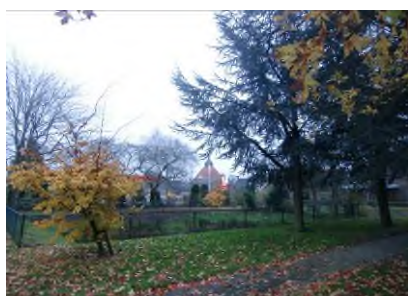


Bestemmingsplan

Kloostercomplex Dongen, fase 1

Gemeente Dongen



Bestemmingsplan

Kloostercomplex Dongen, fase 1

Gemeente Dongen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Vastgesteld:

11 mei 2017

Projectgegevens:

TOE02-0253080-01A

REG02-0253080-01A

TEK02-0253080-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0766.BP2016000040-VG01

Datum vrijgave

22-06-2017

Opsteller(s)

NT, AvK, RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Historische context	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Woonzorgconcept	7
2.4	Het ruimtelijke concept	8
2.5	Het bouwplan	10
2.6	Ontsluiting en parkeren	12
2.7	Vertaling naar het bestemmingsplan	12
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Kabels en leidingen	25
4.7	Verkeer en parkeren	25
4.8	Water	27
4.9	Flora en fauna	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	32
5	Haalbaarheid	35
5.1	Financieel	35
5.2	Maatschappelijk	35

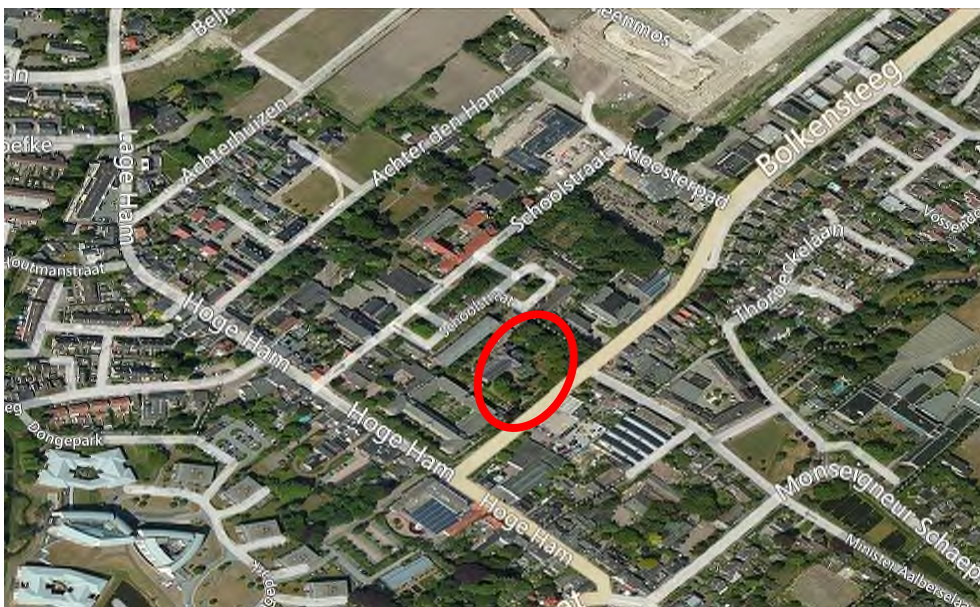
Bijlagen

1. Gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen, Pouderoyen Compagnons, december 2013
2. Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 2 februari 2015
3. Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 7 januari 2016
4. Onderzoek hinderlijke bedrijvigheid, Antea Group, 7 januari 2016
5. Toelichting waterhuishouding, Antea Group, 26 april 2016
6. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 10 december 2014

7. Vervolgonderzoek zwaarder beschermde amfibieën, Croonenburo5, 16 juni 2015
8. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Antea Group, 11 december 2014



Luchtfoto met globale aanduiding ligging van het Kloostercomplex (bron: gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen)



Luchtfoto met globale ligging plangebied onderhavig bestemmingsplan (bron: www.bingmaps.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het klooster aan de Hoge Ham 25 in Dongen, grotendeels in eigendom van de Zusters Franciscanessen van Dongen en inmiddels voor een deel ook eigendom van de Provincie Noord-Brabant, biedt huisvesting aan de zusters en aan Stichting Maria-oord (aanbieder van zorg, verpleging en welzijn). De zusters worden ouder en minder talrijk en zouden het eigendom en daarmee de zorg voor het klooster op termijn graag overdragen aan een externe partij. Een eerste stap in die richting is in juni 2013 gezet met de participatie van de Provincie Noord-Brabant in het eigendom van het klooster. Participatie in eigendom past in de wens van de provincie om religieus erfgoed voor toekomstige generaties te behouden en dient ter ondersteuning van de transitieopgaven waarvoor de kloosters zich gesteld zien.

Stichting Maria-oord dient, ten behoeve van een rendabele exploitatie van haar zorgdienstverlening, haar cliëntenaantal te vergroten en ziet daartoe mogelijkheden wanneer extra huisvesting en dienstenverlening, in een vernieuwend Community Care concept, in directe nabijheid van het klooster (Moederhuis) zou kunnen worden gerealiseerd. In directe nabijheid van het Moederhuis zijn wooneenheden aanwezig waarvan de bewoners op dit moment al in meer of mindere mate gebruik maken van de door de stichting verleende zorgdiensten. Een deel van deze woningen is gedateerd. Het andere deel is relatief nieuw dan wel recentelijk gerenoveerd.

Het hierboven geschetste toekomstperspectief en beeld van de huidige situatie vormden de aanleiding tot het maken van een visie voor niet alleen het Moederhuis, maar ook voor de directe omgeving, gezamenlijk genoemd “Gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen”. Deze gebiedsvisie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd en schetst een ontwikkelingsperspectief van het gebied op hoofdlijnen.

Met het onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een complex met 40 woonzorgeenheden als eerste fase van de transformatie naar een nieuw soort woonzorglocatie met een levensloopbestendig karakter juridisch en planologisch mogelijk gemaakt.

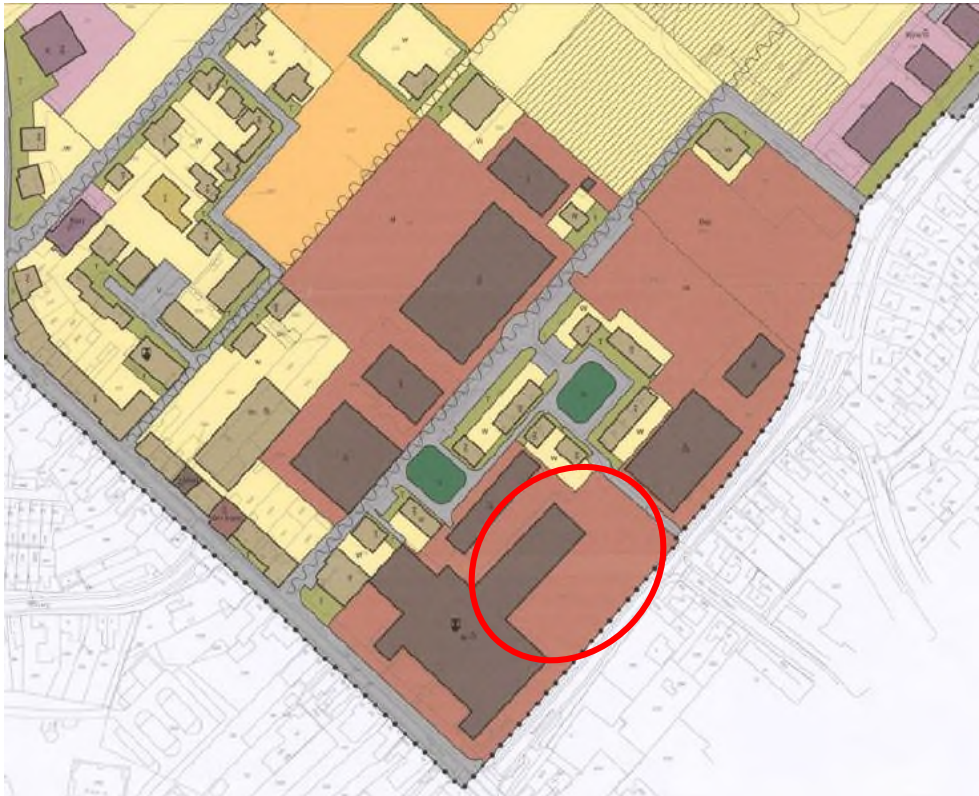
1.2 Plangebied

Het terrein van het Kloostercomplex ligt aan de noordzijde van de kern Dongen aan de Hoge Ham. De nieuwbouw van het woonzorgcomplex is gepland ten noordoosten van het Moederhuis aan de Hoge Ham 25. Dit klooster met haar kapel is het meest in het oog springende gebouw op het terrein. Het plangebied wordt aan de zuidoostkant begrensd door de Bolkensteeg. Aan de noordoostkant grenst het plangebied aan de Dependance Junior College (gebouw C) Cambreur College aan de Bolkensteeg 7/9.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Beljaart' dat is vastgesteld op 13 november 2008. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming en er zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen.

