



Toelichting

Partiële herziening bestemmingsplan
Buitengebied Dongen,
Groenstraat - Laagstraat

Versie:
12 maart 2020

Toelichting

Partiële herziening bestemmingsplan
Buitengebied Dongen,
Groenstraat - Laagstraat

Gemeente Dongen

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
Ing. A.J.D. Hagenaars

M 06 291 794 27

INHOUD

I	TOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens	6
1.3	Leeswijzer	7
2	OMSCHRIJVING PROJECT	9
2.1	Het plangebied	9
2.2	Vigerend bestemmingsplan	10
2.3	Het programma	11
2.4	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	12
2.5	Planologische randvoorwaarden	14
2.6	Beeldkwaliteitsregels	15
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Provinciaal Beleid	18
3.2	Gemeentelijk beleid	20
4	GEBIEDSORIËNTATIE	22
4.1	Situering in de omgeving	22
4.2	Milieueffectrapportage	23
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.4	Verkeer, mobiliteit en parkeren	24
4.5	Natuur, flora en fauna	25
4.6	Bodem	27
4.7	Geluid	27
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Geur	28
4.10	Externe veiligheid	29
4.11	Bedrijven en milieuzonering	30
4.12	Kabels en leidingen	30
4.13	Duurzaamheid	30
5	WATERPARAGRAAF	31
5.1	Beleid	31
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	31
5.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	32
5.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	32
5.5	Overleg Waterschap	33
6	UITVOERBAARHEID	34
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34
6.3	Grondexploitatie	34
7	JURIDISCHE PLANOPZET	35
7.1	Uitgangspunten	35
7.2	De gekozen bestemmingen	35
8	DE PROCEDURE	36
8.1	Vooroverleg	36
8.2	Voorontwerp ter inzage legging	36
8.3	Ontwerp ter inzage legging	36
9	Afwegingen en conclusie	37
9.1	De afweging	37
9.2	Conclusie	38



Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek (M & A Milieu Adviesbureau)
- Stedenbouwkundig plan (Ordito)
- Geuronderzoek (ZLTO Advies)
- Landschappelijk inpassingsplan (ZLTO advies)



I TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan heeft betrekking op de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen op het perceel aan de Groenstraat 4 in Dongen, alsmede de wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming.

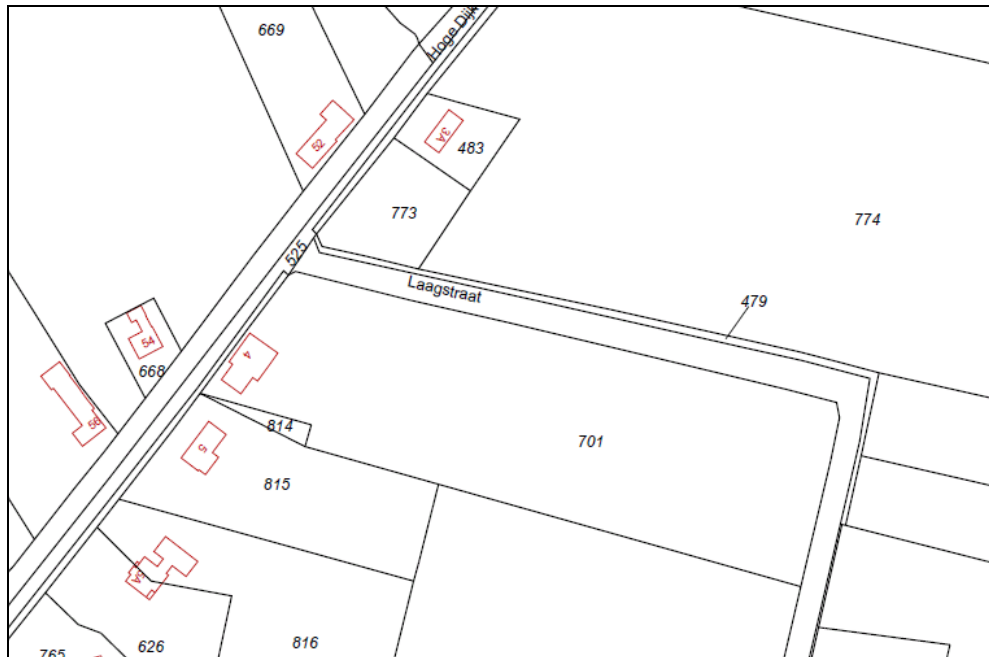
Door de heer Bastiaansen is een verzoek ingediend bij de gemeente Dongen voor medewerking aan de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen op het agrarische bouwperceel aan de Groenstraat 4 in Dongen. Tegelijkertijd zal de hier gevestigde varkenshouderij definitief beëindigd worden, de bedrijfsbebouwing gesloopt worden en de bestaande bedrijfswoning omgezet worden in een burgerwoning. De bouw van nieuwe woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dongen, aangezien voor de planlocatie een agrarische bestemming is opgenomen.

Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant mogelijk wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals die gelden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, deze inpasbaar zijn in de omgeving en de ontwikkeling niet in strijd is met andere wet- en regelgeving.

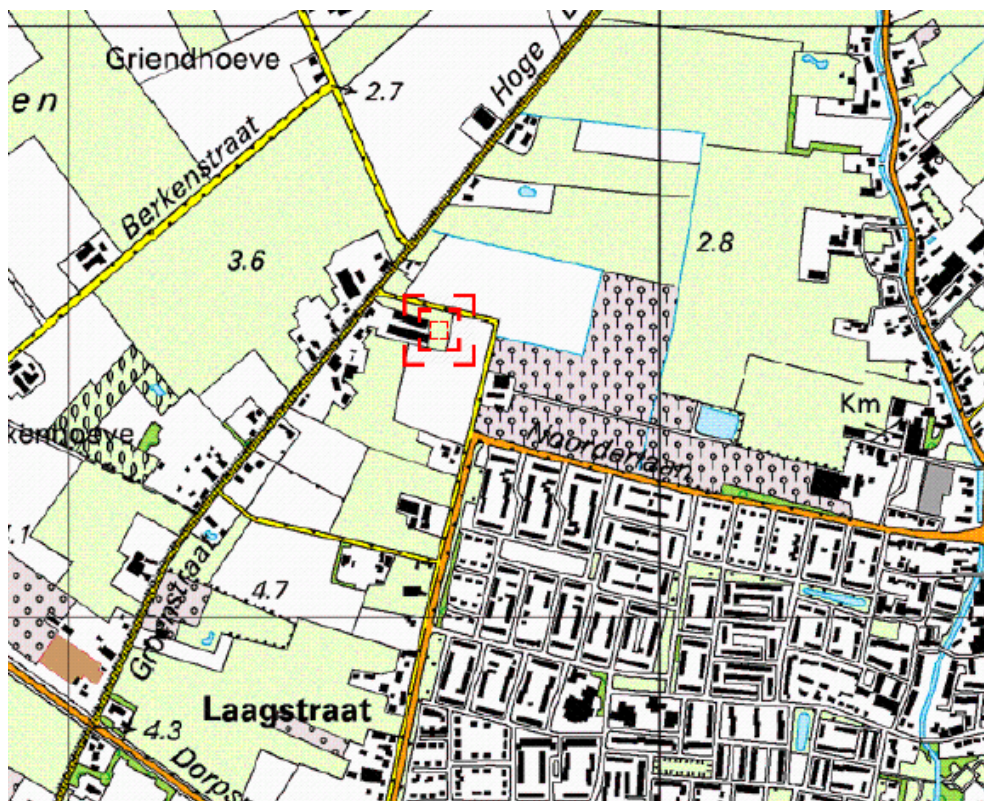
Vanwege de te behalen milieuwinst en de situering van de locatie in een bebouwingsconcentratie heeft de gemeente Dongen besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan (brief d.d. 9 maart 2010, kenmerk 201002758). Dit verzoek is aangepast. Waar in het principeverzoek drie Ruimte voor Ruimte woningen beschreven stonden is het planvoornemen aangepast naar twee Ruimte voor Ruimte woningen.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie Groenstraat 4 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dongen, op de hoek Groenstraat-Laanstraat. Het plangebied ligt ten westen van de kern Dongen, op een afstand van circa 200 meter van de bebouwde kom. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Dongen, sectie N, nr. 701 en 814. Het plangebied is ruim één hectare groot. Het plangebied omvat de begrenzing van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak.



