

Bestemmingsplan Vlaamse Schuur Oude Oosterhoutse Baan Dongen

Status

Ontwerp NL.IMRO.0766.BP2014000029-OW01
Vastgesteld NL.IMRO.0766.BP2014000029-VG01
Onherroepelijk

Initiatiefnemer/Opsteller

Heemkundekring De Heerlyckheit Dongen
Trompethof 7
5101 AK DONGEN

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Huidige situatie
 - 1.3 Gewenste situatie
 - 1.4 Communicatie en draagvlak

2. Beleidsuitgangspunten
 - 2.1 Provinciaal beleid
 - 2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)
 - 2.1.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant (VR2014)
 - 2.2 Gemeentelijk beleid
 - 2.2.1 Structuurvisie Dongen 2020
 - 2.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied

3. Planologisch relevante aspecten
 - 3.1 Milieuaspecten
 - 3.1.1 Geluid
 - 3.1.2 Wegverkeerslawaaï
 - 3.1.3 Luchtkwaliteit
 - 3.1.4 Bodem
 - 3.2 Cultuurhistorie en archeologie
 - 3.3 Externe veiligheid
 - 3.4 Flora en fauna
 - 3.5 Water
 - 3.6 Economische uitvoerbaarheid

4. Conclusie

5. Resultaten overleg en inspraak

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Vlaamse Schuur heeft oorspronkelijk gestaan op de locatie aan de Eindsestraat 16. De toenmalige eigenaar was van plan deze schuur te slopen. Vanwege de hoge ouderdom, vermoedelijk teruggaande tot de 17e eeuw en de mate waarin de historische houtconstructie bewaard is gebleven, is geijverd door de Heemkundekring De Heerlyckheit Dongen de schuur op locatie te behouden. Sloop bleek onafwendbaar waarna voor verplaatsing van de schuur binnen het grondgebied van de gemeente Dongen is gezocht naar een geschikte locatie. Deze is gevonden aan de Oude Oosterhoutse Baan aan de westzijde van Dongen en tegenover de IJzertijdboerderij.

Een Vlaamse schuur is een zijlansdeelschuur met asymmetrische gebintconstructie met over de deel uitstekende ankerbalken. Kenmerkend voor het exterieur van de schuur is het opwolvende dak of inspringende gevel om plaats te bieden aan de hoge deeldeuren. De wanden zijn oorspronkelijk van leem of potdekselwerk, het dak van riet of stro. De schuur is van oorsprong een vrijstaand bouwwerk op het boerenerf voor de opslag van de graanoogst. Het schuurtype is karakteristiek voor het cultuurlandschap dat grotendeels samenvalt met de Nederlandse provincie Noord-Brabant en de Belgische provincie Antwerpen vanaf de 16e eeuw.

1.2 Huidige situatie

De beoogde locatie voor de Vlaamse Schuur is gesitueerd aan de westkant van Dongen op de overgang van de dekzandrug in het zuiden naar het veen / rivierkleigebied in het noorden. Het (beoogde) terrein is gelegen aan de Oude Oosterhoutse Baan tussen Groenstraat, Westerlaan en Middellaan (gedeeltelijk kadastraal perceel gemeente Dongen A 495). Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 400 m². Daarbinnen wordt de Vlaamse schuur gerealiseerd met een oppervlak van ca. 150 m². Tegenover de beoogde locatie ligt de IJzertijdboerderij Dongen. Overige omliggende percelen hebben diverse agrarische functies. Ten noorden van het gebied ligt de Middellaan / Heistraat (de ontsluitingsweg richting A27), ten zuidwesten van het gebied liggen de bosgebieden Blik en Heiningen, doorsneden door het Wilheminakanaal. Ten noordwesten van het gebied is de gemeentelijke begraafplaats gelegen. Ten zuiden van het terrein ligt op ca. 250 m. een tenniscomplex (hal en buitenbanen).

In de directe omgeving van de beoogde locatie ligt een aantal woningen. Allen liggen op ca. 200-250m van de locatie, aan de Westerlaan (ca. 190 m), ten zuiden van de Doelstraat / Groenstraat (op meer dan 250 m), ten noorden van de Doelstraat (ca. 220 m) en ten oosten van de Groenstraat (op meer dan 250 m). Een drietal omwonenden heeft beperkt (winterperiode) uitzicht op het terrein. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied opgenomen

1.3 Gewenste situatie.

Heemkundekring De Heerlyckheit Dongen is voornemens de Vlaamse Schuur opnieuw op te bouwen en open te stellen voor culturele en educatieve doeleinden. De Vlaamse Schuur heeft een oppervlak van circa 150 m². De Vlaamse Schuur zal worden gebruikt voor doeleinden waarin de statuten van de Heemkundekring voorzien. Hieronder vallen bijvoorbeeld educatieve activiteiten, zoals lezingen, presentaties, exposities, openstellingen ten behoeve van gidsenwandelingen en bezoeken van scholen, vergaderingen en bijeenkomsten van werkgroepen, evenals opslag van en restauratiewerkzaamheden aan cultuurhistorische objecten.

De Vlaamse Schuur zal - gerestaureerd in de oude staat - weer worden opgebouwd, zoals deze aan de Eindsestraat stond, zodat ook de verschillende bouwfases in de herbouw herkenbaar blijven.

De realisatie en het gebruik van de Vlaamse Schuur past niet in de vigerende bestemming Agrarisch (A) zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Dongen (vastgesteld 5 november 2009). Realisatie en gebruik wordt daarom in een nieuw bestemmingsplan "Vlaamse Schuur" vastgelegd. Als basis is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gehanteerd, zoals eerder gebruikt voor de naastgelegen IJzertijdboerderij. Mede op aangeven van de provincie (zie hoofdstuk 5 Resultaten overleg in inspraak) is gekozen voor een bestemmingsplanvlak dat aansluit op dat van de IJzertijdboerderij, met andere woorden een uitbreiding van het bestemmingsvlak van de IJzertijdboerderij. Dit omdat het provinciaal beleid niet zondermeer een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied toestaat.