Omdat de realisatie van woonzorgeenheden niet mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Beljaart' met globale aanduiding plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin een planbeschrijving wordt gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. De historische en ruimtelijke context wordt geschetst en het bouwplan komt aan bod. Tot slot wordt beschreven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Historische context

Het klooster is gesticht in 1801 door zusters die ten gevolge van de Franse Revolutie uit hun klooster in Leuven waren verdreven. Omdat zij hun religieus leven wilden voortzetten weken zij uit naar Brabant en na enige omzwervingen kwamen zij terecht in Dongen. Het ‘Bollekens Slotje’ aan de Hoge Ham, een flink herenhuis met een gracht er omheen werd hun woning. Dat de oude Bolkensteeg ter hoogte van het Kloostercomplex iets uitbuigt heeft waarschijnlijk te maken met de positie van het Bollekens Slotje.

Geleidelijk aan vonden in de loop van de negentiende en begin twintigste eeuw uitbreidingen plaats waarbij het oorspronkelijke herenhuis verdween en plaats maakte voor een kloostergebouw met kapel. Tot 1985 was bijna driekwart van het terrein bebouwd met klooster- en schoolgebouwen. Als gevolg van het verdwijnen van de onderwijstaken en het teruglopen van het aantal zusters, is in de jaren 80 besloten tot een grote reorganisatie van het gebied over te gaan. Dit heeft ertoe geleid dat veel bebouwing is gesloopt en een deel van de gronden is verkocht. Op de beschikbaar gekomen gronden zijn seniorenwoningen gebouwd, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Het Kloostercomplex aan de Hoge Ham biedt tot de dag van vandaag een thuis aan zusters uit Dongen en daarbuiten.

2.2 Huidige situatie

Bepalend voor het beeld en de sfeer van het voormalige Kloostercomplex zijn de twee kloostergebouwen met hun cultuurhistorische en architectonische waarden.

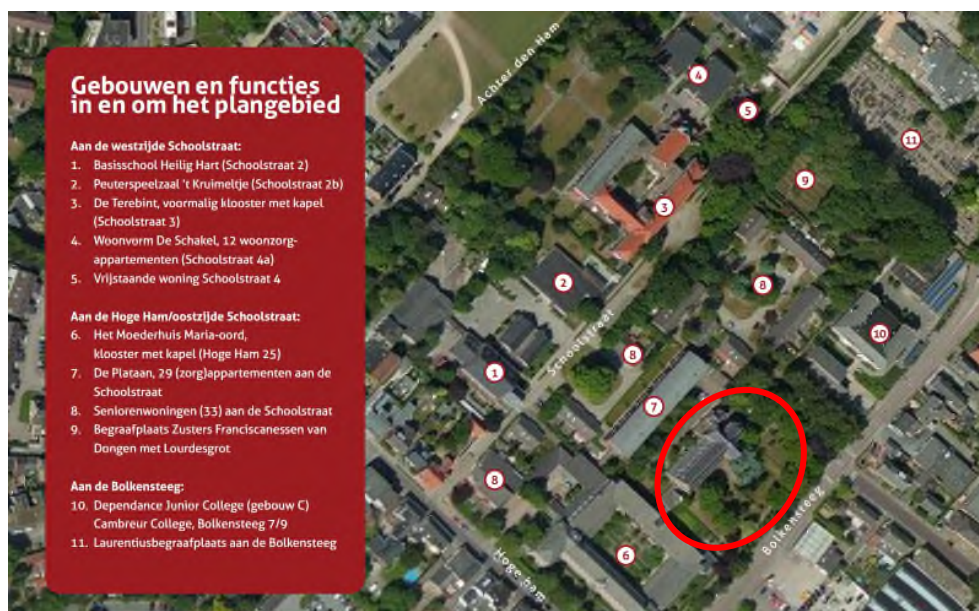
Het Moederhuis met Kapel, ten westen van het onderhavig plangebied, bepaalt het straatbeeld ter plaatse van de kruising van de Hoge Ham met de Bolkensteeg. In de loop der jaren hebben verschillende uitbreidingen en restauraties plaatsgevonden aan het pand. De voorbouw van het Moederhuis en de Kapel zijn aangewezen als rijksmonument.

Naast de bebouwde omgeving wordt de beleving van het complex in belangrijke mate bepaald door de inrichting van de openbare ruimte. Het meest zichtbare en herkenbare groenzone is de aarden wal met opgaande beplanting langs de Schoolstraat. De doorgaande Schoolstraat zorgt voor een tweedeling in het gebied: de functies aan de westzijde (Terebint en Heilig Hartschool) zijn georiënteerd op de Schoolstraat. Aan de oostzijde liggen de begraafplaats, seniorenwoningen en Plataan.

In aansluiting op de groenzone bevindt zich, naast de begraafplaats van de zusters, een verscholen bosperceel. Langs de Schoolstraat staan verschillende solitaire bomen. De meest beeldbepalende boom is de grote plataan ter hoogte van de Heilig Hartschool en woongebouw de 'Plataan'.

Het voormalige Kloostercomplex is alleen vanaf de Hoge Ham voor autoverkeer toegankelijk. De Schoolstraat heeft een smal wegprofiel dat net voldoende breed is voor eenrichtingsverkeer. De Schoolstraat is wel in beide richtingen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Aan de Bolkensteeg bevindt zich, ter hoogte van de aansluiting van de Minister Aalberselaan, een voetpad dat aansluit op de Schoolstraat. Het parkeren ten behoeve van de verschillende functies vindt verspreid plaats. Bij diverse toegangen van gebouwen liggen kleine concentraties van parkeerplaatsen. De Hoge Ham geeft toegang tot een afgesloten parkeerplaats voor het Moederhuis van Franciscanessen van Dongen.

Binnen het landschappelijk raamwerk zijn ruimtes aanwezig en ontstaan plekken waar in de toekomst woonzorgprogramma's zouden kunnen worden ontwikkeld. Het onderhavig plangebied betreft de ruimte in de directe nabijheid van het Moederhuis aan de zijde van de Bolkensteeg.



Functionele context met globale aanduiding plangebied (bron: gebiedsvisie kloostercomplex Dongen)



Foto's van het Moederhuis, de kapel en de Terebint (bron: gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen)

2.3 Woonzorgconcept

Stichting Maria-oord levert binnen het Moederhuis en woongebouw de Plataan zowel intramurale als ook extramurale zorg. Daarnaast levert Stichting Maria-oord zorg op maat in de seniorenwoningen op het terrein. Het Moederhuis beschikt over een verpleegzorgafdeling van 24 plaatsen (behandeling en verblijf) voor bewoners met een psychogeriatrische of een somatische aandoening. Binnen genoemde gebouwen wordt zowel zorg verleend aan de Zusters Franciscanessen van Dongen, de Zusters van de Congregatie Franciscanessen van de Heilige Familie als aan leken. Een uitgekende transitiestrategie zal inzicht moeten verschaffen op welke wijze vrijkomende plaatsen getransformeerd kunnen worden voor reguliere bewoning.