Figuur 1, kadastrale situatie, gemeente Dongen sectie N nr 701 en 814.



Figuur 2, situering plangebied

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plan-gebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk rele-vant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruim-telijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de wa-terhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak;
- Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de gemaakte afwegingen en conclu-sies.

2 OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Het plangebied



Figuur 3: situering plangebied

Het plangebied ligt aan de Groenstraat in Dongen. Op de locatie is een veehouderij gevestigd (varkens). Fysiek is er totaal 2214 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van twee varkensstallen. Een stal van 1146 m² (69 x 16,6 m) en een stal van 1033 m² (62 x 16,6 m). Deze stallen zijn met tussenstukken met elkaar verbonden van totaal 35 m². Op het perceel is ook nog een onderkelderde spoelplaats en een afdak tussen beide stallen. Verder is er één bedrijfswoning aanwezig. Het perceel is circa één hectare groot.

Het perceel is in de huidige situatie landschappelijk ingepast in de vorm van hagen en bomen. Deze bevinden zich rond de bedrijfswoning, op de perceelsgrens en langs de Laagstraat. Langs de Laagstraat bevindt zich een berm-sloot. Het perceel wordt ontsloten via de Groenstraat.

Functioneel is er een varkenshouderij actief. Op basis van een milieuvergunning van 18 februari 1997 mogen ter plaatse 439 zeugen (opfok, dragende en kraam-zeugen), 1165 gespeende biggen en 2 dekberen worden gehouden. Het bedrijf heeft een ammoniakemissie van 2161 kg/NH₃ per jaar. Het is een volwaardig agrarisch bedrijf, dat getypeerd kan worden als een intensieve veehouderij.

Tabel 5. Aantal dieren en dierplaatsen die vergund worden.

Dierplaatsen/dieren per diercategorie	Aantal plaatsen	Aantal dieren	Mve factor	Mve totaal	NH ₃ factor	NH ₃ totaal
Kraamzeugen TR	48	44	1,5	32	8,3	365,2
Gespeende biggen TR	300	280	11	27,3	0,6	168
Gespeende biggen TR	640	590	11	58,2	0,6	354
Dragende zeugen TR	92	85	3,0	30,7	4,2	357
Kraamzeugen GL	56	52	2,3	24,3	4,0	208
Gespeende biggen GL	320	295	22	14,5	0,26	76,7
Dragende zeugen GL	257	240	4,2	61,2	2,4	576
Opfokzeugen BV	20	18	1,0	20	2,5	45
Beren TR	2	2	1,5	1,3	5,5	11
Totaal				270		2161

Figuur 4: tabel milieuvergunning Groenstraat 4 Dongen



Figuur 5: bestaande situatie

2.2 Vigerend bestemmingsplan

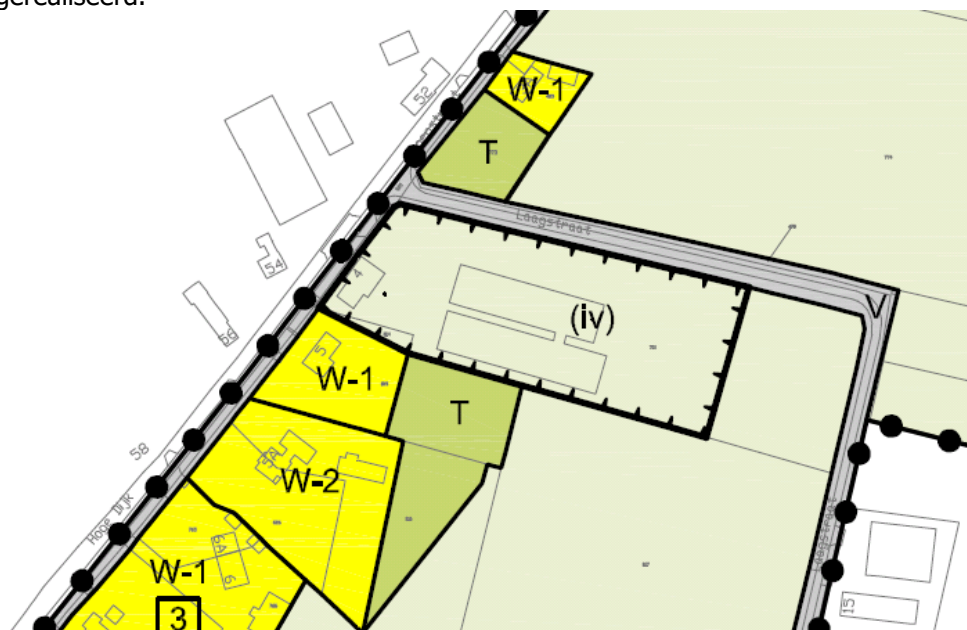
Voor de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dongen door de raad vastgesteld op 5 november 2009. In het bestemmingsplan Buitengebied hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Op de locatie ligt een agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij met een omvang van circa één hectare. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf, inclusief intensieve veehouderij als hoofdtek, met de daarbij behorende voorzieningen.