Koppeling van de bestemmingsplanvlakken van de IJzertijdboerderij en Vlaamse Schuur is een legitieme. Het zijn weliswaar twee separate activiteiten vallend onder twee separate stichtingen, maar

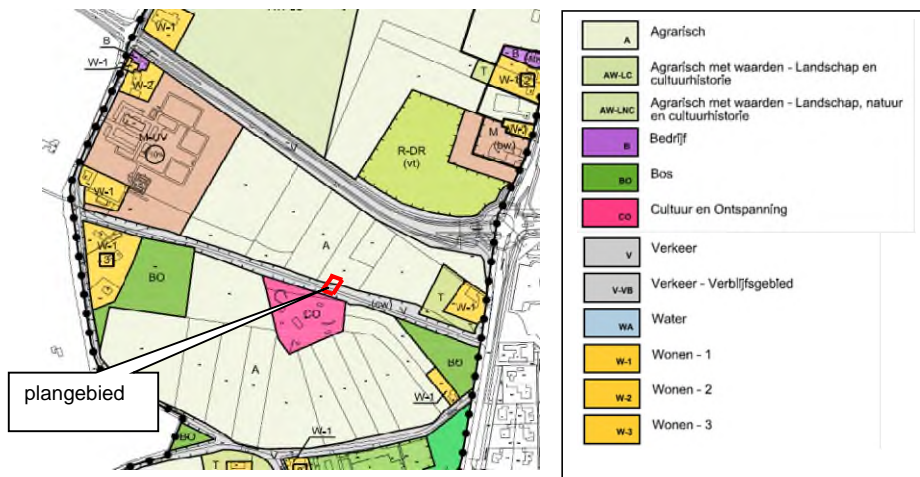
beide activiteiten beogen hetzelfde doel: een maatschappelijk-educatieve; het tonen en beleefbaar maken van (een deel van) de geschiedenis van Dongen. Ook ruimtelijk bestaat er samenhang. Door de Vlaamse Schuur direct nabij de IJzertijdboerderij te realiseren, ontstaat een erfgoed- cluster ter plaatse. De Oosterhoutse Baan ligt tussen IJzertijdboerderij en Vlaamse Schuur. Planologisch had een locatie voor de Vlaamse Schuur aan dezelfde zijde van de Oosterhoutse Baan als de IJzertijdboerderij de voorkeur gehad, maar dit bleek grondeigendomtechnisch niet mogelijk.

1.4 Communicatie en draagvlak

Vooraf aan het starten van de bestemmingsplanprocedure is over de demontage, herstel, renovatie, wederopbouw en herbestemming van de Vlaamse schuur, die aan de Eindsestraat stond en met sloop bedreigd werd, uitgebreid gesproken met betrokken partijen. Allereerst is de moederorganisatie van de initiatiefnemer, de vereniging Heemkundekring De Heerlyckheit Dongen, geïnformeerd. Daarna is gezocht naar een geschikte locatie en is uiteindelijk in overleg met de gemeente gekozen voor de locatie aan de Oude Oosterhoutse Baan. Met de eigenaar van de grond is overeengekomen dat met de Heemkundekring een overeenkomst ter zake het recht van opstal wordt gesloten met betrekking tot het perceel grond, waarop de Vlaamse Schuur van de Heemkundekring zal worden gebouwd. Met de burens, waaronder de tegenoverliggende Stichting IJzertijdboerderij Dongen, is overlegd over het voornemen en eventuele bezwaren. Betrokkenen hebben aangegeven in principe geen bezwaren te hebben tegen de realisatie van de Vlaamse schuur op de beoogde locatie.



Figuur 1.1. Beoogde locatie Vlaamse Schuur



Figuur 1.2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan buitengebied Dongen met relevante bestemmingen en ligging beoogde locatie Vlaamse Schuur



Figuur 1.3. Foto van de Vlaamse Schuur voorafgaand aan de demontage op de oorspronkelijke bouwlocatie aan de Eindsestraat te Dongen.



Figuur 1.4. Foto van de beoogde locatie voor herhouw van de Vlaamse Schuur aan de Oude Oosterhoutse baan.

2 Beleidsuitgangspunten

2.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de Verordening Ruimte 2014

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (2010- partiële herziening 2014) geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Het geeft daarmee op tal van ruimtelijke aspecten de visie van de provincie ten aanzien van de ruimtelijke inrichting en ruimtelijke ordening in Brabant.

Als één van de belangrijkste opgaven ziet de provincie het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit: versterking van de groen-blaauwe waarden in de zich steeds meer verstedelijkende provincie. Daarnaast signaleert de provincie de veranderingen in het uiterlijk en het gebruik van het landelijke gebied: in steeds meer mate is sprake van verbreding van de landbouw en menging van agrarische, recreatieve en andere functies.

In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van de provincie gedefinieerd en worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd, die aspecten in de ruimtelijke inrichting en ordening, die voor de provincie zo belangrijk zijn, dat ze daarin wil sturen. Voor de Vlaamse Schuur zijn de volgende provinciale belangen relevant:

- Multifunctioneel landelijk gebied:
"in gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies, in evenwicht met elkaar"
- Groene geleedingszones tussen steden:
"de provincie zet in op het behoud en ontwikkeling van groene geleedingszones tussen de stedelijke kernen"
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen:
"Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Vrije tijd wordt steeds belangrijker in onze maatschappij. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.Het beleid van de provincie richt zich verder op een verbreding van de vrijetijdseconomie meteen (kwalitatieve) versterking van het reguliere aanbod van horeca, verblijfsrecreatie en natuur. Een attractief recreatief aanbod draagt bij aan een gezonde en aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat."