De gedeelde ambitie van de Zusters Franciscanessen en Stichting Maria-oord is om in de toekomst een goede woon- en leefsituatie te creëren voor mensen met een toenemende zorg- /servicevraag. Ter waarborging van de continuïteit van het zorgvolume behoort de ontwikkeling van (zorg)appartementen. Het betreffen zelfstandige woningen, waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

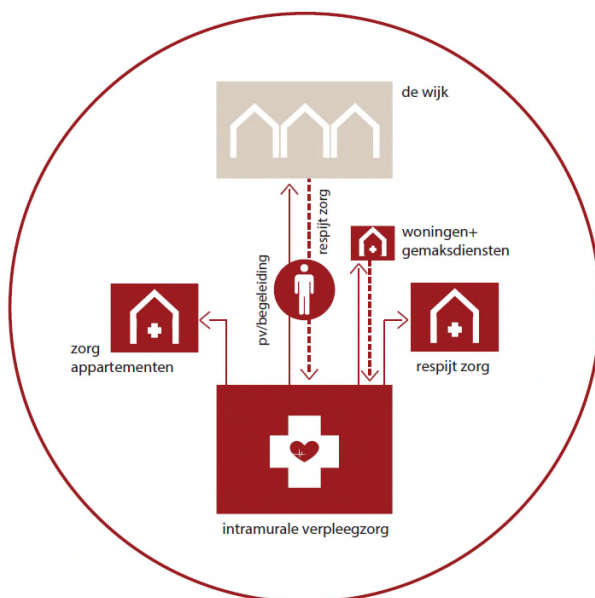
Met de herontwikkeling van de locatie wordt voorzien in een geleidelijke transformatie van het Kloostercomplex naar een nieuw soort woonzorglocatie met een levensloopbestendig karakter. Bewoners van dit gebied kunnen hier gedurende de verschillende stadia van hun zorgbehoefte blijven wonen. Onderscheidende elementen zijn hierbij de signatuur en achtergrond van de locatie, de groene woonomgeving in een monumentale setting en de samenwerking met hoogwaardige partners voor wonen en zorg.

Er wordt met de totale herontwikkeling invulling gegeven aan het 'Community Care concept' waardoor een veilige, beschermde, sfeervolle woon- en leefomgeving voor diverse leefstijlen wordt geboden. Doelgroepen voor het concept zijn onder meer kwetsbare ouderen en mensen die al dan niet met hun partner of anderszins persoonlijke verzorging en/of begeleiding behoeven in een beschermde woonomgeving.

Door combinaties van informele zorg, thuiszorg, zorgappartementen en intramurale zorg kan iemand ofwel in het eigen appartement verblijven met partner of in de buurt van de partner worden opgenomen in een intramurale setting.

Het onderhavig bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een complex met 40 appartementen met zorgcomponent mogelijk.

Community Care concept



Schematisch weergave Community Care concept (bron: gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen)

2.4 Het ruimtelijke concept

Bij de vertaling van het nieuwe woonzorgconcept naar het terrein van het Kloostercomplex zal rekening gehouden moeten worden met de specifieke kenmerken van de locatie en de omgeving.

De bestaande elementen als onderdeel van het groene raamwerk zijn de aarden wal langs de sticht en het bosperceel naast de begraafplaats. Als nieuw element wordt 'het Park' voor de Plataan geïntroduceerd.

In de nieuwe groenstructuur wordt maximaal ingezet op openbaar groen met een parkachtig karakter waarbij voldoende rekening is gehouden voor privé-buitenruimten van onder andere de nieuwe zorgappartementen. Uitgangspunt is de bebouwing te concentreren ten gunste van de verblijfskwaliteit binnen het plangebied.

Binnen het landschappelijk raamwerk zijn ruimtes aanwezig en ontstaan er plekken waar in de toekomst woonzorgprogramma's zouden kunnen worden ontwikkeld. Het onderhavig plangebied heeft betrekking op één van deze plekken en betreft een ruimte in de directe nabijheid van het Moederhuis aan de zijde van de Bolkensteeg.

Binnen de nieuwe woonzorglocatie wordt een hoogwaardige, parkachtige uitstraling beoogd. Dit komt tot uiting in de specifieke stedenbouwkundige opzet met een eenduidige groenstructuur als drager. De architectuur dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn. Doelstelling van de herontwikkeling is dat de auto te gast is binnen het gebied.



Gebiedsvisie Kloostercomplex (bron: gebiedsvisie Kloostercomplex Dongen)

2.5 Het bouwplan

Het nieuw te realiseren complex met 40 appartementen met zorgcomponent omarmt als het ware de kapel en wordt hoogwaardig vormgegeven.



Situatietekening (Bron: CivilSupport, december 2016), positie gedenksteden en vijver n.t.b.

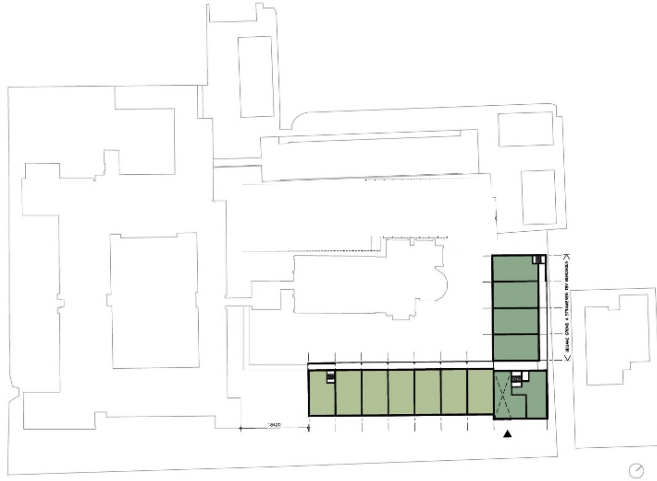
De bebouwing aan de Bolkensteeg is in dezelfde rooilijn geplaatst als naastgelegen deel van het klooster. Door de bebouwing iets naar achteren te plaatsen biedt de ruimte tussen de nieuwbouw en de Bolkensteeg ruimte voor nieuw en/of bestaand groen. Ook wordt het bestaande hekwerk behouden. Het gebouwdeel aan de straat heeft 3 bouwlagen, waarmee een eenduidige wand aan de straat ontstaat. De indeling van de gevel is ook opgebouwd uit een bakstenen gevel met uitsparingen voor raampartijen en individuele (deels inpandige en deels uitkragende) buitenruimten.

Haaks op de Bolkensteeg is een tweede gebouwdeel van 4 lagen van maximaal 17 meter gesitueerd. Dit gebouwdeel is iets naar voren geplaatst waardoor een accent op de hoek met de ontsluitingsweg ontstaat. Hierin is ook de hoofdentree van het gebouw opgenomen.

Ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein tussen de 'Plataan' en de kapel wordt het voetpad van de Schoolstraat ten noorden van het kloostercomplex aangepast en wordt deze geschikt gemaakt om als nieuwe toegang tot het parkeerterrein te kunnen gebruiken vanuit de Bolkensteeg. Deze nieuwe ontsluiting zal als een éénrichtingsweg worden aangelegd. Tevens zullen langs de ontsluiting nog enkele parkeerplaatsen worden voorzien.

Vanaf de Bolkensteeg blijft een belangrijke zichtlijn op de kapel behouden.

In het totale gebouw worden 40 appartementen gerealiseerd. De appartementen aan de Bolkensteeg worden aan de achterzijde door middel van een galerij ontsloten. De hoofdentree van de appartementen is aan de voorzijde aan de Bolkensteeg geprojecteerd waardoor beide gevels aan de openbare weg een diversiteit vertonen en de bebouwing een kleinschaligere uitstaling krijgt.



Schetskening appartementen indeling (Bron: Bedaux de Brouwer Architecten, december 2015)



Impressies appartementen (Bron: Bedaux de Brouwer Architecten, december 2015)

2.6 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het gebouw vindt voor voetgangers plaats aan de Bolkensteeg. Voor automobilisten (parkeerterrein) vindt de ontsluiting plaats via de Schoolstraat. Deze ontsluiting zal als éénrichtingsweg worden vormgegeven tussen de Bolkensteeg en de Hoge Ham. De Schoolstraat is via een eenrichtingsweg bereikbaar vanuit de Hoge Ham en de Schoolstraat wordt ontsloten via het Kloosterpad op de Bolkensteeg en dan weer de Hoge Ham. Een uitgebreidere beschrijving van het verkeer is opgenomen in paragraaf 4.7.