De gronden zijn verder voorzien van de aanduidingen:

- Extensiveringsgebied t.b.v. de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij
- Ontheffingsgebied 2.1 t.b.v. vormen van verbrede landbouw en nevenfuncties
- Wijzigingsgebied 2 t.b.v. wijziging naar een woonbestemming

- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 t.b.v. de bescherming van mogelijke archeologische waarden.

De nieuwe woningen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden, gelet op de agrarische bestemming. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen in geval van beëindiging van de agrarische bestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet echter op de realisering van één woning. Voor het plan zal een herziening van het bestemmingsplan opgesteld worden waarbij de bestemming gewijzigd wordt naar Wonen. Op de gronden die niet tot wonen worden bestemd, zal het bouwvlak komen te vervallen en krijgen de gronden een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. De nieuwe woningen worden daarmee geheel binnen de grenzen van het bestaande bouwvlak gerealiseerd.



Figuur 6: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Dongen, bestemming Agrarisch met bouwvlak intensieve veehouderij

2.3 Het programma

Het initiatief is er op gericht om te komen tot bouw van twee nieuwe woningen na sanering van de agrarische functie op de locatie Groenstraat 4 in Dongen. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- beëindigen van de agrarische functie;
- herinvulling van het agrarische bedrijfsperceel met twee woningen en omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning;
- het omzetten van de bedrijfsbestemming naar de gebiedsbestemming 'agrarisch'.

Saneren agrarisch bedrijf

De intensieve veehouderij die op deze locatie is gevestigd, zal gesaneerd worden. Deze sanering houdt in dat de stallen en bijbehorende bebouwing gesloopt zullen worden (2214 m² gebouwen en 580 m² verharding), en het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Het achterste deel van het bouwvlak behoudt een agrarische functie, maar hierop mag niet gebouwd worden. Met het ontmantelen van een intensieve veehouderij op deze locatie (extensiveringsgebied) wordt er een aan-

zienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt (de sloop van bedrijfsbebouwing en verharding), alsmede een verbetering van de milieukwaliteit (definitief vervallen geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot fijn stof).

De woonfunctie

Om in de kosten van het beëindigen van de veehouderij tegemoet te komen, wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze worden gesitueerd ter plaatse van de bestaande stallen en worden op de Laagstraat georiënteerd. Daarmee vallen deze binnen het oorspronkelijke bouwvlak. De meest oostelijk gelegen woning en bijgebouw zullen niet verder gesitueerd worden dan de bestaande meest oostelijke achtergevel van de varkensstal, waardoor de nieuwe bebouwing niet verder het landschap in zal steken dan de bestaande bebouwing. De woningen krijgen een landelijk karakter dat aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse. Voor het plan is een stedenbouwkundig inrichtingsplan opgesteld, met beeldkwaliteitsregels.

De bedrijfswoning wordt tegelijkertijd omgezet in een burgerwoning. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt verder aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat in de nieuwe situatie de hoeveelheid verhard oppervlak gereduceerd wordt met 1894 m².

bebouwing	Oppervlakte bestaand m²	Oppervlakte nieuw m²	Saldo M²
Bedrijfswoning	212	212	0
Nieuwe woningen	-	450	+450
Nieuw bijgebouwen en verharding	-	450	+450
Veestallen	2214	-	-2214
Erfverharding	900	320	-580
TOTAAL	3326 m²	1432 m²	-1894 m²

Figuur 7: Tabel verhard oppervlak

2.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De familie Bastiaansen beëindigt de intensieve veehouderij aan de Groenstraat 4, in ruil voor de mogelijkheid tot het bouwen van 2 Ruimte voor Ruimte woningen. De gemeente wil onder voorwaarden medewerking verlenen aan het plan. Zo moet het bebouwingslint richting de kern van Dongen aan de achterzijde enige openheid behouden.

In het plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar wonen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt een burgerwoning. Het overige gedeelte van het plangebied krijgt de bestemming agrarisch waarbij de bebouwingsmogelijkheden worden ingeperkt.



Karakteristiek lintbebouwing Groenstraat

De planlocatie ligt aan de Groenstraat ten noordwesten van Dongen. Deze straat ligt tussen de Middellaan (N629) en de Lage Ham. Kenmerkend voor dit lint is het groene beeld. Veel erfbeplanting met hagen en grote bomen in de tuinen en op de perceelsgrenzen. Burgerwoningen worden afgewisseld met agrarische bedrijven. De percelen zijn breed. Kenmerkend voor het gebied is dat op de percelen de bebouwing veelal geconcentreerd is en de woningen op een onregelmatige afstand van de weg zijn gesitueerd. Verspreid zijn er open stukken (inclusief bolle akkers) met doorkijkjes. Het gedeelte tussen de Middellaan en de Laagstraat is door het vele groen besloten. Het deel ten noorden van de Laagstraat is veel opener. Het profiel is intiem door de smalle verhardingsbreedte en daarlangs de brede groene grasbermen.

Groene strategische rand (Structuurvisie)

De groene strategische rand is een serieuze en duurzame landschappelijke en ecologische structuur om Dongen, 's Gravenmoer en Vaart en vormt de overgang van bebouwing / stedelijk gebied naar het aangrenzende landschap. Deze groene strategische rand is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen.

De groene strategische rand ligt ten oosten van het plangebied Groenstraat 4.

Buffer Dongen – Oosterhout / Tilburg (Structuurvisie)

De Bufferzones tussen Dongen en omliggende gemeenten zorgen ervoor dat de gemeente en de kernen binnen de gemeente hun identiteit behouden. De groene strategische randen rondom de kernen vervullen deze bufferfunctie, waarbij de buffers aan de west- en oostzijde van Dongen duidelijk een landschappelijk accent moeten krijgen. De buffer Dongen-Oosterhout ligt ten zuiden van het plangebied Groenstraat 4.

Bebouwingslinten (Structuurvisie)

Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de bebouwingslinten in de gemeente wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: kwaliteit zeer hoog, hoog en redelijk hoog. Behoud en versterking van de ruimtelijke en (cultuur)historische kwaliteiten van deze lintstructuren en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen (functieveranderingen en nieuwe bebouwing) is (naar gradatie van de categorieën) van belang. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn kenmerkende historische bebouwing en bebouwingspatronen, groenstructuren, wegprofielen en inrichting van de openbare ruimte. Het bebouwingslint Groenstraat is aangewezen als bebouwingslint met een hoge kwaliteit.



Figuur 8: stedenbouwkundige uitgangspunten (Ordito)

2.5 Planologische randvoorwaarden

Voor de realisering van de nieuwe woningen worden randvoorwaarden geformuleerd. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bestemmingsvlakken). Deze randvoorwaarden zijn ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied en het stedenbouwkundig plan.