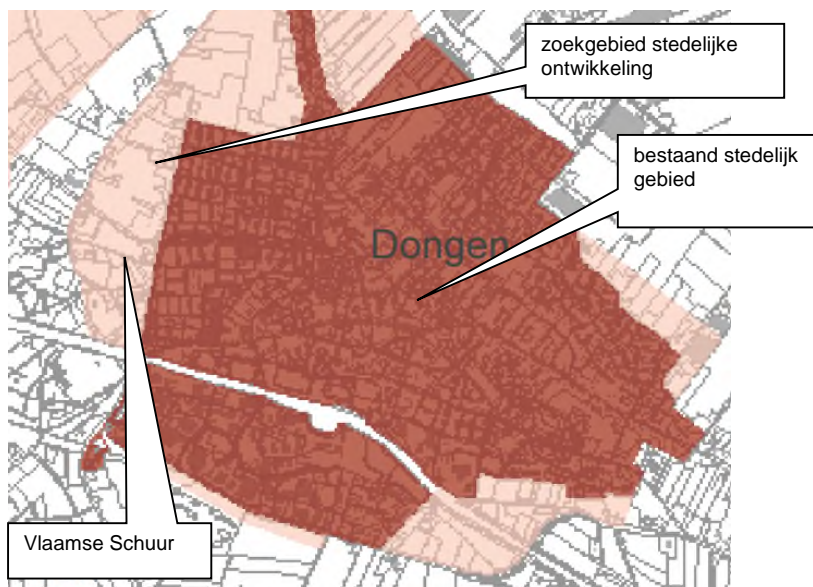
De locatie voor de Vlaamse Schuur is gelegen binnen de (hoofdstructuur) Gemengd Landelijk Gebied met de aanvullende aanduiding Beperkingen veehouderij. In de optiek van de provincie biedt het Gemengd Landelijk gebied (gelegen buiten de groenblauwe en stedelijke structuur) een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Er is een toenemende vraag naar ruimte voor wonen, werken, recreatie en natuur. Daarnaast is recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie. In het landelijk gebied wil de provincie vier zaken bereiken: ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie, ruimte voor agrarische ontwikkeling, een duurzame land- en tuinbouw en versterking van het landschap.

De aanduiding Beperkingen veehouderij legt beperkingen op aan de ontwikkeling van veehouderij op de locatie. Realisatie van de Vlaamse Schuur botst hier niet mee. Tevens leidt de Vlaamse Schuur door deze aanduiding geen belemmering voor (eventuele) uitbreiding van veehouderij.

Realisatie van de Vlaamse Schuur past in bovenstaand beschreven provinciale beleid. Omdat de beoogde locatie voor de Vlaamse schuur niet in gebied met beschermde waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie, water e.d.) gelegen is, zijn de betreffende onderdelen uit de structuurvisie voor dit bestemmingsplan minder relevant.

Wel is de Vlaamse Schuur gelegen in zogenoemd "zoekgebied verstedelijking", zoals een groot deel van het buitengebied tussen Oosterhout en Dongen (zie figuur 2.1). In deze gebieden is transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar als nodig om in de stedelijke ruimtebehoefte te

voorzien. Door het bestaande bestemmingsvlak van de IJzertijdboerderij te vergroten, conflicteert de Vlaamse Schuur niet met deze beleidsaanduiding.



Figuur 2.1 Uitsnede kaart Stedelijke Ontwikkelingen Verordening Ruimte 2014

2.1.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant (VR 2014)

De Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen. Belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen (zorgplicht):

“een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteiten van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik”

Ook wil de provincie dat initiatiefnemers zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap: “een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording waarop is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie, of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft”

Realisatie van de Vlaamse Schuur voldoet aan bovenstaande eisen vanuit de Verordening Ruimte. De locatiekeuze is een ruimtelijk zorgvuldige. De schuur kon niet gehandhaafd blijven op de oorspronkelijke locatie. Er is gezocht naar een historisch verantwoorde locatie zonder negatieve effecten op bestaande waarden en zonder wezenlijke effecten op verkeer en hinder. De schuur is voorzien op een locatie waar vroeger vergelijkbare schuren voorkwamen, hij is passend in het landschap en de bouwkundig historische waarden van het gebied.

De Vlaamse Schuur is op zich zelf een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het gebied, met name op het gebied van landschap, cultuurhistorie en extensieve recreatie.

Specifieke regels

In de definitie van de Verordening Ruimte is de realisatie van de Vlaamse Schuur een "kleinschalige voorziening" (artikel 7.16 van de Verordening Ruimte 2014). De Verordening Ruimte stelt hiervoor: "een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, in gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwvestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen, schuilhutten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits

a) de beoogde ontwikkeling slechts kleinschalige bebouwing met zich mee brengt

b) het bestemmingsplan borgt dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing kleinschalig blijft

c) er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking"

De Vlaamse schuur voldoet aan bovenstaande regels

De beoogde locatie maakt geen onderdeel uit van EHS dan wel Groenblauwe Mantel en is niet gelegen in beschermde gebieden ten aanzien van landschap, cultuurhistorie, archeologie en water.

2.2. Gemeentelijk beleid.

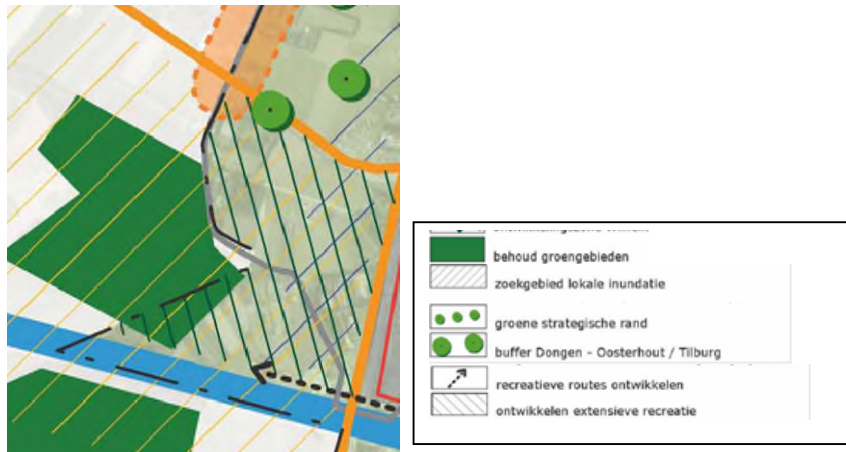
2.2.1. Structuurvisie Dongen 2020

De visie van de gemeente Dongen voor het buitengebied ten westen van Dongen is o.a. verwoord in de Structuurvisie Dongen 2020. Als hoofdpoging is benoemd: Goed wonen, werken en leven voor iedereen. Bij goed leven wordt genoemd een woonomgeving met kwaliteit, met o.a. voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding zoals sporten, cultuur en ontspanning.