Voor deze ontwikkeling wordt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd omdat er hier sprake is van appartementen met zorgcomponent. Ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex worden daarom 40 parkeerplaatsen en 1 extra parkeerplaats aangelegd. Daarnaast zijn er afspraken dat er voor de bewoners/bezoekers van De Plataan de 9 bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. Er worden 46 parkeerplaatsen gerealiseerd tussen de kapel en de bebouwing van De Plataan. Van deze parkeerplaatsen zijn 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden. In totaal worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.7 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan De Beljaart en de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Zoals ook in het vigerende bestemmingsplan, zijn binnen de bestemming Maatschappelijk maatschappelijke doeleinden, verkeersdoeleinden, parkeer-voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ook woondoeleinden toegestaan.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het extra toegevoegde bouwvlak en binnen de toegestane bouwhoogten van 11 meter aan de Bolkensteeg en 14 meter voor het hogere bouwdeel, haaks op de Bolkensteeg. De overdekte corridor als verbinding tussen het bestaande klooster en de nieuwbouw is ook opgenomen in het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. In de regels is ook de parkeernorm opgenomen waaraan het plan dient te voldoen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

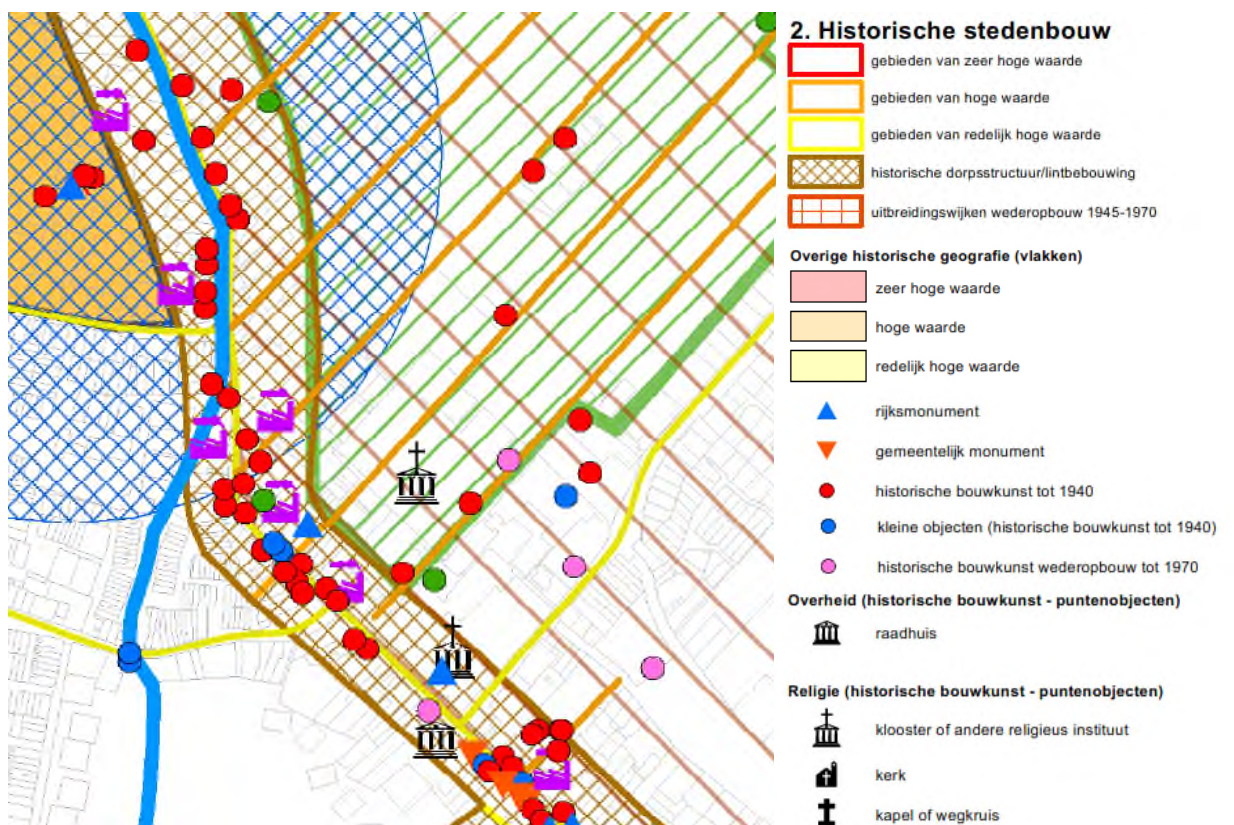
Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied' wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.

Op onderstaande uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart Dongen is af te lezen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van Cultuurhistorisch landschap 'Langstraat' dat hier als gevolg van de veenontginningen is aangelegd. Om de samenhang te benadrukken is het belangrijk dit landschap verder te ontwikkelen, gericht op behoud en waar nodig verbetering van de leesbaarheid (belevingswaarde) van het landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Ook is het klooster als rijksmonument en als historische bouwkunst aangemerkt.

Bij de uitwerking van de gebiedsvisie voor het Kloostercomplex is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het landschap, zoals ook blijkt uit de gebiedsvisie.



Uitsnede Cultuurhistorie kaart Dongen 2014

Consequentie bestemmingsplan

In de onderhavige situatie wordt de realisatie van een complex met 40 woonzorgeenheden als eerste fase van de transformatie van het voormalige Kloostercomplex mogelijk gemaakt waarbij belangrijke cultuurhistorische waarden en structuren worden gerespecteerd. Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten die gelden voor een ontwikkeling binnen het 'stedelijk concentratiegebied' en het cultuurhistorisch landschap Langstraat.

3.1.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1 lid 2 verder uitgewerkt. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Ladder duurzame verstedelijking

Het onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 40 woon(zorg)eenheden op het terrein van het voormalig Kloostercomplex waarvoor een gebiedsvisie is opgesteld om de voorgestane transformatie naar een nieuw soort woonzorglocatie met een levensloopbestendig karakter in goede banen te leiden. Er is sprake van een op zorgvuldige wijze ingepast bouwplan.

Op grond van de Verordening ruimte hebben gemeenten binnen het 'bestaand stedelijk gebied' de beleidsvrijheid om deze afweging te maken. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgestane ontwikkeling van een complex met 40 woon(zorg)eenheden past binnen het woonbeleid van de gemeente Dongen die regionaal is afgestemd (zie paragraaf 3.2.2) en vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling past hiermee binnen de eerste en tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan de derde trede is niet aan de orde.

Consequentie bestemmingsplan

De Verordening ruimte stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling en staat deze niet in de weg.

3.2 Gemeentelijk beleid

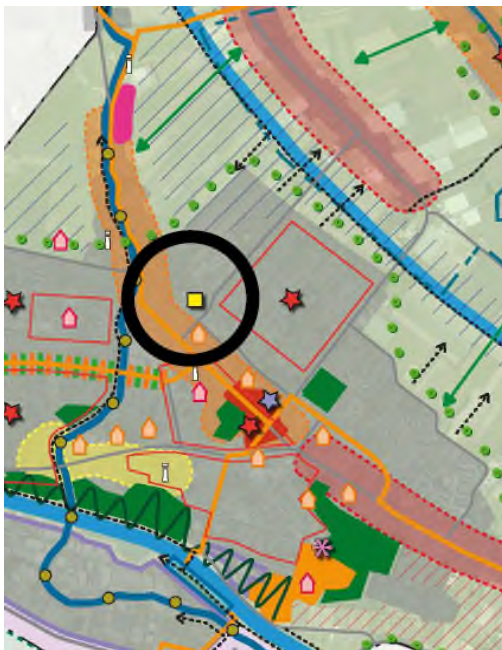
3.2.1 Structuurvisie Dongen 2020

De structuurvisie bevat het integrale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor de hele gemeente Dongen tot 2020. Daarbij maakt de structuurvisie duidelijk hoe het beleid van Rijk en provincie is uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Dongen 2020 in de vergadering van 10 december 2009 vastgesteld.

In de Structuurvisie Dongen 2020 zijn de volgende hoofddopgaven geformuleerd:

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

Deze opgaven worden in de structuurvisie verder uitgewerkt.



Uitsnede structuurvisie Dongen 2020

Ondanks het feit dat het Kloostercomplex niet expliciet wordt genoemd, haakt de herontwikkeling direct aan op de eerste twee hoofddopgaven uit de visie. De gemeente wil voor iedereen passende woonruimte bieden op basis van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Daarbij wil de gemeente de verschillende historische en cultuurhistorische waarden verstevigen. Beide elementen komen samen in de verandering van het (voormalig) Kloostercomplex naar een woonzorglocatie waar ruimte wordt geboden aan innovatieve (en noodzakelijke) vormen van ouderenzorg binnen een beeldbepalende, cultuurhistorische locatie in het hart van de gemeente Dongen.

Consequentie bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkeling sluit (indirect) aan op de uitgangspunten uit de Structuurvisie Dongen 2020.

3.2.2 Woonbeleid

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2011 de woonvisie Dongen 2011 – 2021 vastgesteld. De woonvisie van Dongen is gebaseerd op enkele centrale uitgangspunten, waaronder:

- de hoofddoelstelling van het woonbeleid in Dongen blijft ‘Kwalitatief goed wonen voor alle doelgroepen’;
- de nieuwbouwproductie van Dongen is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant, maar houdt rekening met de marktomstandigheden in de komende periode.

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad verdient veel aandacht, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten.

Op basis van diverse beleidsstukken van de Gemeente Dongen is gebleken dat Dongen op middellange termijn nauwelijks behoefte heeft aan woonzorgvoorzieningen voor ouderen. Echter op basis van de transitieopgave van bestaand vastgoed, is gebleken dat er extra inspanningen nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Dientengevolge is er voldoende programmatische onderbouwing aanwezig om van gemeentewege met het projectinitiatief te kunnen instemmen.

Ondanks dat ouderen steeds beter voor zichzelf kunnen zorgen en steeds langer zelfstandig wonen, is de toenemende vergrijzing een constante factor in het huidige en toekomstige woonbeleid. Door de vergrijzing neemt namelijk de vraag naar woonmilieus, met bijzondere combinaties van wonen met zorg, toe. Deze vraag wordt alleen maar urgenter, aangezien op korte termijn antwoorden gevonden moeten worden op de nieuwe wijze waarop ouderenzorg wordt georganiseerd en gefinancierd. Dit geldt eveneens voor andere groepen, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

De gemeente beschikt over een regionaal en met de provincie afgestemd woningbouwprogramma 2014-2024, dat in deze periode voorziet in de bouw van in totaal 1.006 woningen. In deze programmering is de onderhavige uitbreiding met 40 (zorg)appartementen niet opgenomen. Met de provincie is in de Regio Hart van Brabant evenwel ten behoeve van de woningbouwprogrammering 2014-2024 afgesproken, dat nieuwbouwwoningen die ten gevolge van de transitieopgave gerealiseerd moeten worden om aan de daaruit voortvloeiende vraag te kunnen voldoen niet hoeven te worden meegenomen in de woningbouwopgave. Zoals hiervoor omschreven is specifiek voor dit project een onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt, dat voldoende is aangetoond, dat voldaan wordt aan de extra behoefte, ontstaan na extramuralisering.

Consequentie bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte, verband houdend met de transitie- en extramuraliseringsopgave in Dongen. De voorgestane ontwikkeling past hiermee binnen de uitgangspunten ten aanzien van wonen.

3.2.3 Welstandsnota en monumentenbeleid

Welstandsnota

In 2004 is de Welstandsnota voor de gehele gemeente Dongen vastgesteld met als doel de gebouwen een eenduidig uiterlijk te geven en ervoor te zorgen dat nieuwe gebouwen passen in hun omgeving.

In de welstandsnota zijn regels opgenomen voor het uiterlijk van bijvoorbeeld een nieuw gebouw, een aanbouw, een verbouwing of een nieuw hekwerk. Deze nota wordt gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen.

Monumentenbeleid

Daarnaast voert de gemeente een actief monumentenbeleid waarin aandacht wordt besteed aan onderzoek en inventarisatie van cultuurhistorische waarden, met inbegrip van de archeologische monumenten en waarden. De bij het monumentenbeleid behorende beleidsinstrumenten zijn in de Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening (2010) vastgelegd. Daarnaast is er de Verordening Subsidiëring Gemeentelijke Monumenten uit 1998 en een gemeentelijke monumentenlijst.

Tevens zijn in artikel 15 van de Monumentenwet de taken en samenstelling van de monumentencommissie beschreven. Onderdeel van de vergaderingen zijn de planbeoordelingen voor wijzigingen aan en nabij rijks- en gemeentelijke monumenten.

Omdat het onderhavig bouwplan betrekking heeft een terrein met cultuurhistorische waarde en bovendien in de nabijheid van een rijksmonument plaatsvindt, is een geïntegreerde welstands-/monumentencommissie ingesteld, zodat over aanvragen één geïntegreerd advies wordt uitgebracht.

Ten noorden van de kapel is een gedenkplaats aanwezig. Hier zijn alleen gedenkstenen aanwezig en geen graven. De Zusters hebben aangegeven de gedenkstenen te verplaatsen naar de begraafplaats.

Op 7 december 2015 is er door de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie een positief pré-advies gegeven. Dit houdt in dat het plan in hoofdlijnen positief is beoordeeld.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door Antea Group is in december 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de geschiktheid voor het voorgenomen gebruik aan te tonen. De volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusies zijn hierna beschreven.

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PCB en PAK gemeten. Het grondwater bevat verhoogde concentraties aan enkele zware metalen. De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van verhoogde concentraties in de grond en in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

Conclusie

Voor gaande onderzoeken laten zien dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van 40 woonzorgeenheden.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is geen sprake vanwege de Bolkensteeg en de Hoge Ham. De zone van de wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige woningen zijn binnen de zones geprojecteerd. Derhalve is voor de woningen vanwege de wegen door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek opgesteld. De rapportage (kenmerk: RAO01-0253080-01A, datum 7 januari 2016) is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Hoge Ham alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Bolkensteeg wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van ca. 29 appartementen overschreden. De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen zijn geluidbeperkende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onderzocht.

Omdat er geen geluidbeperkende maatregelen worden uitgevoerd zal voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen (met de waarneempunten 01 t/m 08) bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde worden ingediend. Er is sprake van het opvullen van een open plek tussen de aanwezige bebouwing. De woningen hebben een geluidluwe gevel waaraan geluidgevoelige ruimten kunnen worden gesitueerd. De woningen die haaks op de Bolkensteeg worden gesitueerd hebben een geluidluwe buitenruimte. Voorts zullen de woningen moeten voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Er kan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, gesproken worden over een redelijk woon- en leefklimaat er derhalve een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor bouw van 40 woonzorgeenheden aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

1. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
2. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
3. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
4. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Het initiatief maakt 40 extra wooneenheden mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) blijkt dat het plangebied niet ligt in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Het plangebied ligt ruimschoots aan de minimaal te hanteren toetsings- en bebouwingsafstanden van de buisleidingenstrook met een viertal buisleidingen ten noordoosten van de kern Dongen. Ook zijn er geen beperkingen als gevolg van de nabijheid van het benzineservicestation.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Door Antea Group is een memo opgesteld waarin is beschreven of voldaan wordt aan de bovenstaande richtafstanden en of er belemmeringen aan de orde zijn indien dit niet het geval blijkt te zijn. De memo d.d. 7 januari 2016 is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De uitkomsten uit deze memo zijn hierna beschreven.

Als maat voor de kans op hinder door omliggende bedrijven is de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Hierin zijn, afhankelijk van de aard van de woonomgeving en de aard van de bedrijvigheid, adviesafstanden tussen woningen en bedrijfsfuncties opgenomen.

In eerder akoestisch onderzoek naar het woningbouwplan De Hoogt (projectnummer 262106, d.d. mei 2013) is bepaald dat het woongebied is te karakteriseren als een 'gemengd gebied'. De huidige situatie wijkt hier niet van af. De omliggende bedrijven zijn deels onderverdeeld in milieucategorie 1 en deels in milieucategorie 2. Daarnaast blijkt uit het vigerende bestemmingsplan dat tot milieucategorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Hiervoor geldt, op grond van genoemde publicatie, voor een gemengd gebied een adviesafstand van 10 meter.

De afstand tot de geprojecteerde woonzorgeenheden en de omliggende bedrijven (inclusief het tankstation) is meer dan 10 meter. Er is daarom, vanwege omliggende bedrijven, naar verwachting geen sprake van een verhoogde kans op hinder/gevaar op de te projecteren woonzorgeenheden.

Om te kunnen bepalen in hoeverre bedrijven mogelijk in de bedrijfsvoering worden belemmerd is voor het meest nabijgelegen bedrijf, Total tankstation gevestigd aan de Bolkensteeg 4, een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor het Cambreur College (o.a. Mgr. Schaepmanlaan 2) en de Fietsenhandel D.A.R.D. (Bolkensteeg 8a) is een kwalitatieve onderbouwing gegeven op basis van de wettelijke geluidruimte.

Voor het tankstation blijkt uit de berekeningen dat op alle berekeningspunten wordt voldaan aan de grenswaarden voor het L_{Amax} ingevolge het Activiteitenbesluit.

De fietshandel D.A.R.D. en het Cambreur College vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. De maatgevende geluidgevoelige objecten voor deze bedrijven zijn de omliggende woningen binnen 10 meter van de inrichting. Op basis van de wettelijke geluidruimte van 50 dB(A) etmaalwaarde op de meest nabijgelegen woningen valt de contour niet over het plangebied. Dus is er juridisch beschouwd geen sprake van een beperking voor het plan.

Conclusie

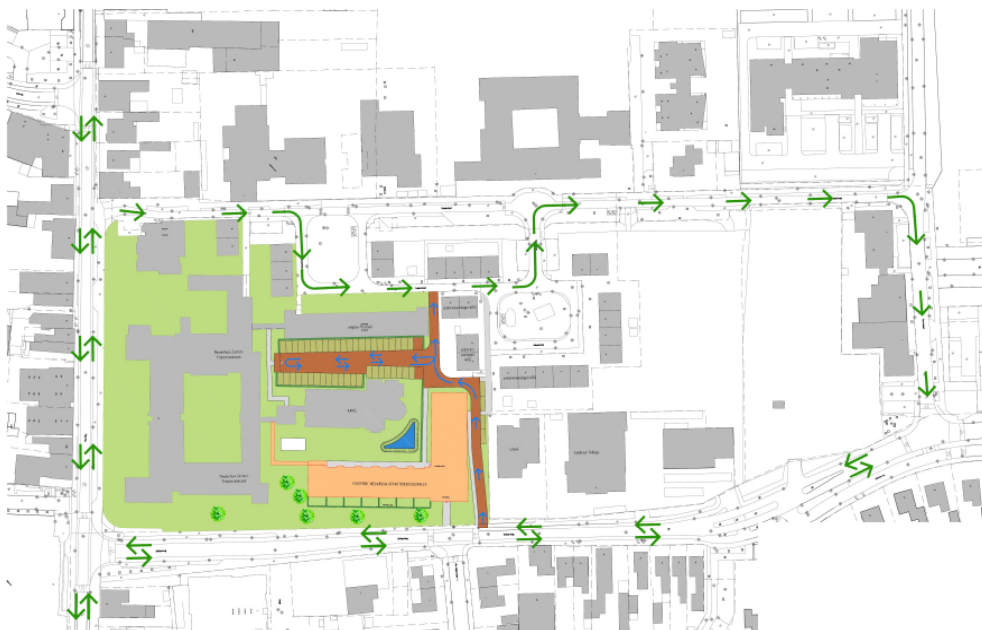
Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling (zie ook paragraaf 4.4).

4.7 Verkeer en parkeren

Met het bestemmingsplan worden 40 woonzorgeenheden mogelijk gemaakt. De woningen zullen een verkeersaantrekkende werking hebben. Daarom dienen in het kader van een goed woon- en leefklimaat de gevolgen hiervoor voor de omgeving inzichtelijk gemaakt te worden. Het gaat daarbij om het aantal verkeersbewegingen, de percentuele verkeerstoename, de routing en de consequenties van de toename op het onderliggende wegennet. Daarnaast dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de invloed van de onderhavige ontwikkeling is op de parkeersituatie. Van belang is dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de parkeerdruk in haar omgeving veroorzaakt.



Verkeersafwikkeling van- en naar het plangebied op het Kloostercomplex (Bron: Civisupport december 2016)

Parkeren

Voor deze ontwikkeling wordt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd omdat er hier sprake is van appartementen met zorgcomponent. Ten behoeve van het nieuwe appartementen complex worden daarom 40 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast zijn er afspraken dat er voor de bewoners/bezoekers van De Plataan nog eens 9 parkeerplaatsen worden opgenomen.

Er worden 46 parkeerplaatsen (inclusief 2 mindervaliden parkeerplaatsen) gerealiseerd tussen de kapel en de bebouwing van De Plataan en 4 parkeerplaatsen langs de nieuwe ontsluiting via de Schoolstraat..



Indeling parkeerplaats (december 2016)

Met de aanleg van 50 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de afspraken met de gemeente met betrekking tot parkeren.

Verkeer

Vanwege het toekomstige aantal extra parkeerplaatsen is bezien of er sprake is van een toename van het verkeer op de Hoge Ham en de Bolkensteeg omdat het parkeerterrein op deze wegen wordt ontsloten. Tevens zal worden bezien of er sprake is van een toename van geluid op de gevels van de bestaande woningen aan de genoemde wegen. Daarbij wordt de norm gehanteerd die in de Wet geluidhinder is opgenomen om te bepalen of er een dusdanige toename is dat er sprake is van een reconstructie (in de zin van de Wet geluidhinder).

Uitgangspunt bij de ritproductie is een aantal van 6 ritten per etmaal per parkeerplaats. Normaliter wordt bij gezinnen uitgegaan van 8 ritten per woning. Bij zorgwoningen wordt dit naar beneden bijgesteld. Deels doordat de doelgroep minder frequent de

auto gebruikt en deels omdat er rekening gehouden wordt met maar 1 auto per woning.

Er zijn 50 parkeerplaatsen maal 6 ritten per parkeerplaats is 300 ritten per etmaal. Omdat er sprake is van eenrichtingsverkeer zullen 150 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) via de Bolkensteeg - Schoolstraat naar het parkeerterrein rijden en 150 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) via het Schoolstraat - Kloosterpad - Bolkensteeg het parkeerterrein verlaten.

Kijkend naar de ligging van het centrum en de omliggende wijken is het te verwachten dat deze ritten op de Bolkensteeg gelijk verdeeld worden over de beide richtingen. Een exacte verdeling is niet bekend maar omdat het aantal ritten dusdanig laag is zal dit niet tot een andere uitkomst leiden. Daarom wordt gerekend met een toename op de Bolkensteeg van 150 ritten. Op de Bolkensteeg zullen in 2026 ca. 5297 motorvoertuigen per etmaal rijden. De toename is dus 2,8%.

Conform de Wet geluidhinder is er sprake van een reconstructie indien er een toename is van minimaal 1,5 dB. Een vaak gehanteerde vuistregel leert dat een toename van 3 dB overeenkomt met een toename van de verkeersintensiteiten van 100% (een verdubbeling). Voor een reconstructie zou dus sprake moeten zijn van een toename van 1,5 dB = 50%. Op de Bolkensteeg is er sprake van een toename van slechts maximaal 2,8%. Derhalve is er geen significante toename en is ook de toename van de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen te verwaarlozen.

Hulpdiensten

De hoofdontsluiting van de nieuwbouw ligt aan de Bolkensteeg. De ambulance kan de bebouwing dus goed bereiken. De achterzijde van de bebouwing is bereikbaar via de Schoolstraat en het parkeerterrein.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende waterparagraaf opgesteld.

De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. In de rapportage "Toelichting waterhuishouding Stichting Maria-oord aan de Bolkensteeg te Dongen" (Antea Group, april 2016) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven. De gehele rapportage is al bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Hierna is de waterparagraaf beschreven.

Randvoorwaarden

In het kader van de watertoets zijn de aandachtspunten, uitgangspunten en mogelijkheden met

betrekking tot het toekomstig watersysteem voor het plan in beeld gebracht:

- alle nieuwbouwprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd;
- vanwege problemen met de hemelwaterafvoer van het hoofdgebouw van de Zusters Franciscanessen van Dongen heeft de gemeente de voorkeur om de waterberging van de huidige vijver elders te compenseren;
- de benodigde waterberging, bij de aanleg van extra verhard oppervlak als gevolg van de nieuwbouw, komt overeen met 78 mm hemelwater;
- aan de Schoolstraat is de Zusters Franciscanessen van Dongen voornemens parkeerplekken te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat waterberging onder de halfverharding van de parkeerplekken gerealiseerd mag worden;
- indien onder de parkeerplekken niet voldoende waterberging gerealiseerd kan worden, staat de gemeente open voor het zoeken naar een alternatieve oplossing.

Huidige situatie

Het plangebied betreft het terrein van de Zusters Franciscanessen van Dongen aan de Hoge Ham 25 te Dongen. De nieuwbouw is ten noordoosten van het hoofdgebouw gepland. Het plangebied wordt begrensd door de bestaande bebouwing van de Congregatie aan de zuid- en westzijde, de Bolkensteeg aan de oostzijde en de zijkant van bebouwing aan de Bolkensteeg met bijbehorende parkeerplaats. Binnen het plangebied zijn momenteel een vijver, bomen en struiken gelegen. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt tussen circa NAP +4,0 m en NAP +4,1.

De nieuwbouw vindt plaats in de gemeente Dongen. De oppervlakte van het gehele plangebied beslaat circa 0,33 hectare. Nabij het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Bevoegd gezag voor het gebied zijn het waterschap Brabantse Delta en de gemeente Dongen.

Zowel aan de Bolkensteeg en aan de Schoolstraat is een gescheiden stelsel met infiltratieleiding aanwezig. Aan de Hoge Ham is een gemengd stelsel aanwezig dat bij overmatige neerslag problemen heeft. In het verleden waren er bij de huidige bebouwing problemen bij hevige neerslag. Daarom is destijds een vijver aangelegd die het dakwater opvangt van het hoofdgebouw. De vijver maakt dus onderdeel uit van de hemelwaterafvoer van het gebouw.

Voorgenomen ontwikkeling

Bij de ontwikkeling is sprake van toename van het verhard oppervlak. Bij nieuwbouw eisen de gemeente en het waterschap dat het project waterneutraal wordt uitgevoerd. De eis is dat minimaal 78 mm van het verharde oppervlak hergebruikt, geïnfiltreerd of gebufferd wordt op eigen terrein of ter plaatse van de te realiseren parkeerplaats aan de Schoolstraat. De gemeente geeft er de voorkeur aan dat ook de waterberging als gevolg van het dempen van de vijver (90 m³) wordt gecompenseerd.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit water kan worden afgevoerd naar voorzieningen in het plangebied waar het water wordt geborgen of geïnfiltreerd.

Vuilwater

De vuilwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied is en wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel aanwezig in de wegen rondom het plangebied.

Hemelwater

De vereiste compensatie als gevolg van de toename van verhard oppervlak bedraagt circa 125 m³. De vijver is destijds aangelegd om piekbuien op te vangen. De gemeente geeft er de voorkeur aan wanneer dit bergingsvolume, ca. 90 m³, bij demping van de vijver wordt gecompenseerd.

Als gevolg van de demping van de vijver en de aanleg van extra verhard oppervlak dient in totaal circa 215 m³ berging gerealiseerd te worden.

De verschillende mogelijke toepassingen voor infiltratie, waterberging en vertraagd afvoeren van hemelwater zijn in de rapportage "Toelichting waterhuishouding Stichting Maria-oord aan de Bolkensteeg te Dongen" (Antea Group, april 2016) beschreven.

De verschillende mogelijke toepassingen voor infiltratie en het bergen van hemelwater in het plangebied zijn hieronder kort beschreven.

– *Bergen en infiltreren via IT-riolering*

Er kan gedacht worden aan het toepassen van een infiltratieleiding waarop de hemelwaterafvoer kan worden aangesloten. Via de infiltratieleiding kan het hemelwater vervolgens infiltreren in de bodem. Aandachtspunt hierbij is dat de infiltratievoorziening (IT-leiding) boven de grondwaterstand moet liggen om infiltratie mogelijk te maken. De infiltratieriolering moet worden voorzien van een noodoverloop op het hemelwaterriool of oppervlaktewater zodat in extreme situaties de voorziening kan overlopen naar het gemengd stelsel of oppervlaktewater. Deze nooduitlaat mag niet in directe verbinding staan met de vuilwaterstromen. Deze optie valt af omdat onvoldoende dekking gerealiseerd kan worden om infiltratie mogelijk te maken.

– *Waterpasserende verharding*

Een mogelijkheid voor het gedeeltelijk bergen en vertraagd afvoeren/infiltreren van hemelwater in het plangebied is het toepassen van een waterpasserende verharding met een waterbergende fundering. Dit systeem kan worden toegepast onder de parkeerplekken aan de Schoolstraat. Aandachtspunt hierbij is dat de voorziening boven de grondwaterstand moet liggen om infiltratie mogelijk te maken. Bij waterpasserende verharding met berging onder de verharding kan in totaal circa 84 m³ hemelwater geborgen worden onder de parkeerplekken. Hiermee wordt niet voldaan aan de compensatieplicht voor de toename verharding (125 m³). Aangeraden wordt daarom om ondergrondse waterberging te realiseren

door middel van kratten of hemelwaterbuffers, waar voldoende ruimte voor beschikbaar is.

– *Hemelwaterbuffer*

Een mogelijkheid voor het bergen en infiltreren van het hemelwater in het plangebied is het toepassen van hemelwaterbuffers (watershell van Waterblock B.V.). Kunststof koepelvormige cassettes vormen de basis van het Watershell systeem voor het maken van ondergrondse wateropslagkelders en voor het afkoppelen van hemelwater van het riool voor hergebruik of infiltratie in de bodem om verdroging tegen te gaan. Aandachtspunt hierbij is dat voorziening boven de grondwaterstand moet liggen om infiltratie mogelijk te maken.

Tijdens piekbuien wordt het hemelwater in de buffer opgevangen waar het deels kan infiltreren in de bodem en deels via een overstortvoorziening afgevoerd kan worden naar openbaar gebied (riolering) waar de gemeente het hemelwater verwerkt. Voor de benodigde waterberging van 125 m³ is ongeveer 125 m² benodigd. De opdrachtgever heeft echter aangegeven gebruik te willen maken van infiltratiekratten onder de parkeerplekken in plaats van een hemelwaterbuffer.

– *Bergen en infiltreren via infiltratiekratten*

Een ondergrondse berging kan worden gerealiseerd met bijvoorbeeld kratten. De infiltratie vanuit deze kratten vindt grotendeels plaats door het wandoppervlak, de bodem kan dichtslibben. Een krat kan worden toegepast onder een weg of parkeerplaats mits er voldoende gronddekking is (minimaal 60 cm). Ook kunnen de kratten worden aangelegd in een groenstrook. Voor de benodigde waterberging van 125 m³ zijn circa 304 infiltratiekratten benodigd. Dit komt overeen met een oppervlakte van circa 220 m². De beschikbare ruimte onder de parkeerplekken (600 m³) is ruim voldoende voor de benodigde berging.

– *(Vertraagde) afvoer naar oppervlaktewater*

Vanuit het plangebied wordt (schoon) hemelwater vertraagd afgevoerd op een oppervlaktewaterlichaam van waterschap Brabantse Delta. In en in de nabijheid van het plangebied is na het dempen van de vijver geen oppervlaktewater aanwezig. Daarom wordt nieuw oppervlaktewater gegraven in de vorm van een nieuwe vijver in de tuin rondom de nieuwbouw. In de nieuwe vijver kan circa 90 m³ water geborgen worden, wat overeenkomt met de benodigde berging van circa 90 m³ als gevolg van demping van de huidige vijver. Het moederhuis op het terrein van de Zusters Franciscanessen van Dongen zal in de nieuwe situatie op de nieuwe vijver afwateren. De vijver moet worden voorzien van een noodoverloop op de hemelwaterriolering of oppervlaktewater zodat in extreme situaties de voorziening kan overlopen naar de hemelwaterriolering of oppervlaktewater. Deze nooduitlaat mag niet in directe verbinding staan met de vuilwaterstromen.

De benodigde bergingsopgave zal in overleg met de gemeente worden gerealiseerd doormiddel van het toepassen van infiltratiekratten onder de parkeerplekken en het graven van een nieuwe vijver in de tuin van de nieuwbouw.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van water bestaan wel/geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het deel van het plangebied uitgevoerd waar ontwikkelingen zijn voorzien. De rapportage, d.d. 10 december 2014 is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied kunnen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3), die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden, niet worden uitgesloten. Daarnaast moet rekening gehouden worden met broedvogels.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Daarbij moet extra aandacht aan mogelijke broedgevallen van de huismus en de gierzwaluw in de gebouwen aan de rand van het plangebied.

Alpenwatersalamander, kamsalamander en de vinpootsalamander

Het is niet uit te sluiten dat de alpenwatersalamander, kamsalamander en of de vinpootsalamander in het plangebied voorkomen. Om inzicht te krijgen in het voorkomen van deze soorten moet onderzoek worden uitgevoerd in de geschikte periode (maart - juni).

Vervolgonderzoek

Het aanbevolen onderzoek naar de aanwezigheid van de alpenwatersalamander, kamsalamander en of de vinpootsalamander is in juni 2015 uitgevoerd. De volledige

rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De resultaten en conclusies zijn hierna opgenomen.

Het onderzoek heeft zich gericht op de vijver in de kloostertuin. De vijver heeft een diepte van maximaal één meter. Het water is groen door algenbloei. De vegetatie in en direct langs de vijver is zeer monotoon. Langs de rand staat gras en bies. In het water staan alleen waterlelies.

Tijdens het onderzoek zijn geen volwassen salamanders aangetroffen. Daarnaast is er ook geen ei afzetting en zijn geen larven waargenomen. In de vijver zijn de groene en de bruine kikker gevangen. Dit zijn beschermde amfibieën (tabel 1) en algemeen voorkomend. Er zijn geen vissen aangetroffen.

Conclusie

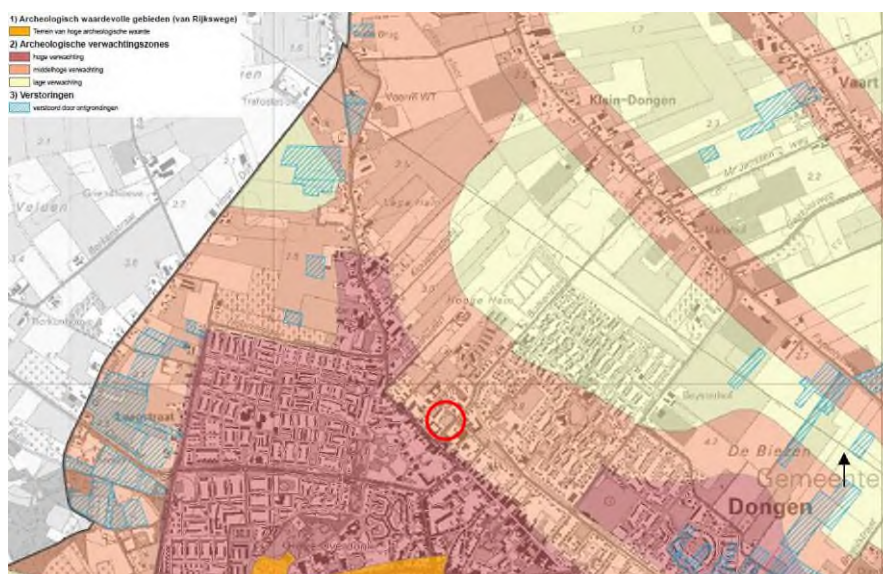
In de vijver heeft een onderzoek naar drie soorten zwaardere beschermde amfibieën plaatsgevonden conform de soortenstandaard. Het resultaat is dat zich geen zwaardere beschermde amfibieën in de vijver bevinden. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op deze soorten. Vanuit de Flora- en Faunawet zijn geen belemmeringen om de vijver te dempen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Volgens Wet op de archeologische monumentenzorg moet elke gemeente over een eigen archeologiebeleid beschikken. Hiertoe is op 10 februari 2011 een archeologische beleidskaart is vastgesteld door de gemeenteraad van Dongen. Deze kaart moet gelezen worden in relatie tot de vastgestelde Erfgoedverordening.

Blijkens de kaart is er sprake van gebied waarvoor een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Er geldt een onderzoeksverplichting voor archeologie bij werkzaamheden die de bodem over een oppervlakte van 100 m² of meer dieper dan 50 cm beneden maaiveld gaan verstoren. Hier is in de onderhavige situatie sprake van.



Uitsnede uit de gemeentelijke beleidskaart archeologie met globale aanduiding plangebied

Door Antea Group is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft bestaan uit een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De bijbehorende rapportage d.d. 11 december 2014 is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgt een samenvatting en de conclusie.

Een archeologisch bureauonderzoek dient om een gespecificeerd verwachtingsmodel op te stellen, welke vervolgens in het veld wordt getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. Het veldwerk is gelijktijdig uitgevoerd met het veldwerk voor het milieuhygiënisch onderzoek.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting op de archeologische beleidskaart van de gemeente Dongen. Daarnaast is gebleken dat het plangebied in het verleden bebouwd is geweest en deels al gesaneerd. In hoeverre dit het archeologisch bodemarchief heeft verstoord is niet bekend. Daarom is er een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd om de mate van verstoring te kunnen bepalen alsmede de diepte van eventuele archeologische lagen.

Na het uitvoeren van het booronderzoek kon worden geconcludeerd dat gezien de bodemopbouw in het plangebied sprake is van een tot in de C-horizont verstoorde bodemopbouw. De verwachte verstoringen vanwege de sloop van de bebouwing uit de jaren 30 van de 20e eeuw is aangetroffen. De aanwezige vijver hangt samen met een eerder uitgevoerde (tank)sanering.

Op basis van de aangetroffen bodemopbouw luidt het advies geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied voor het aspect archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen.

Conclusie

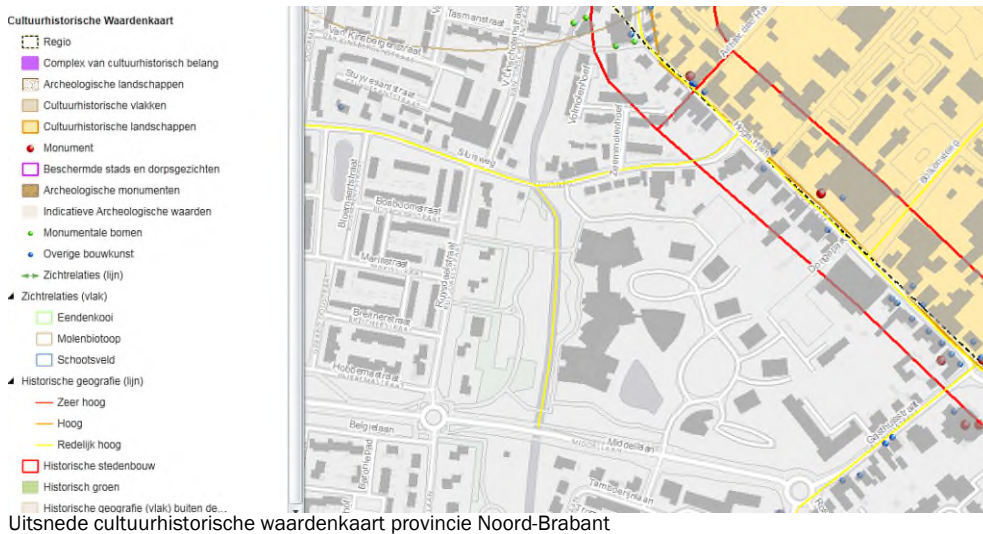
Het bevoegd gezag heeft conform het advies het plangebied archeologisch vrij gegeven. Vanwege archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.10.2 Cultuurhistorie

Het huidige Dongen is ontstaan langs de middeleeuwse landweg tussen Breda en 's-Hertogenbosch op een hoge dekzandrug tussen lage drassige (veen)gebieden. De behoefte aan nieuwe landbouwgronden en turf maken het in de late middeleeuwen interessant om de veengebieden ten noorden van Dongen te ontginnen. Deze ontginningen bevinden zich aan de noordzijde van de lijn Hoge Ham / St. Josephstraat en luiden een nieuwe ontwikkelingsfase in. De verkavelingsstructuur uit de late middeleeuwen is ook nu nog goed herkenbaar.

Een belangrijk element hierin zijn de stichten. Deze stichten zijn ontsluitingswegen en afscheidingen die door en langs het gebied heen lopen en gehecht zijn aan de ontginningsas de Hoge Ham. De bebouwing aan de Hoge Ham is in de loop van de negentiende eeuw geleidelijk verdicht.

Het plangebied maakt deel uit van het cultuurlandschap 'Langstraat' dat hier als gevolg van de veenontginningen is aangelegd. Het terrein van het voormalige Kloostercomplex wordt aan weerszijden begrensd door een sticht: de Achter den Ham aan de westzijde en de Bolkensteeg aan de oostzijde. Midden door het terrein loopt de sticht de Schoolstraat. Alle stichten lopen door tot in het nieuwe woongebied de Beljaart.



De onderhavige ontwikkeling vloeit voort uit de transitieopgave om van een religieuze woonomgeving naar een lekenomgeving te gaan. De cultuurhistorische waarden van het gebied zijn in acht genomen bij het opstellen van de gebiedsvisie die ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkeling van 40 woonzorgeenheden.

Het bouwplan in de nabijheid van het rijksmonument aan de Hoge Ham 25 (klooster en kapel) is in samenspraak met de monumentencommissie tot stand gekomen. Zowel de stichten die in en om het gebied aanwezig zijn, als de historische lintbebouwing, inclusief het rijksmonument Hoge Ham worden gerespecteerd.

4.10.3 Conclusie

Er hoeft geen vervolgonderzoek naar archeologie uitgevoerd te worden en het bouwplan respecteert de cultuurhistorische context. Vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenoemde ontwikkeling van het plangebied.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van 40 woonzorgeenheden zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal ten behoeve van het ontwikkelen van de 40 woonzorgeenheden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

Het Ontwerpbestemmingsplan 'Kloostercomplex Dongen, fase 1' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tegen het plan zijn geen vooroverleg reacties gekomen.

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend door Heemkundekring De Heerlyckheit Dongen. Door overleg tussen de Heemkundekring enerzijds en anderzijds de Congregatie Zusters Franciscanessen, provincie Noord-Brabant en het begeleidingsbureau Bouwaccent. Naar aanleiding daarvan heeft de Heemkundekring de zienswijze ingetrokken en is de bouwhoogte van een hoek langs de Bolkensteeg aangepast.

Het plan is op 11 mei 2017 door de gemeenteraad van Dongen vastgesteld.