Het oorspronkelijke agrarisch perceel bedraagt 13.025 m². De omzetting naar de bestemming wonen ten behoeve van de voormalige agrarisch bedrijfswoning omvat een perceeloppervlakte van 2.524 m². Daarmee wordt dus ruimschoots voldaan aan de beschreven specifieke situatie van categorie 1 van de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015. Het bestemmingsvlak wordt met meer dan 70% verkleind, alle overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (ruimte voor ruimte). Er blijft slechts een schuur over van 28 m². Dat betekent dat noch landschappelijke inpassing, noch kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde is.

Randvoorwaarden voormalig agrarisch bouwblok Groenstraat 4

- De bestaande varkensstallen zullen gesloopt worden;
- De bestaande bedrijfswoning blijft bestaan en wordt een burgerwoning;
- Het oostelijk deel van het voormalige bouwvlak (met een grootte van ca. 2.500 m²) zal de bestemming Agrarisch gebied zonder bebouwing krijgen. Hierdoor worden de “Bufferzone Dongen – Oosterhout” en de “Groene strategische rand” vergroot.

Randvoorwaarden Ruimte voor Ruimte kavels Groenstraat 4

- De nieuwe kavels zullen langs de Laagstraat aansluitend aan de bestaande bebouwing van de Groenstraat gerealiseerd worden;
- De oppervlakte van de nieuwe kavels bedraagt circa 1.900 m² per kavel;
- De kavels hebben een breedte van circa 40 m langs de weg;
- Er is ruimte voor maximaal 2 kavels;

- De nieuwe kavels worden voorzien van een groene omkadering in de vorm van enkele nieuw aan te planten bomen / houtwallen van gebiedseigen beplanting (eik, es) om de bebouwing een kader te geven en de overgang naar het landschap te verzachten. Aan de zuidzijde blijft de bestaande houtwal in stand;
- Aan de voorzijde van de percelen blijven de bestaande eikenbomen gehandhaafd. De bestaande onderbegroeiing zal verwijderd worden en vervangen worden door een lage haag. Hierdoor ontstaat langs de Laagstraat een meer open beeld in vergelijking met de bestaande dichte houtwal rondom het perceel;
- Per kavel is één brug/duiker met een breedte van maximaal 5 meter over de bestaande watergang langs de Laagstraat aanwezig.

Randvoorwaarden bouwvlakken Ruimte voor Ruimte

- De nieuwbouw bestaat uit twee Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouwen;
- De afstand van de voorgevelrooilijn tot de weg bedraagt minimaal 20 meter;
- De zijgevel van de meest oostelijk gelegen woning ligt op de bestaande achtergevel van de varkensstal, waardoor de nieuwe bebouwing niet verder het landschap in zal steken dan de bestaande bebouwing;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter, waardoor er voldoende open ruimte tussen de woningen aanwezig is;
- De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m³ bedragen;
- De hoogte van de nieuwe woningen sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving en het bestemmingsplan en bedraagt een maximale bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van 6m;
- Voor de bijgebouwen wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied
- Bij elke woning (zowel de bestaande als de nieuwe woningen) mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn;
- Bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 7 m en een goothoogte van 3,5;

2.6 Beeldkwaliteitsregels

Voor de nieuwe woningen worden beeldkwaliteitsregels opgesteld, gebaseerd op de Welstandsnota van de gemeente Dongen. De omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen zullen hieraan getoetst worden.

Karakter en structuur (plaatsing/situering)

- De nieuwbouw van de Ruimte voor Ruimte woningen sluit aan bij het bestaande verkavelings- en bebouwingspatroon;
- Het bestaande (historisch gegroeide) beeld met individuele panden is maatgevend voor de nieuwe ontwikkelingen;
- Diversiteit van de gebouwen onderling is het uitgangspunt. Herhaling is niet toegestaan;
- Het karakteristieke beeld met een afwisseling van bebouwing met variabele afstanden onderling en tot de openbare weg moet worden behouden;
- Bestaande historische en beeldbepalende bebouwing, in dit geval de bestaande bedrijfswoning, blijft gehandhaafd;

Massavorm

- Het bestaande (organische gegroeide) beeld met individueel herkenbare en onderling verschillende panden is maatgevend voor de nieuwe ontwikke-

lingen, dit betekent onder meer dat nieuwe ontwikkelingen in maat en schaal, massa en vorm aan moeten sluiten op de bestaande context;

- De woningen hebben een landelijk / agrarische bouwstijl;

Oriëntatie en rooilijn

- De voorgevel van de hoofdmassa dient gericht te zijn op de openbare ruimte;
- (Kleinschalige) verspringingen van de voorgevel en goothoogte van de bebouwingonderling is gewenst;

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen

Compositie massaonderdelen

- Er is een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen;
- Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en sluiten in maatvoering, architectuur en detaillering aan op de vormgeving van gevel - en dakvlak van de hoofdbebouwing.

Deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen

Compositie massaonderdelen

Er is een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen; Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het hoofdgebouw zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en sluiten in maatvoering, architectuur en detaillering aan op de vormgeving van gevel - en dakvlak van de hoofdbebouwing.

Gevelindeling/kapvorm

- Bij de bestaande karakteristiek (bedrijfs)woning staat naast het behoud van massa en vorm, het behoud van de oorspronkelijke gevelindeling en de detaillering voorop;
- De hoofdbebouwing dient uitgevoerd te worden met een kap, waarbij het dakvlak beeldbepalend is. Maatgevend is de kapvorm en - richting in de directe omgeving (mansarde-, zadeldak of samengesteld). De kapvorm dient in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd te worden op de vormgeving van daken in de directe omgeving en/of aangrenzende panden. Wolfseinden zijn toegestaan;
- De woningen hebben een traditionele gevelopbouw met een vlakke gevel, kozijnen zijn dieper gelegen;
- De hoofdbebouwing moet worden afgerond met een daklijst of gootlijst, die uitsteekt ten opzicht van de gevel;

Materiaal en kleur hoofdmassa (vormgeving gevelelementen)

- De individualiteit van de panden is het uitgangspunt voor het kleur- en materiaalgebruik van de hoofdmassa;
- Helle en felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Daken zijn bedekt met dakpannen of riet.

Detailaspecten: detaillering, kleur- en materiaal

Kleurgebruik: gedekte tinten voor gevels en daken;

- Materiaalgebruik: natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Kunststof- en plaatmaterialen zijn niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;



- Het gebruik van aluminium profielen en/of kozijnen is niet toegestaan, tenzij in verschijningsvorm (maatvoering, kleur, oppervlaktestructuur, e.d.) vergelijkbaar met traditionele materialen;
- Kozijnen en ander houtwerk dient geschilderd te worden in traditionele kleuren zoals crèmewit, gebroken wit, okergeel en donkergroen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening (19 maart 2014 in werking getreden). In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een bebouwingsconcentratie en extensiveringsgebied), is agrarisch hergebruik geen reële optie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het ruimtelijk beleid van de provincie is vertaald in regelgeving in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (oktober 2019 vastgesteld). In artikel 3.80 zijn regels opgenomen voor ruimte voor ruimte kavels.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

De locatie is gelegen in landelijk gebied, waarbij sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. De locatie ligt daarbij in een bebouwingsconcentratie en wordt landschappelijk ingepast.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
aan deze voorwaarde wordt voldaan.
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
aan deze voorwaarde wordt voldaan.
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die

vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
er dient 1000 m² stallen gesloopt te worden per woning: ter plaatse is 2214 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig voor intensieve veehouderij. Deze bebouwing zal gesloopt worden.
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
Per woning dient er 3500 kilo fosfaat te worden ingetrokken. Derhalve dient er in totaal 7000 kilo fosfaat ingetrokken te worden.
Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal door initiatiefnemer een document overlegd worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarde. Momenteel beschikt het bedrijf over een milieuvergunning uit 1997 voor het houden van varkens. Het bedrijf heeft een ammoniakemissie van 2161 kg/NH₃ per jaar. Met het intrekken van de milieuvergunning komt deze emissie, evenals de emissie van geur en fijn stof te vervallen en wordt bijgedragen aan de verbetering van de milieukwaliteit ter plaatse.
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
op het moment van vaststelling van onderhavig bestemming zal de omgevingsvergunning zijn ingetrokken.
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
aan deze voorwaarde wordt voldaan. Na toepassing regeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfsgebouwen: door de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie wordt dit bewerkstelligd. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming wonen. Daarmee wordt planologisch zeker gesteld dat de agrarische bestemming definitief komt te vervallen.
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
aan deze voorwaarde wordt voldaan.

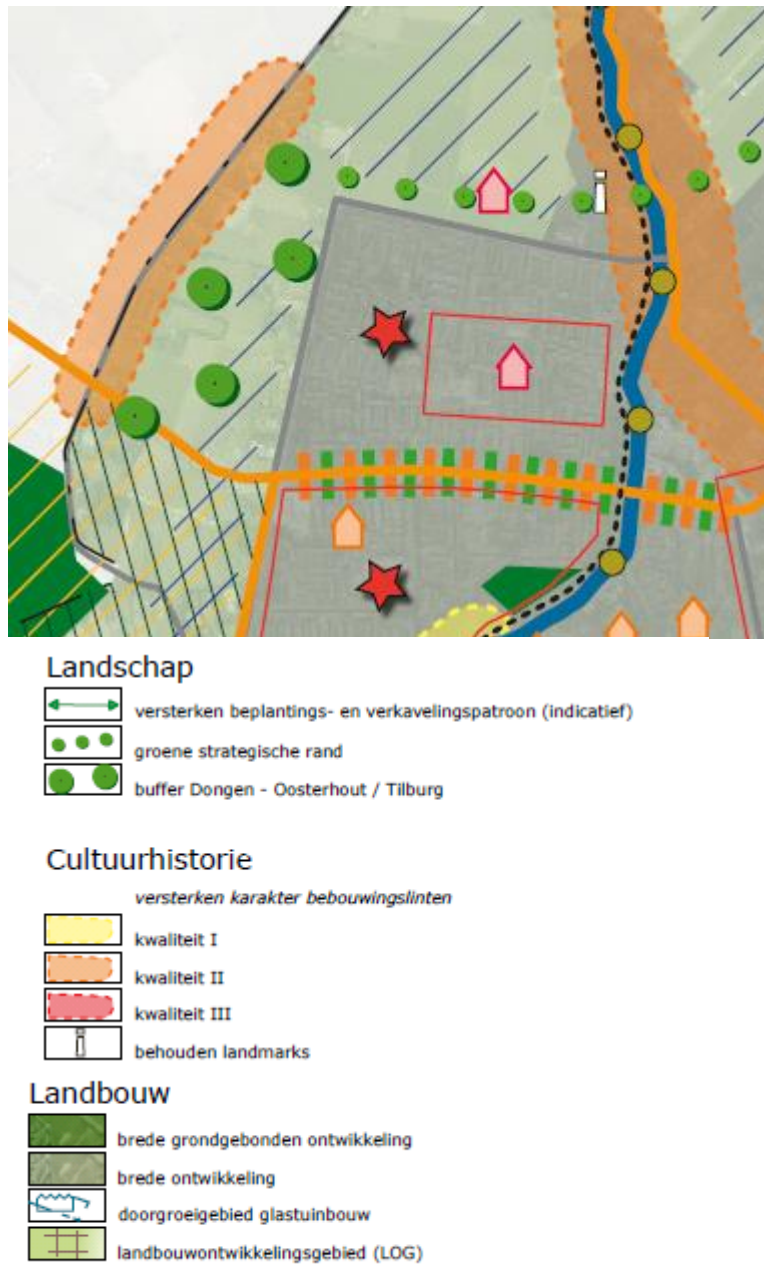
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
niet van toepassing
4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.;
niet van toepassing

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dongen 2020

De gemeente Dongen beschikt over een Structuurvisie Dongen 2020 die vastgesteld is door de Raad op 10 december 2009. De Structuurvisie bevat het integrale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor het gehele grondgebied van de gemeente Dongen.

De omgeving van het plangebied maakt in deze visie deel uit van de ruimtelijke eenheid 'dekzandlandschap' en van een 'bebouwingslint'. Binnen het bebouwingslint is het beleid gericht op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van de lintstructuren en anderzijds op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. In de Structuurvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven geformuleerd. Ook functieverandering is daarbij voor bedrijven in een bebouwingsconcentratie een optie. De bouw van nieuwe woningen na beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop van bebouwing, is mogelijk in een bebouwingsconcentratie. De gemeente hecht daarbij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bebouwing en een goede landschappelijke inpassing. Met dit plan wordt hierin voorzien.



Figuur 9: structuurvisie Dongen 2020 vastgesteld 10 december 2009

4 GEBIEDSORIËNTATIE

4.1 Situering in de omgeving



Figuur 10: situering in de omgeving

De kern Dongen is gelegen op een dekzandrug en maakt deel uit van het dekzandlandschap. Kenmerkend voor de verschijningsvorm van het dekzandlandschap is de kleinschalige afwisseling tussen bosjes, landschapselementen en agrarische gronden. In deze omgeving manifesteert zich dat met name als agrarisch gebied met daarop lintbebouwing, de Groenstraat. De omgeving Groenstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van gave oude bouwlanden tussen de bebouwing.

De Groenstraat loopt in noord-zuid richting en sluit via de Hoge Dijk aan op de provinciale weg N629 (Heistraat-Middellaan), de verbindingsweg tussen Oosterhout en Tilburg. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter. Het heeft de vorm van een langgerekt bebouwinglint dat sterk verdicht is. Ten oosten van de locatie ligt de woonbebouwing van de kern Dongen, rondom is het agrarische buitengebied. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfjes. De Groenstraat vormt de gemeentegrens met Oosterhout.

Functioneel voorziet het plan in de beëindiging van de agrarische functie ter plaatse. Deze wordt vervangen door een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning omgezet wordt in een burgerwoning en twee nieuwe woningen aan de oostzijde van het perceel worden gebouwd. De locatie is gelegen binnen het bebouwingslint Groenstraat, zoals die door de gemeente Dongen nader is begrensd in

het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen deze bebouwingsconcentratie is de functiewijziging van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar.

4.2 Milieueffectrapportage

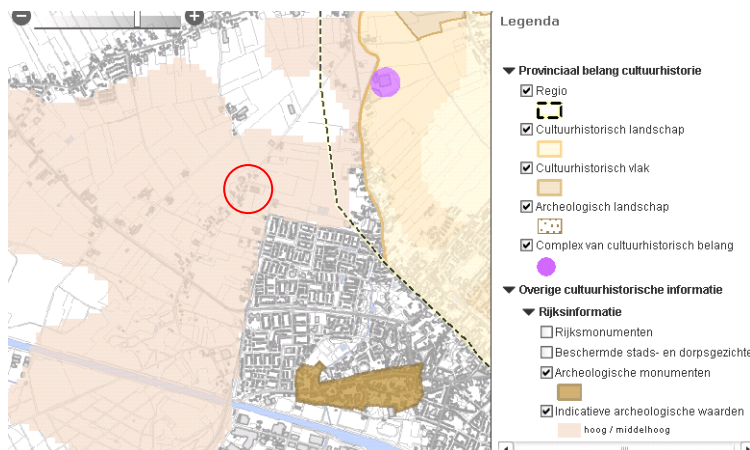
Als er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' dient er afhankelijk van de grootte een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden.

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Uit jurisprudentie is gebleken dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. De 2 woningen die middels dit plan mogelijk gemaakt worden, worden niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er hoeft dan ook geen besluit op een m.e.r.-beoordeling genomen te zijn.

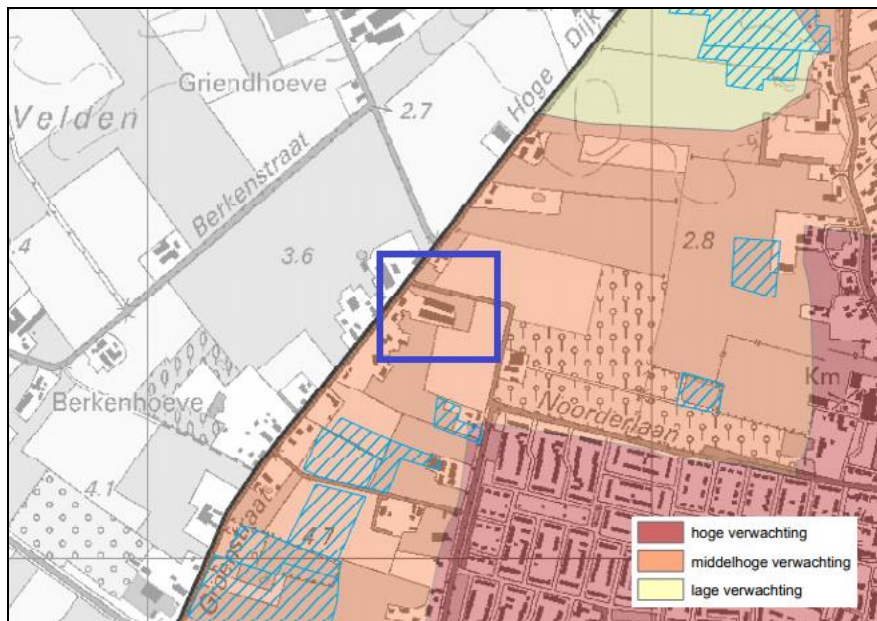
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Hier spelen geen provinciale belangen op het gebied van cultuurhistorie. Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.



Figuur 11: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is de omgeving Groenstraat aangeduid als een gebied met een middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. De gemeente Dongen heeft dit vertaald in een archeologische beleidskaart en daar is het plangebied eveneens geduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidskaart

Uit de archeologische beleidsadvieskaart 2011 van de gemeente Dongen blijkt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 cm over een oppervlakte van tenminste 100 m² archeologisch onderzoek dient te worden verricht daar waar een middelhoe archeologische verwachting opgenomen is.

Ook in het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Het plangebied is aangeduid als 'waarde archeologie 2'. In principe dient er op deze gronden, bij werkzaamheden dieper dan 50 cm, eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de grond. Een uitzondering hierop zijn bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m² en daar waar op bestaande funderingen gebouwd wordt.

Het terrein waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn maakt deel uit van het agrarisch bedrijfsperceel dat grotendeels verstoord is door de aanleg van bebouwing en verhardingen. De varkensstallen zijn grotendeels onderkelderd met mestputten en een rioolsysteem tot een diepte van 1.50 tot 2.00 meter onder maaiveld. Voorheen heeft ook aan de westzijde van het plangebied een varkensstal gestaan die omstreeks 1995 gesloopt is. Hier is het nieuwe bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning beoogd.

Als het plan exact uitgevoerd wordt volgens de inrichtingstekening dan zal er meer dan 100 m² aan nieuwe bebouwing opgericht worden buiten de funderingen van de varkensstallen. Daarom wordt daar waar de gronden niet aantoonbaar geroerd zijn voorzien van de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' opgenomen.

4.4 Verkeer, mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Groenstraat en de Laagstraat. Dit zijn lokale wegen zonder stroomfunctie. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit betonklinkers en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De toevoeging van twee woningen betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeerssluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Voor de toegang tot de nieuwe percelen worden deze voorzien van nieuwe inritten via de Laagstraat.

Door de beëindiging van het agrarische bedrijf komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien dit leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

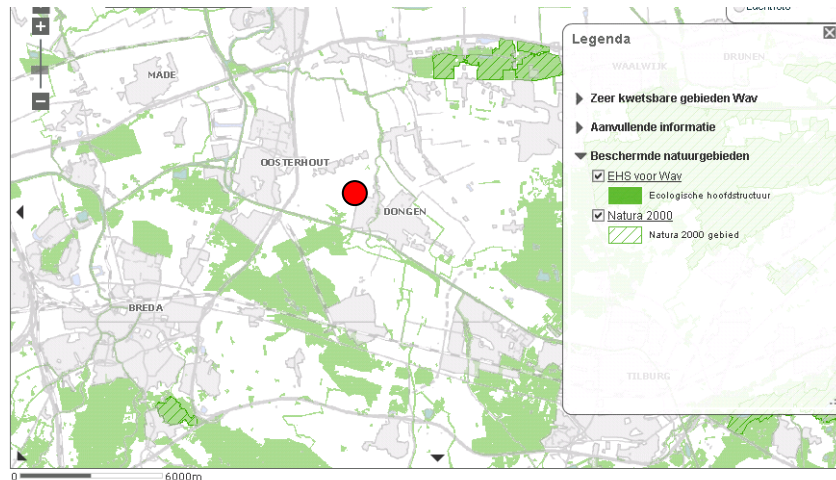
Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW. Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4.5 Natuur, flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000 gebied bij Waspik op een afstand van circa vijf kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de veehouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.



Figuur 13: ligging t.o.v. beschermde natuurgebieden

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de wet natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Er wordt onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voterrein, langs de Laagstraat en op de perceelsgrenzen. Het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is in gebruik als intensieve veehouderij. Verwacht mag worden dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het gebied geen specifieke ecologische betekenis heeft.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft het slopen van gebouwen. Mogelijk dat hier nesten van broedvogels aanwezig zijn. De nestplaatsen van specifiek beschermde vogels, zoals huismussen, kerkuilen, ooievaars, slechtvalken en steenuilen, mogen niet verwijderd worden zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming. Bij de sloopmelding van de stallen zal een QuickScan Flora en Fauna gevoegd worden, zodat uitgesloten wordt dat natuurwaarden geschaad worden.

4.6 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitel over geven. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Het is niet mogelijk om bodemonderzoek uit te voeren op gronden die nog bebouwd zijn. Na sanering van de bedrijfsbebouwing en voor de realisatie van de woningen zal dit plaatsvinden om te verzekeren dat er niet gebouwd wordt op verontreinigde grond.

4.7 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (M & A Milieu Adviesbureau, rapport 211-DGL-wl-v1, 7 december 2011). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de nieuwe woningen, nergens wordt overschreden. De geluidbelasting op de nieuwe woningen is maximaal 47 dB. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig. Voor het omzetten van de bestaande bedrijfswoning Groenstraat 4 naar burgerwoning, hoeft geen toetsing aan de gevelbelasting plaats te vinden. Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de nieuwbouw van de twee woningen, in plaats van de getoetste drie.

4.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500

nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van twee nieuwe woningen en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

4.9 Geur

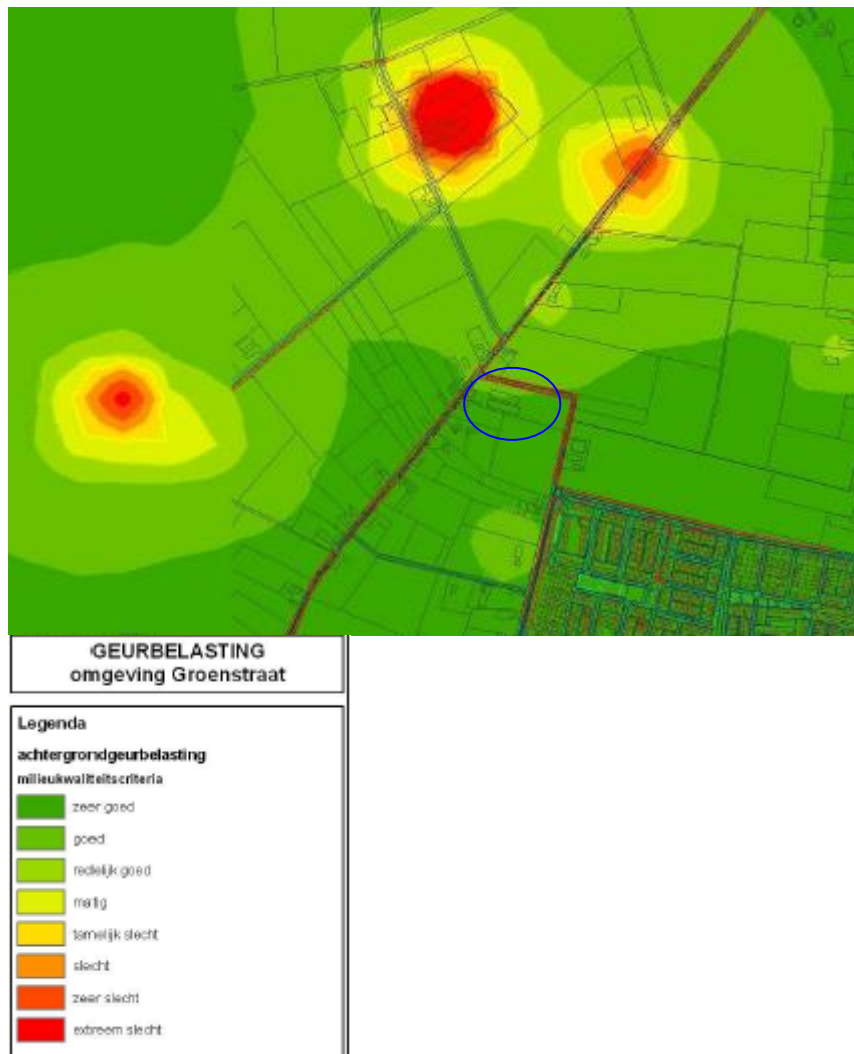
In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontwikkelingsmogelijkheden andere bedrijven

Om een en ander inzichtelijk te maken is een geuronderzoek uitgevoerd (ZLTO Advies, december 2018). De eerste afweging is dat de nieuwe woningen geen belemmering mogen vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Ten opzichte van grondgebonden bedrijven dient een vaste afstand in acht te worden genomen van 30 meter in het buitengebied, en 50 meter indien er vee wordt gehouden. Het meest nabij gelegen veehouderij is de melkveehouderij aan de Hoge Dijk 54, tegenover het plangebied. Dit bedrijf ligt op een afstand van minder dan 50 meter van de bestaande bedrijfswoning en wordt hierdoor reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een woonbestemming heeft hier verder geen invloed op. De nieuwe woningen liggen op een afstand van meer dan 50 meter van dit bedrijf en vormen daardoor geen belemmering voor dit bedrijf.

Ten opzichte van intensieve veehouderijen met een geurcontour vormt de nieuwe woning geen belemmering zo blijkt uit het geuronderzoek. De meest nabij gelegen intensieve veehouderijen in de omgeving zijn Berkenstraat 13 en Hoge Dijk 44. Deze bedrijven liggen op een afstand van 250 meter of meer van de nieuwe woningen. Om voor deze bedrijven geen belemmering te vormen moet de nieuwe woningen buiten de geurcontour van 14 O_Ue/m³ voorgrondbelasting worden gesitueerd. Dit is het geval, aangezien de voorgrondbelasting nergens meer dan 2,8 O_Ue/m³ bedraagt, en daarmee vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor deze bedrijven.



Figuur 14: achtergrondbelasting omgeving plangebied (blauwe cirkel)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt uitgedrukt in het aantal odeurunits per m³ lucht (OUe/m³). Voor het buitengebied wordt de grens voor een goed woon- en leefklimaat gesteld op 10 OUe/m³. Voor het plangebied is een berekening gemaakt met V-stacks gebied waaruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 2,5 OUe/m³ bedraagt. Volgens de richtlijnen van het RIVM wordt het leefklimaat bij een dergelijke achtergrondbelasting als zeer goed beoordeeld. Daarmee kan geconcludeerd worden dat op dit onderdeel geurhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevindt zich ten westen van het plangebied een tweetal transportleidingen (40 bar) van de Gasunie. Voor deze leiding geldt geen plaatsgebonden risicocontour, deze ligt boven op de leiding. Wel geldt een belemmeringszone van 5 meter ter weerszijde van de leiding. De woningen worden op een afstand van 350 meter van deze leidingen opgericht. Een verdere

uitwerking van het plaatsgebonden risico of verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde.

In de directe omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn verder geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. Een nadere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is daarmee niet nodig.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich, behalve de reeds genoemde agrarische bedrijven, verder geen bedrijven die van invloed zijn op de planontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals het gemeentelijk rioleringsstelsel en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4.13 Duurzaamheid

De te bouwen woningen zullen aansluiten op het door de raad vastgestelde beleid "duurzaam bouwen" en het Keurmerk "Veilig Wonen". Er zullen zoveel mogelijk milieuvriendelijke bouwmaterialen worden gebruikt en uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden zoveel mogelijk voorkomen. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Daarnaast zal de woning gasloos gebouwd worden. Voor de energiehuishouding zal gekozen worden voor een duurzame oplossing door bijvoorbeeld zonnepanelen en een warmtepomp.

5 WATERPARAGRAAF

5.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd.

Het plangebied valt in het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. De uitwerking van de beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 5.4 een nadere afweging gemaakt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Donge. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. Aan de Groenstraat en de Laagstraat liggen hoofdwaterlopen, in beheer bij het Waterschap Brabantse Delta. De omgeving is aangesloten op een gemengd rioleringstelsel. Bij de aanvraag voor een rioolaansluiting dient er rekening mee gehouden te worden dat het vuilwater van de woning(en) door middel van een drukriool aangesloten moet worden op het bestaande drukriool dat in de Groenstraat ligt. Voor de bestaande woning geldt dat deze reeds aan het riool aangesloten is.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden (type zEz21). Dit is een zandgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (60-80 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied, zonder uitgesproken kwel of infiltratiemogelijkheden. Plaatselijk kan kwel voorkomen.



Figuur 15: schouwkaart Brabantse Delta

5.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit onderstaand overzicht blijkt dat in de nieuwe situatie de hoeveelheid verhard oppervlak gereduceerd wordt met 1894 m² ten opzichte van de huidige situatie.

bebouwing	Oppervlakte bestaand m ²	Oppervlakte nieuw m ²	Saldo M ²
Bedrijfswoning	212	212	0
Nieuwe woningen	-	450	+450
Nieuw bijgebouwen en verharding	-	450	+450
Veestallen	2214	-	-2214
Erfverharding	900	320	-580
TOTAAL	3326 m²	1432 m²	-1894 m²

Figuur 16: tabel verhard oppervlak

5.4 Afweging met betrekking tot waterspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het plangebied wordt aangesloten op het rioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en mag bovendien niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. Ook de nieuwe woningen zullen op eigen terrein het hemelwater laten infiltreren in de vorm van grintkoffers rond de woningen of via een zaksloot of -vijver.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Hier is vanwege de afname van het verhard oppervlak voldoende ruimte voor, waarbij in geval van extreme neerslag het water in de watergang langs de rijweg loopt.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

In en nabij het plangebied zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

5.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de stallen en de bouw van de woningen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de stallen.

De waterparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Uitgangspunten

Het plan zal deel uit gaan maken van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dongen. Daarin wordt een planologisch-juridische regeling opgenomen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie wordt voor de bouw van de woningen een woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting wordt gezocht bij de vigerende bebouwingsregels in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

7.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden drie bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen'.

Agrarisch

Deze bestemming heeft betrekking op het achterste gedeelte van het agrarische bouwvlak. Deze gronden behouden hun agrarische bestemming, de bouw mogelijkheden komen echter te vervallen. De bestemmingsregeling wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Tuin

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden rond de woningen die onbebouwd blijven.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' worden de nieuwe woningen opgenomen en de bestaande bedrijfswoning. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie wordt voor de woningen een bestemmingsvlak opgenomen.

8 DE PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Het plan zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden aangeboden aan betrokken partijen. Dit betreffen onder andere de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

8.2 Voorontwerp ter inzage legging

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen.

8.3 Ontwerp ter inzage legging

P.M.

9 Afwegingen en conclusie

9.1 De afweging

Omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de nieuwe woningen kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van nieuwe woningen in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Uitzondering hierop vormen de woningen die in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling gerealiseerd worden, dit vanwege te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst. De beleidsmatige grondslag voor deze regeling is te vinden in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, de Verordening ruimte en het gemeentelijke bestemmingsplan Buitengebied. Aan de voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling zal voldaan worden door de sloop van ten minste 2.000 m² bedrijfsgebouwen en het laten vervallen van 7.000 kg fosfaatrechten, op de eigen locatie en elders;
- Het plangebied is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie, in extensiveringsgebied overig. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar;
- het plan draagt bij aan de realisering van reconstructiedoelstellingen door het beëindigen van een intensieve veehouderij op een daartoe niet geschikte locatie (extensiveringsgebied). Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de sanering van de veehouderij kwaliteitswinst geboekt;
- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woningen onevenredige schade oplopen. Dit geldt ook voor mogelijke archeologische waarden, aangezien de woningen gebouwd worden op de plaats van de huidige stallen die voorzien zijn van mestputten. De ondergrond is in het verleden met de bouw van de stallen en de putten dusdanig geroerd dat hier geen waarden meer te verwachten zijn;
- de woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van vrijstaande woningen in landelijke sfeer;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via inritten op de Laagstraat. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot veehouderijen in de omgeving wordt voldaan. Uit het uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat er sprake is van een goed tot zeer goed leefklimaat.
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woningen. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.



- waterhuishoudkundig verloopt het plan hydrologisch positief doordat er een afname is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen en het verwijderen van verharding. De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

9.2 Conclusie

De beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijnstof.