

Toelichting
bestemmingsplan “Eindsestraat 25 te Dongen”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2017-12-22
Plan identificatie:	NL.IMRO.0766.BP2017000042-VG01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Eindsestraat 25 te Dongen'

Opdrachtgever: P.C.M. Kimenai
Julianastraat 13
5104 EP Dongen

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 141010

Rapportnummer 141010.01

Datum: 22 december 2017

Status: Vastgesteld

Voorontwerp: 13 januari 2017 tot en met 23 februari 2017

Ontwerp: 6 oktober 2017 tot en met 16 november 2017

Definitief:

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding & doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1.	Algemeen.....	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Verkeer en parkeren.....	10
2.4	Groen- en waterstructuur	10
2.5	Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie.....	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Verkeer en parkeren.....	11
3.4	Groenstructuur	11
3.5	Functionele structuur	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	12
4.1	Europees- en rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5	Relevante (milieu)aspecten.....	18
5.1	Algemeen.....	18
5.2	Bodem	18
5.3	Water.....	19
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	21
5.5	Ecologie	24
5.6	Wegverkeerslawaaï	25
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.8	Geur	29
5.9	Externe veiligheid	29
5.10	Kabels en leidingen.....	30
5.11	Luchtkwaliteit	30
5.11	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	31
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	32

6.1	De bestemmingen	32
-----	-----------------------	----

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid..... 33

7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Afzonderlijke bijlagen

1. Amitec, geuronderzoek, 15.920-GEUR.01, 04 april 2016
2. Milec, bodemonderzoek, B16019/VO, 15 september 2016
3. BAAC, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, V-16.0217, september 2016
4. Kraaij, Akoestisch onderzoek, VL.1630.R01, 25 augustus 2016
5. Kraaij, Akoestisch onderzoek, IL.1713.R01, 26 juni 2017

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partiel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Dongen. Het plangebied is bekend onder de kadastrale gemeente DGN, sectie M en de nummers 0177 en 0178.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging van de planlocatie ten opzichte van Dongen



Figuur 2: Luchtfoto planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen'. De gemeenteraad heeft op 9 november 2009 het bestemmingsplan vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van de planlocatie. De toekomstige situatie wordt behandeld in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van de planlocatie relevant is.

Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt respectievelijk de juridische aspecten en de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1. Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie van de planlocatie en de omgeving. Achtereenvolgens is de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de bebouwingsstructuur en groen en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Eindsestraat is een van de oorspronkelijke bebouwingslinten van waaruit Dongen is ontwikkeld. Het karakteristieke lintpatroon is nog duidelijk herkenbaar in de huidige kern en bepaalt voor een groot deel de ruimtelijke structuur binnen de gemeente. De Eindsestraat vormt een lange uitloper van de kern met een gemengd functiepatroon. Burgerwoningen en bedrijven worden afgewisseld met agrarische bedrijven.

Vanaf de kern van Dongen gezien wordt het straatbeeld steeds minder stenig, met steeds meer groene elementen. De percelen worden breder en er ontstaan meer doorzichten naar het achterliggende landschap. Het bebouwingspatroon is gevarieerd en bestaat aan de westzijde uit bebouwing op smalle percelen die dicht op de weg staan, daarentegen liggen de rooilijnen aan de oostzijde meer terug. Op een aantal plaatsen vormen de meer terug gelegen bebouwingsconcentraties met groene voorruimten bijzonder plekken in het straatbeeld.

De overgang tussen de bebouwing aan de Eindsestraat en het slagenlandschap daarachter is vrij organisch. De rand is rafelig en kenmerkend voor de oude bebouwingslinten, maar ook gevoelig voor grootschalige bebouwing. Nieuwe initiatieven dienen zorgvuldig te worden ingepast.



Figuur 3: bebouwingsstructuur Eindsestraat

De planlocatie ligt in het westelijke deel van de bebouwingsconcentratie. Ter plaatse van de locatie is minder sprake van (ver)terug liggende bebouwing en zijn er weinig doorzichten naar het omliggende landschap. De bedrijfsbebouwing ligt in dit deel van het lint vaak achter de bebouwing aan de weg.

De planlocatie zelf is op te delen in twee delen. De bedrijfswoning en de daarnaast gelegen schuur. De bedrijfswoning is iets terug gelegen vanaf de weg en heeft een ruime groene voortuin. De kaprichting is gecombineerd, de hoofdrichting is haaks op de weg. Naast de bedrijfswoning staat de bestaande schuur, die

doormiddel van een lage aanbouw met de bedrijfswoning is verbonden. De kaprichting van de schuur is evenwijdig aan de weg. Het erf voor de schuur is geheel verhard. De gronden achter de bedrijfswoning en schuur zijn in gebruik als tuin. In figuur 4 is de bestaande situatie van de planlocatie weergegeven.



Figuur 4: Plattegrond bestaande situatie



Figuur 5: Foto's bestaande situatie (bron: google maps)

2.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt direct ontsloten door de Eindsestraat, deze straat ontsluit de kern naar het landelijk gebied. De Eindsestraat is in het verkeersbeleidsplan getypeerd als 'erftoegangswegen type A' en heeft ter plaatse van de planlocatie een snelheidsregime van 50 km/h. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

2.4 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische gronden en tuinpercelen. Een duidelijke groenstructuur in de directe omgeving is de Kwartelweg die bestaat uit een doorgaande bomenrij. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit tuinbeplanting.

Nabij de planlocatie loopt langs de Kwartelweg een waterloop categorie A. Verder zijn er in de omgeving diverse waterlopen van categorie B aanwezig, die voornamelijk langs de cultuurgronden lopen.

2.5 Functionele structuur

Aan de Eindsestraat komen verschillende functies voor. Burgerwoningen en bedrijven worden afgewisseld met agrarische bedrijven en enkele maatschappelijke functies. Een uitsnede van het bestemmingsplan in figuur 6 laat duidelijk dit gevarieerde beeld zien. Voor de locatie Eindsestraat 45 is onlangs een herziening van het bestemmingsplan doorlopen. In figuur 6 is tevens de uitsnede van het herziene bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 6: Functionele structuur

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

De voormalige bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Naast de bestaande woning wordt een nieuwe woning in het bebouwingslint van de Eindsestraat toegevoegd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd, hiervoor wordt enkel de bestemming aangepast. De schuur wordt gesaneerd, om plaats te maken voor één nieuwe woning. Om de differentiatie in het bebouwingslint te continueren wordt de woning met de rooilijn iets verder naar voren gesitueerd dan de bestaande (voormalige) bedrijfswoning. In figuur 7 is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 7: Toekomstige situatie

3.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie blijft direct ontsloten door de Eindsestraat. De parkeernorm volgens de CROW voor vrijstaande woningen bedraagt minimaal 2,0 pp en maximaal 2,8 pp. Er is voldoende ruimte op de locatie om het parkeren op eigen terrein te faciliteren.

3.4 Groenstructuur

De groenstructuur ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt het veelal verharde erf gewijzigd naar een tuin.

3.5 Functionele structuur

De voormalige bedrijfswoning en de nieuwe woning krijgen de functie 'wonen'. Deze functie komt veelvuldig voor en past binnen het functiepatroon van de Eindsestraat.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Eindsestraat is een kleinschalige ontwikkeling en als zodanig niet van invloed op de visie en doelstelling, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Een nadere toetsing aan het rijksbeleid is dan ook niet nodig.

4.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling omvat het ontwikkelen van één nieuwe woning. Er is hierbij dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De afspraken die gemaakt zijn binnen het regionaal ruimtelijk overleg zijn van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de gemeente Dongen. Binnen de woningbehoefteprognose is rekening gehouden met individuele particuliere initiatieven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vier rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

3. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

4. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 8: Uitsnede structuurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 8 blijkt dat de planlocatie in de 'Stedelijke structuur, Stedelijk concentratiegebied' ligt.

In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

Wat wil de provincie bereiken:

- Concentratie van verstedelijking
- Inspelen op demografische ontwikkelingen
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- Versterking van de economische clusters

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

De ontwikkeling aan de Eindsestraat 25 voorziet in een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Met de inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (15-07-2017)

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 9: Uitsnede kaart behorende bij de Verordening Ruimte 2014 (15-07-2017)

Uit figuur 9 blijkt dat de planlocatie in het ‘stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied’.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt twee verschillende gebieden binnen de stedelijke structuur:

- stedelijk concentratiegebied;
- kernen in landelijk gebied.

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkelingen in de stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Hoofdtregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het initiatief is om één nieuwe woning op te richten binnen het bestaand stedelijk gebied en de voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar een woonbestemming, omdat de agrarische bedrijfsvoering op de locatie al enige tijd is beëindigd. In artikel 4.3 van de verordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen.

Artikel 3.1.2 onder c, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door

een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In paragraaf 4.1.2 komt de ladder van duurzame aan bod.

De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Dongen 2020

De ambitie is de aantrekkelijke en functionele woon-, werk- en leefomgeving in stand te houden en te versterken. De eigenheid van Dongen moet worden geborgd. Om deze ambitie waar te maken, zijn een aantal hoofdpunten geformuleerd:

- goed wonen, werken en leven voor iedereen;
- (cultuur)historisch Dongen;
- versterken groenblauwe raamwerk (natuur en water).

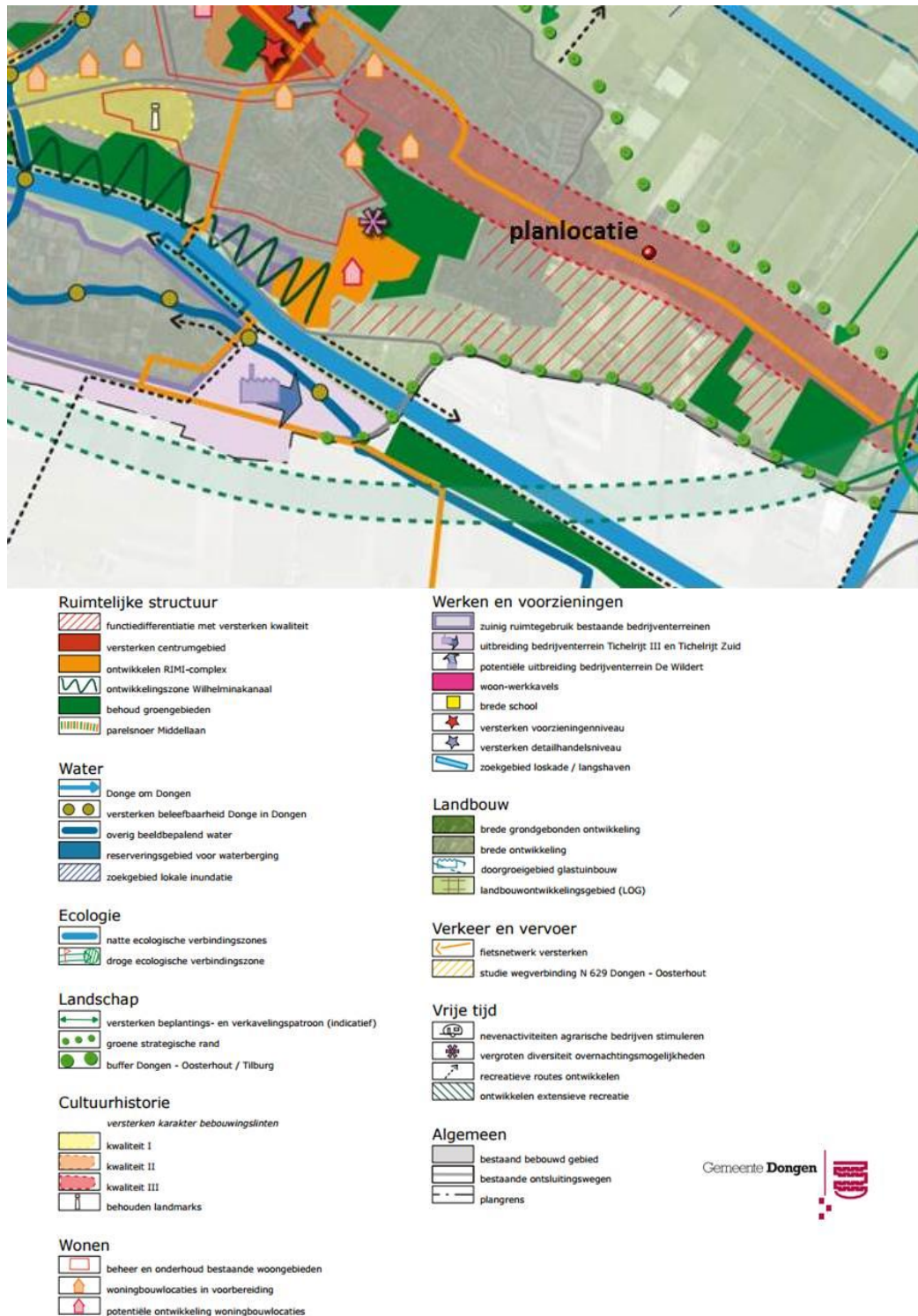
Op de structuurvisiekaart valt de planlocatie in het gebied cultuurhistorie, versterken karakter bebouwingslinten, Kwaliteit III. Voor bebouwingslinten is in de structuurvisie separaat beleid opgenomen.

Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de bebouwingslinten in de gemeente wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: kwaliteit zeer hoog, hoog en redelijk hoog. Ontwikkelingen met betrekking tot functieveranderingen en nieuwe bebouwingselementen kunnen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwingslinten onder druk zetten. Nieuwe ontwikkelingen zullen daarom altijd binnen de kleinschalige context van de linten moeten worden bekeken. Grootschalige ontwikkelingen passen daar niet bij. Handhaving van de karakteristieke kenmerken van de linten is essentieel als ruimtelijk structurelement. Het karakter van de bebouwingslinten stelt hoge eisen aan veranderingen in het ruimtegebruik: nieuwe functies, nieuwe bebouwing, aanpassing van bestaande bebouwing, veranderingen in de beplanting en het wegprofiel. De opgave voor de Structuurvisie bestaat uit behoud en versterking van de kwaliteiten van de bebouwingslinten. Nieuwe elementen zijn alleen mogelijk indien ze geïntegreerd worden in het kenmerkende patroon. De welstandsnota en het groenstructuurplan vormen hiervoor het toetsingskader.

De planlocatie ligt in de kwaliteitscategorie III. Linten in deze categorie kennen een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Nieuwe elementen dienen te worden ingepast in het karakteristieke patroon.

Op de planlocatie wordt de oude schuur gesloopt, op deze ruimte wordt een nieuwe woning gerealiseerd, die past in de karakteristiek van het bebouwingslint van de Eindsestraat. De woning wordt iets verder naar voren gesitueerd zodat het gevarieerde bebouwingspatroon van de Eindsestraat in tact blijft.

Het veranderen van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een woonbestemming heeft verder geen gevolgen voor het bebouwingspatroon en past binnen variatie aan functies in de Eindsestraat.



Figuur 10: Uitsnede Structuurvisie 2020

4.3.2 Woonvisie Dongen 2011-2021

Het woonbeleid van de gemeente Dongen is beschreven in de Woonvisie 2011-2021. De woonvisie is 26 mei 2011 vastgesteld. In de woonvisie wordt een brede schets van het woonbeleid gegeven. Zo is voor een goed woonklimaat het zorgvuldig omgaan met de bestaande voorraad en de bestaande kernen van minstens even groot belang als het bouwen van nieuwe woningen. En ook groepen met een bijzondere positie of specifieke woonwensen, zoals starters, ouderen en arbeidsmigranten, verdienen aandacht in het woonbeleid. Ten slotte maakt de woonvisie duidelijk hoe de stap van beleid naar uitvoering wordt gezet.

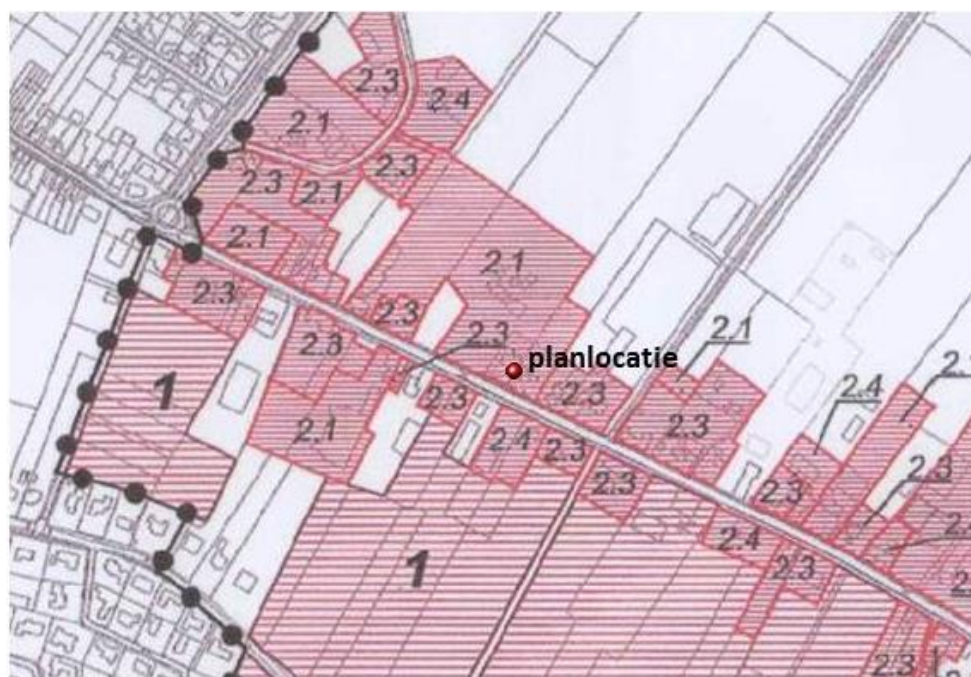
De beoogde ontwikkeling valt in het duurdere segment en draagt bij aan het intensiveren van kwalitatieve woningvoorraad en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Dongen

De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (figuur 11). Daarnaast heeft de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 2' en is de gebiedsaanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied' (figuur 12) opgenomen. In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te kunnen wijzigen naar 'Wonen'. Daarnaast is het oprichten van één nieuwe woning op het perceel ter plaatse van de huidige schuur niet rechtstreeks mogelijk.



Figuur 11: Uitsnede plankaart 3 behorend bij Bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen'



Figuur 12: Uitsnede plankaart 6 behorend bij Bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen'

Hoofdstuk 5 Relevante (milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Op de locatie Eindsestraat 25 staat een voormalige bedrijfswoning waarvan de bestemming gewijzigd dient te worden naar de bestemming 'Wonen' en waar tevens een nieuwe woning op het perceel gerealiseerd wordt. In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke- milieuhygiënische aspecten verder uiteengezet.

5.2 Bodem

Door Milieu-Economisch Ingenieursbureau Milec is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (B16019/VO, 15 september 2016). De conclusie met betrekking tot het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige verkennend bodemonderzoek is in de afzonderlijke bijlage toegevoegd.

Voormalige locatie bovengrondse dieselolietank

Uit de bovengrond ter plaatse van de voormalige locatie van de bovengrondse dieselolietank is één mengmonster samengesteld. Het bovengrondmengmonster (00-50 cm –mv) is licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwatermonster is geen verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXSN) aangetoond. De gemeten concentratie aan minerale olie in het bovengrondmengmonster geeft geen aanleiding tot een nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Algemeen

De grond op het overige terreindeel is plaatselijk uiterst vermengd met puin of wordt gescheiden door een puinlaag in het traject van 20-70 cm –mv. In de zintuiglijk schone of maximaal licht met puin vermengde bovenliggende en onderliggende grond zijn van de standaard NEN 5740- grondparameters en EOX (trigger voor chloorbestrijdingsmiddelen) geen verontreinigingen aangetoond. Ook in het grondwatermonster zijn van de standaard NEN 5740- grondwaterparameters geen verontreinigingen aangetoond. De analysesresultaten hebben voor het toekomstig gebruik "wonen met moestuin", vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's aangetoond. Opgemerkt dient echter wel dat het onderzoek zich heeft beperkt tot de zintuiglijk schone en zwak met puin vermengde lagen. Dit onderzoek doet geen uitspraak over de op de locatie aanwezige sterk en uiterst puinhoudende laag (20-70 cm –mv) onder het voorste gedeelte van de schuur en onder het voorterrein. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat het puin zich niet beperkt tot de voormalige mestkelder.

Het voorterrein is niet alleen opgehoogd met 70 à 80 cm grond en zand, zoals gemeld door de eigenaar, maar is destijds ook deels opgehoogd met 50 cm puin wat is afgedekt met circa 20 cm zand. In alle drie op het voorterrein uitgevoerde boringen is onder de betonverharding eerst een dun laagje ophoogzand aanwezig tot op een diepte van 20 à 30 cm – mv en is daarna een sterke puinhoudende laag of een laag aangetroffen die volledig uit puin bestond. De boringen 02 en 03 op het voorterrein zijn voortijdig gestuit op 40 en 60 cm –mv. Ter plaatse van boring 09 is het gelukt handmatig een uiterst puinhoudende laag te doorboren, welke tot 70 cm –mv aanwezig bleek te zijn. In boring 08, verricht in de schuur, ter hoogte van de voormalige ketel, is de grond in het traject van 40-50 cm –mv ook uiterst puinhoudend. Boring 08 is ook voortijdig gestuit. In de overige twee boringen, verricht in de schuur, is maximaal een lichte mate aan puin aangetroffen evenals in de opgeboorde grond ter hoogte van de voormalige dieselolietank. Bovengenoemde sterk tot volledig uit puin bestaande lagen, die in het traject vanaf 20 tot 70 cm –mv zijn aangetroffen, zijn als bouwstof aangemerkt en zijn buiten het kader van dit onderzoek gebleven. Ter hoogte van de geplande tuin dient al het puin te worden verwijderd. Ter hoogte van de geplande woning met oprit dient in overleg met de architect en de gemeente te worden nagegaan of het puin volledig van de locatie moet worden verwijderd of dat gekozen kan worden voor een milieuverantwoorde toepassing van het aanwezige puin op de locatie.

Asbest

Dit onderzoek doet geen uitspraak over asbest in de bodem. Opgemerkt dient wel dat het dak en de wanden van de schuur deels uit asbesthoudende materialen bestaan. Tijdens het beperkte veldonderzoek is in de opgeboorde grond en puin geen asbestverdacht materiaal waargenomen, wat een eventuele asbestverontreiniging echter niet uitsluit. Op de locatie is in de voormalige mestkelder en mogelijk ook ernaast puin aanwezig. Bij puin dient altijd rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezig asbesthoudend

materiaal. Volgens de eigenaar had vroeger op de langgevelboerderij een rieten dak gelegen, wat het puin minder verdacht voor asbest maakt. Echter een asbestvrijverklaring kan alleen worden gegeven na een asbestspecifiek onderzoek in grond volgens de norm NEN 5707 en in puin conform de norm NEN 5897.

Hergebruik grond

Indien bij de bouw zintuiglijk schone grond en zwak puinhoudende grond vrij komt kan deze onbeperkt worden hergebruikt binnen de perceelsgrenzen. Indien grond vrij komt die niet binnen de perceelsgrenzen kan worden hergebruikt is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan de toetsingswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit dient het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank te worden ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse "Industrie". Grond die voldoet aan de klasse "Industrie" is in principe alleen toepasbaar op bodems met de bodemfunctieklassen: ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie. De boven- en ondergrondmengmonsters MM2 en MM3, die zijn samengesteld uit de zintuiglijk schone en zwak met puin vermengde grond, kunnen volgens de indicatieve toetsing voor de standaard NEN 5740-parameters tot de bodemkwaliteitsklasse "Achtergrondwaarde" worden gerekend. Grond behorend tot de klasse "achtergrondwaarde" is in principe elders onbeperkt herbruikbaar. Voorafgaand aan hergebruik elders dient van de betreffende partij grond de definitieve bodemkwaliteitsklasse te worden vastgesteld middels een partijkeuring volgens de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit.

Betrouwbaarheid

Ter volledigheid dient te worden opgemerkt dat dit bodemonderzoek een steekproef betreft en een gemiddeld beeld geeft van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de onderzochte parameters ter plaatse van de uitgevoerde boringen. De opdrachtgever dient zich ervan bewust te zijn dat lokale afwijkingen in de bodemkwaliteit voor kunnen komen. Dit geldt met name voor dit terrein, wat is opgehoogd met puin en mogelijk overige (bouw)afval. Indien tijdens de graafwerkzaamheden asbesthoudend materiaal wordt aangetroffen dient dit gescheiden, onder asbestcondities, te worden afgevoerd naar een erkende acceptant. Voor het puin dient te worden nagegaan of het gewenst en/of mogelijk is om het puin, na breken, op een milieuverantwoorde wijze kan worden hergebruikt binnen de onderzoekslocatie. Indien dit niet het geval is, moet het puin worden afgevoerd naar een erkende puinverwerker. Indien overig bodemvreemd materiaal of een puntbronverontreiniging wordt aangetroffen dient dit op een milieuverantwoorde wijze te worden verwijderd en afgevoerd naar een erkend verwerkingsbedrijf.

5.3 Water

Beleid Europees en nationaal.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot Ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze Ingrepen een Watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.



Figuur 13: Uitsnede keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied. In de directe nabijheid aanwezig zijn een aantal waterlopen aanwezig. Zie figuur 13. Door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden de waterlopen niet belemmerd.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerende waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie

terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- a. hemelwater vasthouden voor benutting;
- b. (in-)filtratie van afstromende hemelwater;
- c. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- d. afstromend hemelwater afvoeren aan AZWI.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. De bestaande bedrijfswoning is al aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De nieuwe woning wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Omdat de planlocatie is kleiner dan 2.000 m² en is momenteel al bebouwd en bestraat. Er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet op de archeologische monumentenzorg (nota belvédère)

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. De gemeente Dongen heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te verwerken in het bestemmingsplan.

5.4.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

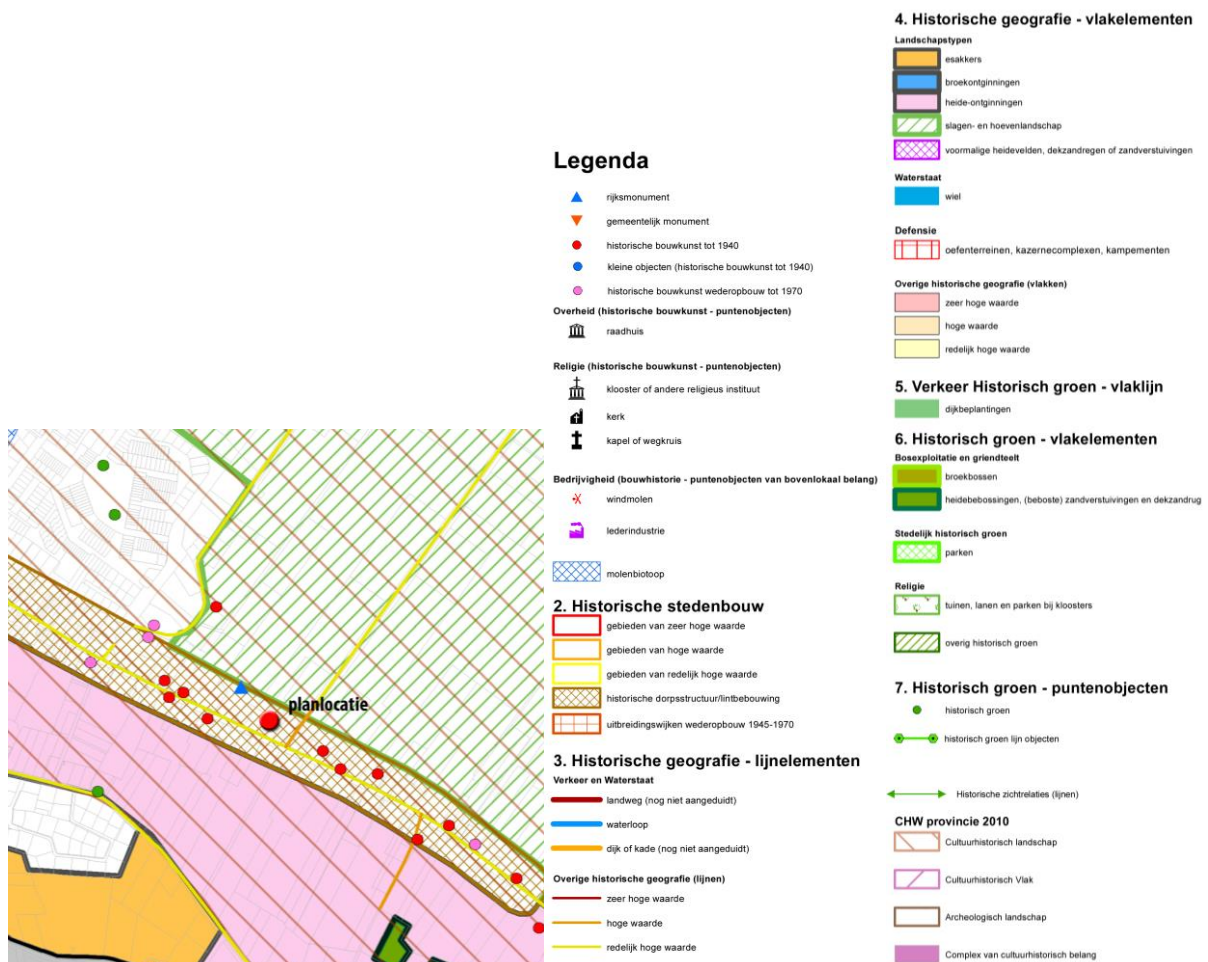
Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (herziening 2016) in figuur 14 is te zien dat de planlocatie ligt in de 'cultuurhistorische landschappen'. Daarnaast grenst de planlocatie aan een historische geografische lijn (Eindsestraat) met een redelijk hoge waarde.

De voorgenomen ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de planlocatie niet aan. De historische geografische lijn wordt door de ontwikkeling niet aangetast.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

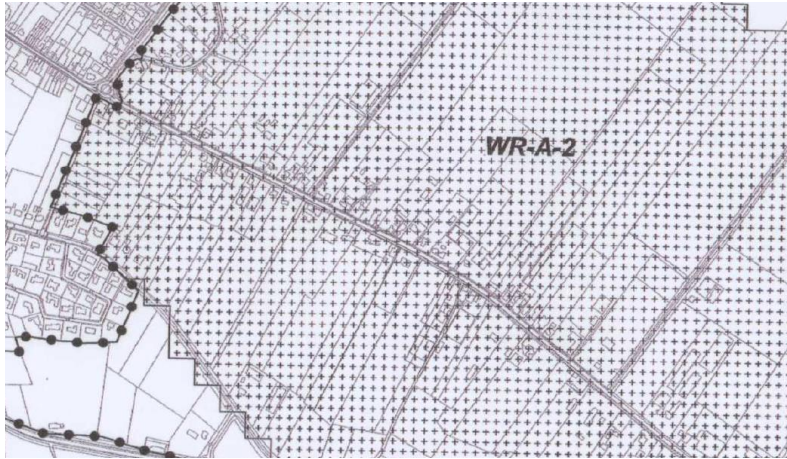


Figuur 15: uitsnede Cultuurhistoriekaart Dongen (bron: gemeente Dongen)

Uit de cultuurhistoriekaart van de gemeente Dongen (figuur 15) blijkt dat de locatie gelegen is de historische dorpsstructuur/lindebouw is gelegen. Naast de planlocatie is een rijksmonument aanwezig. Dit monument staat terug van de Eindsestraat. Daarnaast zijn er diverse historische bouwkunst aanwezig tot 1940 in het lint. Door de beoogde ontwikkeling worden de aanwezige cultuurhistorische elementen niet aangetast.

5.4.3 Archeologie

In figuur 16 is ter plaatse van de planlocatie de uitsnede van de bestemmingsplankaart Archeologie weergegeven, hieruit blijkt dat de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 2' heeft. Dit betekent dat er bij het gehele project die groter zijn dan 100 m² en graafwerkzaamheden dieper gaan dan 50 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Figuur 16: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Dongen

De planlocatie is groter dan 100 m² door onderzoeks- en adviesbureau BAAC is een Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Rapport V-16.0217, d.d. september 2016) uitgevoerd. Het volledige Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Bureauonderzoek

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Er zijn binnen het plangebied geen AMK-terreinen, vondstmeldingen of waarnemingen aanwezig. Op de kadastrale kaart uit omstreeks 1830 is wel een boerderij binnen het plangebied te zien. Gezien de ligging en de oriëntatie is dit waarschijnlijk dezelfde boerderij is degene die in de jaren '70 is gesloopt.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemverstoringen in het verleden binnen het plangebied?

De ondergrond binnen het plangebied bestaat volgens de geomorfologische kaart uit dekzand. Op de bodemkaart van Nederland is te zien dat binnen het plangebied sprake is van hoge zwarte enkeerdgronden, opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand (code zE221). Enkeerdgronden zijn oude akkergronden, die vanaf de late middeleeuwen zijn ontstaan door het langdurig opbrengen van mest vermengd met plaggen. Er zijn geen gegevens bekend over bodemverstoringen binnen het plangebied.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?

Landschappelijk gezien geldt een lage verwachting op het aantreffen van onverstoord vindplaatsen uit het paleolithicum of het mesolithicum. Omdat de oorspronkelijke bodemopbouw grotendeels is afgetopt zijn vindplaatsen uit deze periodes waarschijnlijk niet meer in situ aanwezig. Voor de periode neolithicum tot en met de middeleeuwen geldt een middelhoge verwachting. Voor de nieuwe tijd bestaat een hoge verwachting. Bekend is dat vanaf het begin van de 19^e eeuw bebouwing binnen het plangebied aanwezig was.

Veldonderzoek

Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?

Binnen het plangebied is sprake van een plaggendek dat overwegend direct op de C-horizont ligt. Plaatselijk is onder het plaggendek nog een B-horizont herkenbaar. Het plaggendek heeft een dikte die sterk varieert, van slechts circa 30 cm in het noorden tot ongeveer 110 cm in het westen van het plangebied. De oorspronkelijke bodemopbouw (podzolbodem) is vrijwel geheel verdwenen. Het plaggendek is in het zuidoostelijke deel van het plangebied grotendeels verstoord. Hier is een dik puinpakket aanwezig. De verstoring reikt echter niet tot in de C-horizont; onder het puinpakket is nog zo'n 15 cm van het plaggendek aanwezig.

Zijn in het plangebied archeologische resten aanwezig? Zo ja, wat is de aard en datering van de ze resten en wat is de verspreiding hiervan?

In het plangebied zijn vooralsnog geen archeologische resten aangetroffen. Het is echter niet uitgesloten dat zich nog intacte resten van de 19e-eeuwse boerderij in de grond bevinden. Gedacht kan worden aan funderingsresten of een kelder.

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

De nieuwbouw is gepland in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Hoewel de bodem hier deels verstoord is, reikt de verstoring niet dusdanig diep dat uitgesloten kan worden dat zich archeologische resten in de bodem bevinden. In de rest van het plangebied is het plaggende nog grotendeels intact. Door verploeging is de C-horizont weliswaar afgetopt, maar de mate waarin dit is gebeurd is niet bekend. Ook hier kan dus niet worden uitgesloten dat nog archeologische resten in situ in de bodem aanwezig zijn.

Geadviseerd wordt om binnen het plangebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Gezien het relatief kleine te verstoren oppervlak wordt geadviseerd een archeologische begeleiding, conform het protocol proefsleuven, uit te voeren met een eventuele doorstart naar een protocol opgraving. Op deze manier kan de huidige inrichting van het terrein (bestrating, bebouwing) zo lang mogelijk in stand gehouden worden. Bovenstaand advies is op 7 november 2016 namens de bevoegde overheid beoordeeld door Monumentenhuis Brabant te Geertruidenberg. Het Monumentenhuis Brabant adviseert om voor de voorziene ontwikkeling geen vervolgonderzoek te doen uitvoeren, en om het omschreven gebied vrij te geven.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

5.5 Ecologie

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen.

Omdat nooit helemaal kan worden uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn, verdient de aanbeveling bij de planning en uitvoering van de sloop van de bestaande schuur rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).
- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Voorafgaand aan de sloop kan de schuur onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht

optreedt. Slopen door te strippen verdient de voorkeur. Hierdoor hebben eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Indien tijdens het slopen een groep (lethargische) vleermuizen wordt aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en het sloopwerk op deze plek tijdelijk stil gelegd te worden tot de dieren uit eigen beweging het pand hebben verlaten.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk. De functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen komt door de sloop van de schuur niet in gevaar; in de omgeving van het perceel zijn voldoende alternatieven aanwezig om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats.

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Eindsestraat 25 kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten

5.6 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De planlocatie valt binnen de onderzoekszone van de Eindsestraat, de Eindsestraat heeft een maximum snelheidsregime van 50 km/h. Dit betekent dat deze verkeersweg onder de werking van de Wet geluidhinder valt en er rekening dient te worden gehouden met een geluidszone aan beide zijden van de weg een geluidszone van 200 meter geldt. Akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder is daarom nodig.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht Rapport (VL.1630.R01, d.d. 25-08-2016). De conclusie met betrekking tot het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige akoestisch onderzoek is in de afzonderlijke bijlage toegevoegd. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege de Eindsestraat is de hoogst berekende geluidbelasting op zowel de nieuwe woning als de voormalige bedrijfswoning 56 dB. Hiermee wordt bij allebei de woningen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 1 tot 8 dB bij de bestaande woning en 2 tot 8 dB bij de nieuwbouwwoning. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Maatregelen

Omdat alle onderzochte maatregelen op problemen stuiten van doelmatige, stedenbouwkundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Dongen voor de geluidbelasting vanwege de Eindsestraat.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting op de gevels van beide woningen 56 dB bedraagt vanwege de Eindsestraat, wordt aan deze voorwaarde bij beide woningen voldaan en kan een hogere waarde worden aangevraagd.

De vast te stellen hogere waarde bedraagt 56 dB voor zowel de nieuwbouwwoning als de voormalige bedrijfswoning. De achtergevels van de beide woningen zijn geluidluw¹. Dit is een vereiste voor het aanvragen van een hogere waarde.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast mag, indien er een hogere waarde besluit is vastgesteld, de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB. De geluidbelasting op de gevels waarmee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Dit betekent dat vooralsnog getoetst moet worden aan een geluidbelasting van ten hoogste 61 dB (56 dB vastgestelde hogere waarde + 5 dB aftrek). De karakteristieke geluidwering moet dan minimaal 28 dB bedragen. Deze geluidwering kan bij bestaande en nieuwe woningen niet zondermeer worden behaald. Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Milieuzones

De planlocatie valt binnen de bebouwde kom. In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Dongen is geconstateerd dat er in de directe omgeving van de planlocatie een rundveehouderij is gevestigd die mogelijk hinder kan veroorzaken. Dit betreft de veehouderij van de fam. Jansen aan de Eindsestraat 21. Op basis van de VNG-publicatie heeft een rundveehouderij een richtafstand voor geur (100 meter), stof (30 meter), geluid (30 meter) en gevaar (0 meter). Hieruit blijkt dat de richtafstand voor geur maatgevend is.

Naast de VNG-publicatie is er ook in de Wet geurhinder en veehouderij een richtafstand voor geurhinder bepaald. Binnen de bebouwde kom is dit 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. De planlocatie alsook de veehouderij liggen binnen de bebouwde kom. De bestaande bedrijfswoning ligt op circa 57,3 meter van de veehouderij van de fam. Jansen.

Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient het volgende te worden onderzocht:

¹ Onder geluidluw wordt verstaan: Voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, getoetst per geluidbron. Dus 48 dB vanwege wegverkeerslawaaï

- Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (Belangen veehouderij en derden)
- Wordt er ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Niet onevenredige belangen beschadiging

De afstand van het dichtstbijzijnde dierenverblijf van deze veehouderij tot aan de bestaande woning aan de Eindsestraat 25 bedraagt 57,3 m.

De veehouderij mag op basis van de Verordening ruimte 2014 niet uitbreiden met meer bebouwing. Wel mag de veehouderij met zijn bebouwing en dieren schuiven binnen het bouwvlak onder voorwaarden dat de geur ten opzichte van de reeds bestaande woningen niet toeneemt en het aantal m² niet wordt uitgebreid.



Figuur 17: milieuzonering

Op de locatie Eindsestraat 21 staat een monumentale boerderij met schuur. Deze mogen niet worden gesloopt en elders op de locatie worden herbouwd. Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten is er ten opzichte van het nieuwe bouwvlak een overzichtstekening gemaakt, waaruit blijkt op welk gedeelte van het bouwvlak van de veehouderij de nieuwe woning de belangen schaadt voor de veehouderij. In figuur 17 is het gedeelte gearceerd. Dit gedeelte is het gedeelte wat het nieuwe bouwvlak voor belemmering oplevert ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. Het gearceerde gedeelte is een gering gedeelte waarop de veehouderij geen emissiepunten van stallen kan voorzien ten opzichte van de nieuwe woning. Het voorste gedeelte van het bouwvlak van de veehouderij wordt volledig belemmerd door de bestaande omliggende

woningen. Aan de achterzijde blijft voldoende ruimte over om het bedrijf te verplaatsen qua m² bebouwing. De beoogde ontwikkeling voorziet hierdoor niet in onevenredige belangen beschadiging van de veehouderij.

De initiatiefnemer van de nieuw te bouwen woning heeft een dialoog met de veehouder gevoerd. Uit deze dialoog is naar voren gekomen dat de veehouder het niet bezwaarlijk vindt dat ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe woning wordt opgericht.

Goed Woon- en leefklimaat

Aspect: geur

Door Amitec is een geuronderzoek uitgevoerd. De rapportage is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek:

Resultaten geurbelasting

De maximale geurbelasting op de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 2,9 ou_E /m³. Voor de volledige berekening wordt korthedshalve verwezen naar het geurrapport.

Resultaten voorgrondbelasting

De veehouderij op de locatie Vierbundersweg 64 blijkt de meeste geurbelasting op de onderzoekslocatie te veroorzaken. Met deze locatie is de voorgrondbelasting bepaald.

De gemiddelde voorgrondbelasting op de onderzoekslocatie bedraagt 1,4 ou_E /m³. Het percentage geuregehinderden, op basis van de GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002), op de onderzoekslocatie komt hierdoor op < 5 %.

Resultaten achtergrondbelasting

De gemiddelde achtergrondbelasting op de onderzoekslocatie bedraagt 3,1 ou_E /m³. Het percentage geuregehinderden, op basis van de GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002), op de onderzoekslocatie komt hierdoor op 5 - 10 %.

Milieukwaliteit

Het hoogste geurhinderpercentage is maatgevend voor de bestaande situatie. In deze situatie is de voorgrondbelasting maatgevend. Het hoogste geurhinderpercentage is maatgevend voor de bepaling van het woon- en verblijfklimaat.

Tabel 1: Goed- Woonklimaat

<i>Milieukwaliteit</i>	<i>Geuregehinderden [%]</i>	<i>Voorgrondbelasting [ouE/m3]</i>	<i>Achtergrondbelasting [ouE/m3]</i>
Zeer goed	< 5	0 – 1,5	0 - 3
Goed	5 – 10	1,5 – 3,7	3 – 8
Redelijk goed	10 – 15	3,7 – 6,5	8 – 13
Matig	15 – 20	6,5 – 10	13 – 20
Tamelijk slecht	20 – 25	10 – 14	20 – 28
Slecht	25 – 30	14 – 19	28 – 38

Uit de tabel is af te lezen dat het gemiddelde woon- en verblijfklimaat op de onderzoekslocatie “Zeer Goed” is.

Aspect: geluid

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege het agrarisch bedrijf aan de Eindsestraat 21. Het akoestisch rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de volledige rekenresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het rapport wat als afzonderlijke bijlage is toegevoegd.

Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat:

Uit de rekenresultaten blijkt dat er sprake is van een normoverschrijding van het maximaal geluidniveau op 3 gevels van bouwblok 1 en 2 gevels van bouwblok 2. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het rijden met vrachtwagens of tractoren over de in-/ uitrit in de avond- en nachtperiode.

Om de overschrijdingen teniet te doen en te voorkomen dat het bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd, worden onderstaande maatregelen getroffen:

1. De westelijke zijgevel van bouwblok 1, als meest geluidbelaste gevel, wordt uitgevoerd als 'dove gevel'. Hier hoeft geen toetsing plaats te vinden.
2. Door middel van een maatwerkvoorschrift op grond van tabel 5.1 van het akoestisch rapport wordt de door het bedrijf te produceren maximale geluidniveau gelegaliseerd.
3. Om in de geluidgevoelige ruimtes van de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, dienen maatregelen aan de gevel te worden getroffen zodanig dat het maximaal geluidniveau in de geluidgevoelige ruimtes de volgende waarden niet overschrijdt:
 - a. 55 dB(A) L_{Amax} in de periode tussen 06.00 en 19.00 uur
 - b. 50 dB(A) L_{Amax} in de periode tussen 19.00 en 22.00 uur
 - c. 45 dB(A) L_{Amax} in de periode tussen 22.00 en 06.00 uur
 Dit betekent dat de geluidwering van bouwblok 1 minimaal 25 dB(A) dient te bedragen (70 dB(A) - 45 dB(A)).

Voor de overige aspecten om aan een goed woon- en leefklimaat te kunnen voldoen, zijn in het voorliggende hoofdstuk uiteengezet. Uit de overige paragrafen blijkt dat er geen aspecten zijn die geen goed woon- en leefklimaat opleveren.

5.8 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij biedt met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting bescherming tegen overmatige geurhinder voor geurgevoelige objecten zoals bijvoorbeeld (burger)woningen. De emissie van stankstoffen, die een veehouderij produceert, wordt berekend in geureenheden, uitgedrukt in odour units (ou). In de Wet geurhinder en veehouderij zijn normen opgenomen voor de maximale geurbelasting, die een veehouderij mag uitstoten op een geurgevoelig object.

Een geurgevoelig object moet voldoen aan de volgende criteria:

- het object moet een gebouw zijn;
- het gebouw moet bestemd zijn voor menselijk wonen en/of verblijf;
- het gebouw is blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en verblijf;
- het gebouw wordt permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze gebruikt.

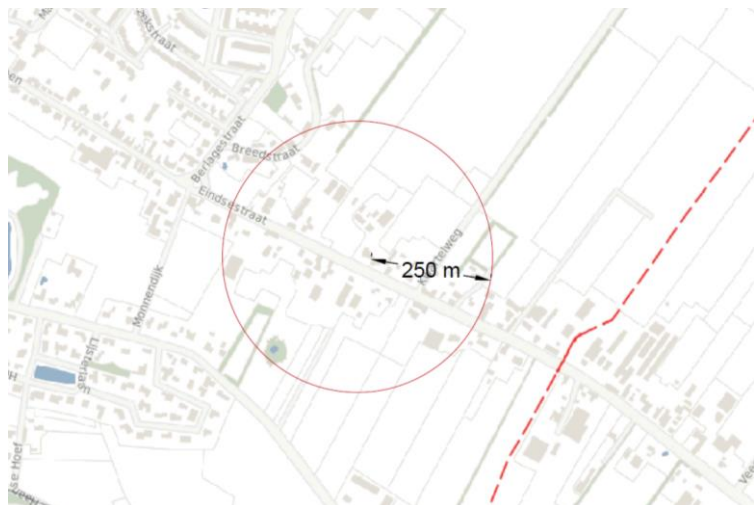
In alle gevallen geldt altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand ten minste 50m, buiten de bebouwde kom 25m. De ligging van de planlocatie is te typeren als een gebied dat binnen de bebouwde kom ligt.

In de Meststoffenwet zijn landelijk twee gebieden aangewezen, waar een hogere maximale geurbelasting op een geurgevoelig object wordt toegestaan. Deze gebieden worden aangeduid als concentratiegebieden Oost en Zuid. De planlocatie ligt in het concentratiegebied Zuid.

Zie paragraaf 5.7 waar ingegaan wordt op de geurhinder van de omliggende bedrijven.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart Nederland

Om te bepalen of in de omgeving van de planlocatie risicovolle bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn is de risicokaart van Nederland geraadpleegd (figuur 18). Daaruit blijkt tot binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie geen risicovolle bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn. De buisleiding (Gasunie) ligt op meer dan 400 meter van de nieuwe woning. Ook is er geen infrastructuur waarover of waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de externe veiligheid.

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen.

5.11 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging van één nieuwe woning plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.11 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dongen', een gedetailleerd bestemmingsplan. In paragraaf 6.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

6.1 De bestemmingen

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Dongen.

De verbeelding visualiseert de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de gronden opgenomen die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Daarnaast sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, dient de toelichting wel als uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Binnen het onderhavige bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsregels gebruikt:

Artikel 3 Wonen

De voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning met bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als Wonen bestemd. De woning met de bijbehorende aan- en uitbouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Nevenactiviteiten zijn zeer beperkt mogelijk (rechtstreeks of met een afwijking toegestaan). Om in voorkomende gevallen huisvesting te kunnen bieden ten behoeve van mantelzorg is door het college van burgemeester en wethouders op 7 december 2004 de "Beleidsregel voor het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan voor de huisvesting mantelzorg" vastgesteld. De gemeentelijke beleidsregel is vertaald in het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan een "afhankelijke woonruimte" binnen de vigerende regeling voor aanbouwen en bijgebouwen worden ingepast mits de noodzaak van mantelzorg in het individuele geval is aangetoond.

Artikel 4 Waarde – Archeologie-2

De voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het oprichten van één nieuwe grondgebonden woning en het omzetten van de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Dongen zal ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Voorontwerp

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de vooraankondiging van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Informatiekrant en op de gemeentelijke website geplaatst. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 januari 2017 tot en met 23 februari 2017.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- waterschap Brabantse Delta;
- provincie Noord-Brabant.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven. De provincie Noord-Brabant heeft op het voorontwerp geen opmerkingen gemaakt.

7.2.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2017 tot en met 16 november ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

7.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Dongen op 21 december 2017 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd aan het onderhavig bestemmingsplan.