Ten aanzien van het landelijk gebied wordt geconstateerd dat het verandert van een primair agrarisch productiegebied in de richting van een multifunctionele gebruiksruimte. Voor het buitengebied wordt dan ook handhaven landbouw gezien met ruimte voor nevenactiviteiten als recreatie, zorg e.d. Het buitengebied Dongen-West is in de Structuurvisie benoemd als gebied voor ontwikkeling van extensieve recreatie. "In de zone aan de zuidwestkant van de Westerlaan is vergroting van de stabiliteit in het ruimtegebruik gewenst. In dit gebied kan rondom de bestaande recreatieve voorzieningen (IJzertijdboerderij, scouting) de extensieve recreatie verder worden ontwikkeld (wandelen, fietsen en eventueel toevoegen van andere recreatieve functies) " en "Het gebied ten westen van de Westerlaan kan versterkt worden door aan te sluiten op de bestaande mogelijkheden van extensieve recreatie (de IJzertijdboerderij en wandel- en fietsroutes). In dit gebied kunnen heel goed verschillende recreatieve functies worden ingepast".

De locatie is aangewezen als zoekgebied lokale inundatie: lokaal, kleinschalig ter compensatie van toename van verharding door ruimtelijke ontwikkelingen in Dongen.

Landschappelijk wordt het gezien als de buffer tussen Dongen en Oosterhout dat een duidelijk landschappelijk karakter moet houden of krijgen.



Figuur 2.2 Uitsnede Gemeentelijke Structuurvisiekaart met relevante legendaonderdelen

2.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied

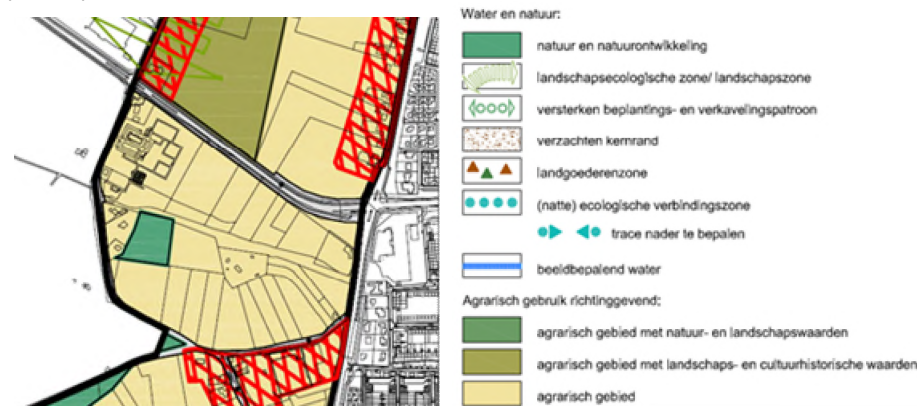
In het Bestemmingsplan Buitengebied wordt op basis van de structuurvisie verder invulling gegeven aan de visie op het buitengebied.

Het ruimtelijk beleid voor het buitengebied zal moeten inspelen op de veranderende positie en functie van het landelijk gebied. Hoewel de positie van de landbouw daarbij verandert, in de zin dat het buitengebied behalve voor de landbouw ook voor andere functies een steeds grotere maatschappelijke betekenis krijgt, blijft de landbouw de belangrijkste grondgebruiker en een belangrijke economische factor. Naast de landbouw is sprake van een steeds sterkere invloed van andere gebruiksfuncties, zoals bedrijvigheid en dienstverlening. Daarnaast is sprake van een toenemende waardering / beleving van het landelijk gebied als omgevingsfactor (natuur, landschap, rust, ruimte) met als gevolg een toenemend belang van de woonfunctie en recreatief medegebruik. De landbouw profiteert van deze nieuwe gebruiksfuncties, in de vorm van verbreding van de landbouw, waarbij op de agrarische bedrijven verschillende niet-agrarische nevenactiviteiten worden ontplooid, waardoor extra inkomsten worden gegenereerd.

Hoewel de (grondgebonden) landbouw nog steeds een belangrijke sociaaleconomische drager en een verschafter van werkgelegenheid is, neemt de betekenis van het landelijk gebied voor de samenleving en andere niet agrarische economische sector verder toe.

Het ruimtelijk beleid zal moeten inspelen op deze verandering van positie en functie van het landelijk gebied. Dit vraagt om een andere benadering van de ruimtelijke ordening en de sturing van ontwikkelingen, waarbij ontwikkelingen worden getoetst op hun ruimtelijke en economische bijdrage aan het landelijk gebied. De specifieke kwaliteiten, kansen en ontwikkelingsrichtingen voor Dongen staan daarbij centraal. De hoofddoelstelling voor het bestemmingsplan Buitengebied is dan ook: Behoud en ontwikkeling van de economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Voor het agrarisch gebied, is het ruimtelijk beleid primair gericht op ontwikkeling van de (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw (agrarisch gebruik richtinggevend). Voor dit gebied ligt het accent op het ruimte geven aan veranderingsprocessen binnen de landbouw: schaalvergroting, intensivering, structuurverbetering en verbreding van de landbouw.

Het buitengebied is geschikt voor de ontwikkeling van kleinschalige recreatie (routestructuren, dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden en kleinschalig kamperen). In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor dergelijke kleinschalige dagrecreatieve ontwikkelingen eventueel in combinatie met kleinschalige horeca-activiteiten. Ter ondersteuning van (een netwerk van) fiets-wandel- en ruiterroutes zijn kleinschalige voorzieningen gewenst zoals informatieborden, bankjes en picknickplaatsen.



Figuur 2.3 Uitsnede gebiedsvisiekaart bij bestemmingsplan Buitengebied

Conclusie is dat realisatie van de Vlaamse Schuur past binnen het vigerende provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

3 Planologisch relevante aspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de effecten van het project Vlaamse Schuur zijn op de aanwezige waarden en potenties in de omgeving. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in effecten tijdens de aanlegfase en de exploitatiefase. Waar nodig wordt ook onderscheid gemaakt in tijdelijke en blijvende effecten.

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Geluid

Geluidhinder

De Vlaamse Schuur zal gebruikt gaan worden voor het ontvangen van groepen schoolkinderen en groepjes die onder leiding van de gidsen een historische wandeling door het buitengebied maken. Verder is de Heemkundekring voornemens om er in de zomermaanden enkele lezingen te houden. Bovengenoemde activiteiten zullen niet of nauwelijks geluid produceren.

3.1.2 Wegverkeerslawaaï

De Vlaamse Schuur is geen geluidgevoelig object en geniet derhalve geen wettelijke bescherming.

Verkeer

Er wordt ten behoeve van het project Vlaamse Schuur geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd. Ontsluiting en parkeren vindt plaats langs de Oude Oosterhoutse Baan. De verkeersstroom zal naar verwachting beperkt blijven tot enkele auto's (ordegrootte max. 10) of 1 à 2 bussen (bij schoolbezoek) per etmaal. De verkeersstroom heeft daarmee geen invloed op de verkeersafwikkeling van de omliggende wegen. Parkeren zal geschieden langs de Oude Oosterhoutse Baan en heeft geen invloed op de parkeervoorzieningen in de omgeving. Ten aanzien van de verwachte parkeerdruk kan worden uitgegaan van een zekere gelijkmatigheid van het gebruik van de Vlaamse Schuur met bezoek aan de IJzertijdboerderij. Aannemelijk is dat bezoekers van de Vlaamse Schuur ook de IJzertijdboerderij aandoen en andersom. Ook de aantallen bezoekers zijn beperkt gelet op de omvang van de schuur. De aanwezigheid van een groep van ca. 20 a 30 personen is de bovengrens. Je zou hierbij kunnen denken aan een schoolklas of een groep onder begeleiding van een Dongense gids. De intentie is bovendien het gebouw als open luchtmuseumobject te gebruiken zonder isolerende en tochtwerende voorzieningen. Gebruik zal dus beperkt zijn tot de betere maanden in het jaar, waarbij je toch zeker ook een substantieel aandeel fietsers en wandelaars tot de bezoekers mag rekenen. Tot slot biedt het terrein aan de linkerzijde van de schuur nog wat extra uitwijkmogelijkheid tot parkeren mocht er onverhoopt grote toeloop zijn. Dit is dan nadrukkelijk wel onverhard en ongemarkeerd om het aanzicht van de Vlaamse Schuur niet te verstoren. De verkeersstroom is gering en veroorzaakt geen geluidshinder, zeker niet in vergelijking met de verkeerswegen in de directe omgeving.

3.1.3 Luchtkwaliteit

De Vlaamse Schuur produceert geen uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. De toename van uitstoot als gevolg van het verkeer van en naar de Vlaamse Schuur is "niet in betekende mate" (NIBM).

3.1.4 Bodem

Bodemprofiel

Dongen en directe omgeving en daarmee ook de locatie voor de Vlaamse Schuur liggen op zogenaamde hoge zwarte en eerdgronden (code zEZ21 op de bodemkaart). Ze worden ook wel oude bouwlanden of oude ontginningen genoemd. Het betreft dekzandgronden (lokaal ook rivierzandgronden) waar zogenaamde potstalbemesting op is aangebracht: zand vermengd met mest. Op de locatie voor de Vlaamse Schuur is een humusrijke bovenlaag aangetroffen van 70 cm dik. De ouderdom van de humusrijke bovenlaag (Middeleeuws of later) is niet bekend. Het bodemprofiel van bouw / eerdgrond op podzol wordt bij realisatie van de Vlaamse Schuur in geringe mate verstoord. Hierbij gaan geen bijzondere bodemwaarden verloren. Eerdgrond is in de gemeente Dongen en de regio geen zeldzaam grondtype.

Bodemkwaliteit

De locatie voor de Vlaamse Schuur heeft momenteel een agrarische functie. De bodemkwaliteit hangt samen met het agrarische gebruik.

Er komt bij het grondverzet geen verontreinigde grond vrij. Het project heeft tijdens de aanlegfase en beheerfase geen wezenlijk effect op de bodemkwaliteit.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

Het terrein voor de IJzertijdboerderij en de percelen in de directe omgeving hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De belangrijkste cultuurhistorische waarden in de directe omgeving is de middeleeuwse wegenstructuur en bijbehorende lintbebouwing van Groenstraat en Doelstraat (als zodanig ook weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Langs deze linten zijn diverse cultuurhistorische monumenten (voornamelijk boerderijen en Vlaamse schuren). De Oude Oosterhoutse Baan heeft als oude middeleeuwse veldweg naar Oosterhout hoge cultuurhistorische waarde.

Realisatie van de Vlaamse Schuur langs de Oude Oosterhoutse Baan sluit aan bij de bestaande cultuurhistorische waarde van het gebied en versterkt de belevingswaarde hiervan door toevoeging en openstelling van een voor het gebied karakteristiek schuurtype.

Archeologie

Er worden bij aanleg van de Vlaamse Schuur geen bekende archeologische vindplaatsen verstoord. Het terrein heeft wel hoge archeologische verwachtingswaarde, gebaseerd op het bodemprofiel (voor bewoning geschikte dekzandgrond beschermd door eerdgrond) en vondsten uit de omgeving.

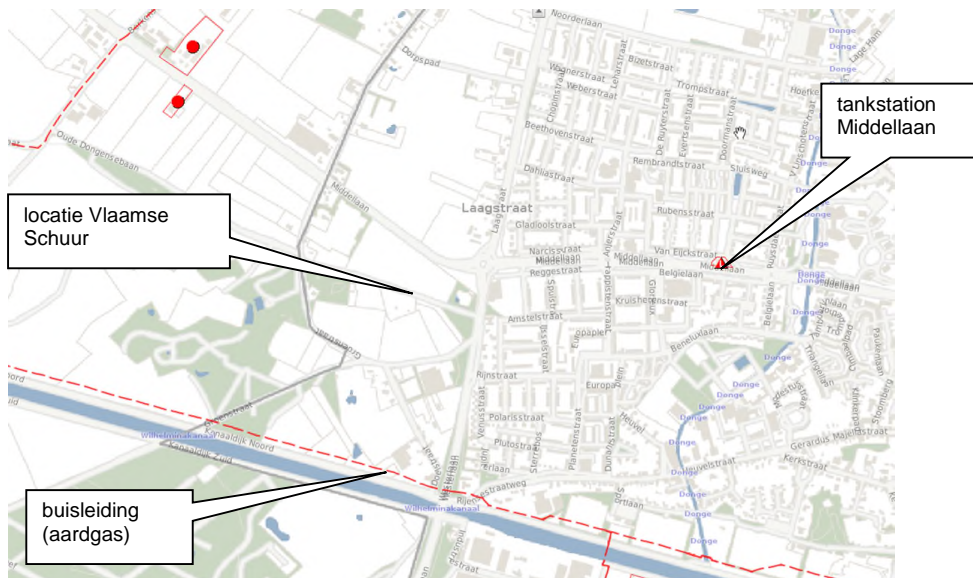
Hiervoor geldt overeenkomstig de Erfgoedverordening gemeente Dongen 2010 dat de ondergrond niet verstoord mag worden dieper dan 50 cm onder het maaiveld en het te verstoren gebied groter is dan 100 m². Bij herbouw van de Vlaamse schuur zal slechts beperkte verstoring van de ondergrond plaatsvinden door aanleg van poerfunderingen met een gezamenlijk te verstoren oppervlak van niet meer dan ca 10 m².

De aantasting van het bodemprofiel is gering, de kans dat archeologische sporen verloren gaan wordt klein geacht. De aanleg zal archeologisch begeleid worden.

3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft o.a. betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. Er worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen en er vinden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats.

Na analyse van de risicokaart (zie figuur 3.1) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of andere voorzieningen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied waardoor mogelijke belemmeringen zouden kunnen ontstaan. Dichtstbijzijnde risicobronnen zijn een tankstation aan de Middellaan (op ca. 900 m.), een buisleiding (aardgas, op ca. 500 m) en opslag bij agrarische bedrijven (op ca. 900 m). De locatie is niet in of nabij een risicocontour gelegen. Er bestaan voor dit project geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Figuur 3.1 Uitsnede Risicokaart (www.risicokaart.nl)

3.4 Flora en fauna

Huidige natuurwaarden

De huidige natuurwaarden op de beoogde locatie voor de Vlaamse Schuur zijn naar verwachting gering. Het agrarische gebruik maakt het voorkomen van bijzondere soorten niet waarschijnlijk. In de directe omgeving zijn door de aanleg van poel en groenvoorzieningen op de IJzertijdboerderij wel biotopen ontstaan voor bijzondere soorten. Zo komen in de poel diverse soorten salamanders en kikkers voor, maken broedvogels gebruik van het terrein en zijn foeragerende vleermuizen waargenomen. Ten zuidwesten van de locatie ligt het bosgebied Blick en Heiningen, van elkaar gescheiden door het Wilhelminakanaal, met meer natuurwaarden (bosvogels, vleermuizen, kleine zoogdieren). De combinatie van bosgebied (met oude bomen) en een lijnvormig landschapselement als het kanaal maakt het voorkomen van vleermuizen aannemelijk.

Potentiële natuurwaarden / natuurdoelen

De beoogde locatie en directe omgeving maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bosgebied Blick en Heiningen maakt wel deel uit van de EHS (overig natuur- en bosgebied). Natuurdoeltype is multifunctioneel bos. Het Wilhelminakanaal is aangewezen als natte ecologische verbindingzone.

De westrand van Dongen is in de structuurvisie aangewezen om groen ontwikkeld te worden als groene buffer naar Dongen en ondersteuning van de ecologische verbindingzone tussen Boswachterij Dorst en Langstraat.

Realisatie en gebruik van de Vlaamse Schuur heeft naar verwachting geen nadelige effecten op bestaande natuurwaarden. Er wordt geen biotoop (verblijf-, rust- of foerageerplaats) verstoord en de hinder (geluid, licht) zal beperkt blijven. Mogelijk dat de Vlaamse Schuur een positief effect kan hebben op natuurwaarden, zoals bij broedvogels (zwaluwen) en vleermuizen en door de voorgenomen plaatsing van een uilenkast in de schuur.

3.5 Water

Grondwater

De boogde locatie voor de Vlaamse Schuur ligt op de overgang van infiltratie (Blik, Heiningen) en kwel (veen / rivierkleilandschap). De grondwaterstand is relatief laag. De bodemkaart geeft grondwatertrap VII aan: gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) tussen 200 en 280 cm beneden maaiveld. Grondwaterstandsmetingen (in open boorgat) in het veld geven standen van 1 tot 2 m beneden maaiveld).

Oppervlaktewater

Op het terrein van de IJzertijdboerderij ligt een poel/vijver. Verder op en in de directe omgeving van de locatie voor de Vlaamse schuur komen geen open wateren (vijvers, sloten) voor. Dichtstbijzijnde open water is het Wilhelminakanaal op ca. 500 m ten zuiden van het terrein. De Donge ligt op ca. 1 km m ten oosten van het terrein.

Waterbeleid

Water is slechts in beperkte mate sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat diverse ontwikkelingen mogelijk zijn; wel is vanuit het watersysteem een aantal aanvullende maatregelen gewenst, zoals:

- het vasthouden van gebiedseigen water;
- het behoud van infiltratiemogelijkheden ten behoeve van grondwateraanvulling;
- het benutten van het oppervlaktewaterstelsel voor berging en afvoer van water wanneer de bergingscapaciteit van de bodem is benut;
- het afvlakken en zoveel mogelijk voorkomen van piekafvoeren;
- de bescherming van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

De waterhuishouding (peilbeheer, ont- en afwatering) in het intermediair gebied is – overeenkomstig de agrarische hoofdfunctie in het waterbeheer - hoofdzakelijk afgestemd op het landbouwkundig gebruik en op de voorkomende bebouwing.

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen vormen het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater daarbij belangrijke aandachtspunten.

Voorkomen van wateroverlast

Bij grote neerslaghoeveelheden moet het water zoveel mogelijk in het gebied worden vastgehouden om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat. Het is namelijk onmogelijk het afwateringsstelsel en de capaciteit van de gemalen af te stemmen op piekbuien, zeker als rekening wordt gehouden met de verwachte klimaatsverandering. Daarnaast wordt door het vasthouden van water verdroging (onder andere watertekort in lange perioden zonder neerslag) tegengegaan.

Voor het opvangen en afvoeren van neerslagpieken ter voorkoming van wateroverlast is, bij realisering van nieuwe ontwikkelingen, vergroting van de bergingscapaciteit nodig. In het kader van duurzaam waterbeheer is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige consequenties. Daarom dient in het kader van de in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden, indien relevant, een watertoets te worden uitgevoerd. Het verhard oppervlak kan bij sommige ontwikkelingen immers aanzienlijk toenemen en daarmee nemen de hoeveelheden water die versneld door het afwateringsstelsel moeten worden afgevoerd ook toe. Ingeval van ontwikkelingen die mogelijk zijn op basis van rechtstreeks bouwrecht voorziet de keur van het waterschap in een toetsing. Ingeval van ontwikkelingen die met ontheffing of wijziging mogelijk zijn gemaakt zal voor situaties waarbij de oppervlakteverharding met meer dan 2.000 m² toeneemt worden beoordeeld of er sprake is van onevenredige gevolgen voor het waterbeheer.

Bij het afkoppelen van relatief schone verharde oppervlakken (vooral daken) van de riolering, wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor ontstaat een positief effect op de werking van de rioolwaterzuivering, omdat deze minder (schoon) regenwater krijgt aangevoerd. Het verdient de voorkeur nieuwe ontwikkelingen volledig af te koppelen. De omgeving mag daarbij echter niet extra worden belast. Daarom dient het water zo lang mogelijk op het betreffende perceel in het plangebied te worden vastgehouden.

Waterkwaliteit

Het oppervlaktewaterstelsel wordt overwegend gevoed met schoon grond- en regenwater. Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen is van belang dat duurzame bouwmaterialen worden toegepast om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt.

De Vlaamse Schuur leidt tot een gering verlies aan infiltratie-mogelijkheden. Het oppervlak verharding van de Vlaamse schuur is met 150 m² (veel) kleiner dan 2.000 m² en hoeft daarmee formeel niet getoetst te worden. Er is in de directe omgeving voldoende mogelijkheid voor infiltratie, dan wel retentie (in de poel van de IJzertijdboerderij). Het effect van de Vlaamse schuur op wateraspecten is dan ook gering. Het dak van de boerderij zal niet worden voorzien van goten. Hemelwater zal dus direct infiltreren op het perceel.

Bij de realisatie van de Vlaamse Schuur wordt geen gebruik gemaakt van, voor de waterkwaliteit nadelige, uitlogende bouwmaterialen als lood, koper, zink, zacht PVC. Realisatie en gebruik van de Vlaamse Schuur heeft geen negatief effect op de waterkwaliteit.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Over de ontwikkeling van de initiatiefnemer wordt door de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin de financiële afspraken over dit initiatief zijn vastgelegd.

4 Conclusies

Gelet op het bovengenoemde provinciaal en het gemeentelijke beleid en rekening houdende met de hierboven beschreven planologische aspecten zijn er geen belemmeringen voor wijziging van de bestemming ter realisatie van de beoogde Vlaamse Schuur op de genoemde locatie aan de Oude Oosterhoutse Baan.

5 Resultaten overleg en inspraak

Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan Vlaamse Schuur is conform artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de vooroverlegpartners gestuurd. Er zijn twee reacties ontvangen (als bijlage toegevoegd):

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta.

Reactie Provincie Noord-Brabant

1) De provincie constateert een strijdigheid met de Verordening Ruimte en vraagt het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen. Gesteld wordt dat het plangebied gelegen is in "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling", dat de Vlaamse Schuur niet gezien kan worden als "stedelijke ontwikkeling" en derhalve gezien moet worden als nieuwvestiging. De provincie geeft in overweging het bestemmingsvlak CO van de IJzertijdboerderij uit te breiden met de Vlaamse Schuur dan wel te onderbouwen dat het totaal aan activiteiten in samenhang beoordeeld kan worden als stedelijke ontwikkeling.

In reactie hierop is in het ontwerp bestemmingsplan gekozen voor optie 1: het uitbreiden van het bestemmingsplanvlak CO van de IJzertijdboerderij met het plangebied van de Vlaamse Schuur. Hiertoe is het bestemmingsplanvlak CO voor de Vlaamse Schuur in zuidelijke richting uitgebreid om aan te kunnen sluiten op het vlak van de IJzertijdboerderij. Dit betekent dat een deel van de Oosterhoutse Baan, het zandpad tussen de IJzertijdboerderij en Vlaamse Schuur, onderdeel uit gaat maken van het bestemmingsplanvlak CO. Planologisch had een locatie voor de Vlaamse Schuur aan dezelfde zijde van de Oosterhoutse Baan als de IJzertijdboerderij de voorkeur gehad, maar dit bleek grondeigendomsrechtelijk niet mogelijk. In de regels is geborgd dat de Oosterhoutse Baan zijn functie als weg en ontsluitingsroute kan behouden (middels de functieaanduiding 'verkeer'). Tevens blijven, conform de vigerende bestemming, de cultuurhistorische waarden van de Oosterhoutse Baan beschermd door de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Koppeling van de bestemmingsplanvlakken van de IJzertijdboerderij en Vlaamse Schuur is een legitieme. Het zijn weliswaar twee separate activiteiten vallend onder twee separate stichtingen, maar beide activiteiten beogen hetzelfde doel: een maatschappelijk-educatieve: het tonen en beleefbaar maken van (een deel van) de geschiedenis van Dongen. Ook ruimtelijk bestaat er samenhang. Door de Vlaamse Schuur direct nabij de IJzertijdboerderij te realiseren, ontstaat een erfgoed- cluster ter plaatse.

2) De provincie mist zowel in de doeleindenomschrijving van artikel 3.1 als in de overige flexibiliteitsbepalingen de bescherming van de cultuurhistorische bebouwing.

Dit is aangepast en aangevuld in de regels van het ontwerp bestemmingsplan:

- In de definitie is onder artikel 1 lid 43 een beschrijving van (de kenmerken van) een Vlaamse Schuur opgenomen;
- In de doeleindenomschrijving in artikel 3 lid 1 is onder b toegevoegd "ontwikkeling en behoud van cultuurhistorische waarden in de vorm van een Vlaamse Schuur";
- Er is een artikel 3.4 toegevoegd ten behoud van de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse Schuur, wanneer deze opnieuw is opgebouwd. In dit artikel wordt gesteld dat voor sloop van de Vlaamse Schuur een omgevingsvergunning nodig is en dat in het kader daarvan advies van de monumentencommissie nodig is.

Reactie Waterschap Brabantse Delta

- 1) Het Waterschap stelt dat in paragraaf 3.5 van de toelichting incorrect een grens van 1.000 m² is opgenomen en dat dit 2.000 m² moet zijn.
Dit is aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan. Inhoudelijk heeft dit geen consequenties: De toename verhard oppervlak is in dit geval 150 m² in een gebied waar infiltratie van hemelwater goed mogelijk is.
- 2) Het Waterschap verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.
Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan aangevuld. Inhoudelijk heeft dit geen consequenties. De Vlaamse Schuur bestaat niet uit uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.
- 3) Het Waterschap stelt dat aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan het Waterschap een positief wateradvies geeft.

Inspraak


Het ontwerp-bestemmingsplan is op donderdag 4 september 2014 gepubliceerd en heeft van vrijdag 5 september t/m donderdag 16 oktober 2014 zes weken ter inzage gelegen.
Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 4 december 2014 opiniërend vergaderd over het vast te stellen bestemmingsplan. Er zijn geen inhoudelijke vragen gesteld en de opiniërende vergadering heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld om 8 januari 2015 te worden gepubliceerd.

Bijlage Reacties Vooroverlegpartners

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
en wethouders van Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

Gemeente Dongen	
Ingekomen 17 JULI 2014	
 201405179	
AFDELING	beel / RB
CLASS. NR.	

college

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 16 JULI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Vlaamse schuur'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vlaamse schuur'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de verplaatsing van een Vlaamse schuur (150 m²) uit de kern Dongen (Eindsestraat) naar een locatie ten westen van Dongen tegenover de IJzertijdboerderij gelegen aan de Oude Oosterhoutse Baan.

Verplaatsing is noodzakelijk voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur. De nieuwe locatie is gelegen in 'zoekgebied voor verstedelijking'.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014.

Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

10 juli 2014

Ons kenmerk

C2150257/3616369

Uw kenmerk

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

10 juli 2014

Ons kenmerk

C2150257/3616369

Nieuwvestiging en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

In artikel 8.1 van de Vr.2014 is bepaald dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling onder de in lid 2 opgenomen voorwaarden.

Indien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient de vestiging beschouwd te worden als nieuwvestiging in het buitengebied. Een dergelijke vestiging is in strijd met artikel 3.1 lid 2 sub a van de Vr. 2014.

Gelet op de begripsomschrijving 'stedelijke ontwikkeling' onder artikel 1.75 van de Vr. 2014 kan de vestiging van één Vlaamse schuur niet beschouwd worden als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de plantoelichting blijkt niet dat de vestiging van de Vlaamse schuur deel zal uitmaken van een (nieuw) cluster van stedelijke bebouwing in de zin van artikel 8.1 lid 2 sub a van de Vr. 2014.

Wij constateren dat de Vlaamse schuur geprojecteerd wordt aan de overzijde van de reeds gevestigde IJzertijdboerderij aan de Oude Oosterhoutse Baan.

Deze boerderij heeft de vigerende bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

Ook de Vlaamse schuur zal worden opgesteld ten behoeve van maatschappelijke-educatieve en culturele doeleinden.

Wij geven u dan ook in overweging om te bezien of het bestemmingsvlak van de IJzertijdboerderij is uit te breiden met de Vlaamse schuur dan wel te onderbouwen dat het totaal van activiteiten ter plaatse in samenhang kan worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Vr.2014.

Daarnaast merken wij het volgende op ten aanzien van de planvoorschriften.

In artikel 3 'Cultuur en Ontspanning' is de bestemming voor de Vlaamse schuur opgenomen.

Zowel in de doeleindenomschrijving van artikel 3.1 als in de overige flexibiliteitsbepalingen wordt de bescherming van de cultuurhistorische bebouwing gemist.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord. Wij bieden aan om een gewijzigd voorontwerp opnieuw van onze opmerkingen te voorzien.

Datum

10 juli 2014

Ons kenmerk

C2150257/3616369

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Dongen
Mevrouw J. Rijken-De Haan
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

Uw brief van : 10 juni 2014
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *14UT017475*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw E. van Aart
Doorkiesnummer : 076 564 15 46
Datum : 16 juli 2014
Verzenddatum :

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Vlaamse Schuur te Dongen

Geachte mevrouw Rijken,

Op 10 juni 2014 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Vlaamse Schuur te Dongen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In paragraaf 3.5 van de toelichting wordt aangegeven dat er bij een toename van oppervlakteverharding van meer dan 1000 m² een beoordeling plaats vindt. Dit is niet het beleid van waterschap Brabantse Delta. De keur en het beleid van Brabantse Delta legt de grens bij een toename van 2000 m² verhard oppervlak. Indien dit het geval is dienen er mogelijk extra voorzieningen te worden aangelegd. Dit dient aangepast te worden in deze paragraaf.

De toename verhard oppervlak is in dit geval 150 m² in een gebied waar infiltratie van hemelwater goed mogelijk is. Het advies is dan ook om al het afstromend hemelwater ter plaatse te infiltreren.

Tevens verzoeken wij u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Overige opmerkingen

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de mevrouw E. van Aart van het waterschap via telefoonnummer 076 564 15 46.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten