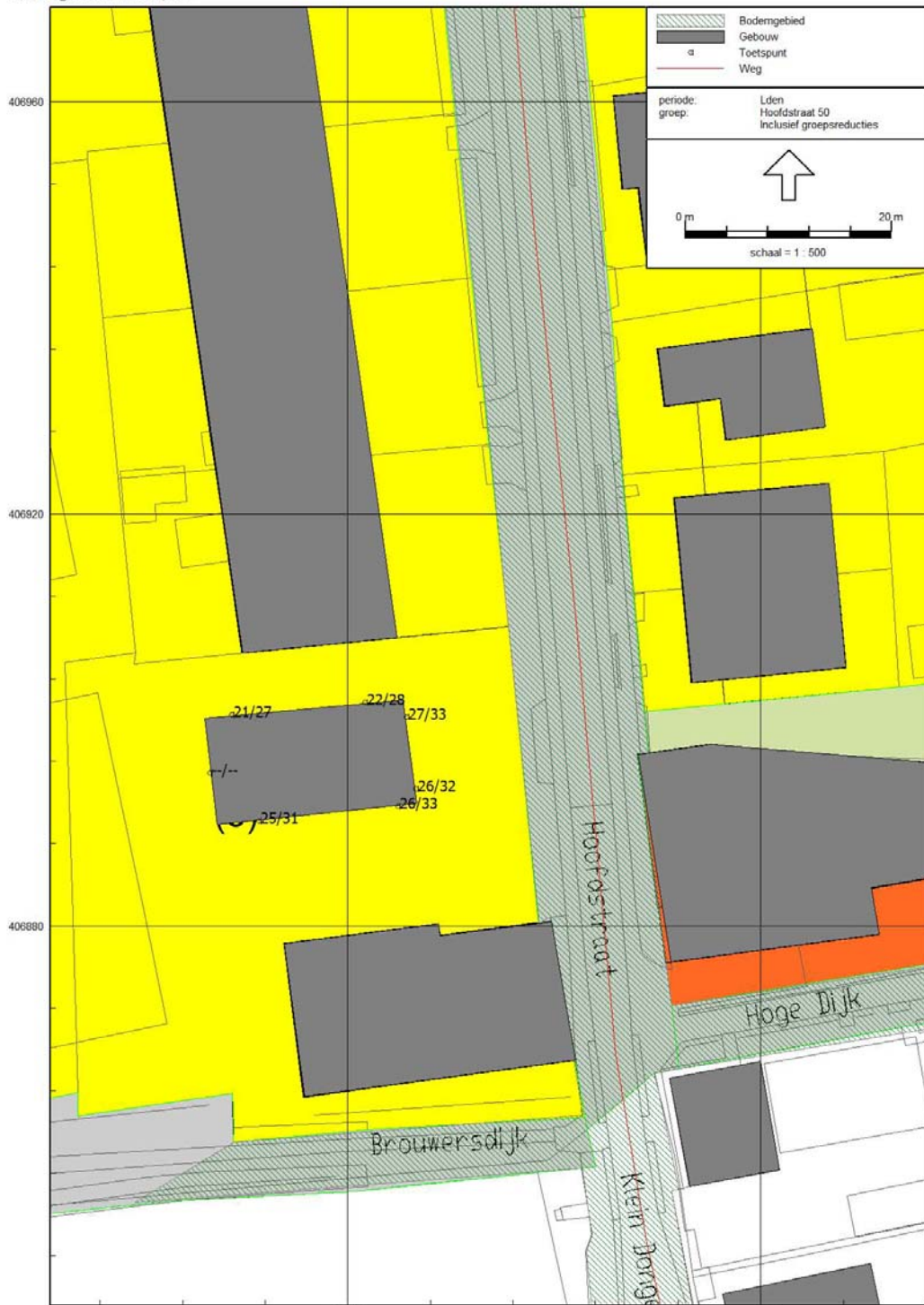
Hoofdstraat 70D
Lden tgv deel 30 km/uur

RBOI - Rotterdam bv



Hoofdstraat 70D
Lden tgv deel 50 km/uur

RBOI - Rotterdam bv



Wegverkeerslawai - RMW-2006, [s Gravenmoer - Hoofdstraat 72 en 70D (28-9-2012)], Geomilieu V1.91