

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW BRABANTPARK





BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW BRABANTPARK GEMEENTE DONGEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	24-06-2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0766.BP2019000057-VG01
Auteur(s)	Laura Meijers, Zoë Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	5
2.3	Plangebied	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Het plan	7
3.2	Parkeren en ontsluiting	8
3.3	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	9
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Archeologie	14
5.3	Bedrijf en milieuzonering	15
5.4	Bodemkwaliteit	16
5.5	Externe veiligheid	16
5.6	Flora en Fauna	19
5.7	Geluid	19
5.8	Luchtkwaliteit	20
5.9	Water	21
6.	Juridische aspecten	26
6.1	Verbeelding	26
6.2	Planregels	26
6.3	Toelichting op de bestemmingen	26
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Bijlagen

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 4: Wateradvies
- Bijlage 5: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Stichting Casade is voornemens haar woningbestand aan het Brabantpark in Dongen te vernieuwen. De huidige bewoners van het Brabantpark hebben al jaren hoge energielasten, vochtproblemen en een slechte bouwkundige staat van de woningen. In 2018 besloot Casade om de woningen te slopen.

Het planvoornemen voorziet in de sloop en nieuwbouw van 47 woningen. Waarbij, in vergelijking met de huidige situatie, enkele veranderingen worden doorgevoerd. Zo worden de nieuwe woningen dieper en daar waar de woningen nu nog verspringen van elkaar, komen de nieuwe woningen in dezelfde lijn te liggen.

De beoogde veranderingen zijn juridisch planologisch niet mogelijk in het vigerend bestemmingsplan. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Kapucijnenstraat, het Europaplein en de Dunantstraat in Dongen. Het plangebied wordt aan de zuidoost zijde begrensd door een park. Aan de westzijde ligt het plangebied vlakbij de voormalige Pauluskerk. Verder wordt het plangebied omringd door woningen.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Zuid en West Dongen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'. De met de volgende enkelbestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen:
 - Wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten;
 - Met de daarbij horende tuinen, parkeervoorzieningen, achterpaden en ontsluitingen, water en nutsvoorzieningen;
 - De woningen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak;
 - Voor de woningen van het plangebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter.
- Verkeer – Verblijfsgebied:
 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - Met daarbij horende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen, groen en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, etc.
- Groen:
 - Beplantingen;
 - Water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het planvoornemen uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Dongen bestaat uit de kernen Dongen, s 'Gravenmoer, Klein-Dongen en Vaart. De gemeente en de hoofdkern Dongen zijn vernoemd naar de gelijknamige rivier de 'Donge'. De gemeente ligt in de provincie Noord-Brabant en wordt omringd door de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Waalwijk, Loon op Zand, Tilburg en Gilze en Rijen.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

Dongen is ontstaan rond het jaar 800 als nederzetting langs de rivier de Donge. Rond de Kerkstraat en de hoger gelegen gebieden (de uitlopers van de Drunense Duinen) is de eerste bebouwing ontstaan. Grote groei kwam echter pas na de komst van de leer- en schoenenindustrie in de 18e eeuw. Na de Tweede Wereldoorlog is Dongen ontwikkeld tot de huidige vorm.

De eerste bebouwing van Dongen is de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Lage Ham, Hoge Ham en de Kerkstraat. De lintbebouwing is voor een deel nog steeds herkenbaar. Na de komst van de leerlooierij in de 18e eeuw is het dorp uitgebreid met enkele arbeiderswijken.

Na de Tweede Wereldoorlog, in de wederopbouw periode, is het dorp sterk uitgebreid. Een van de naoorlogse uitbreidingen is de wijk West I, ten westen van het centrum van Dongen en ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het woongebied is in de jaren 50 en de daarop volgende decennia ontwikkeld, waarbij iedere uitbreiding een eigen karakter heeft.

2.3 Plangebied

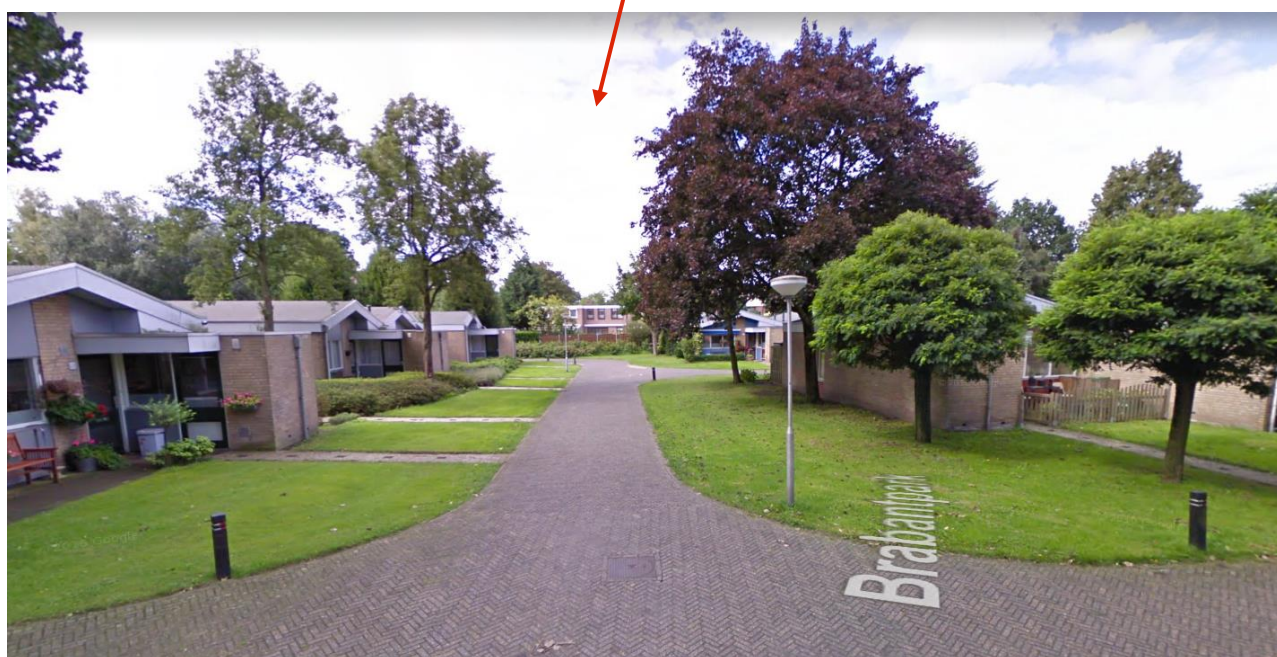
Het plangebied ligt op de hoek van de Kapucijnenstraat, het Europaplein en de Dunantstraat en bestaat uit 47 grondgeboden woningen in een ruim opgezet stratenpatroon met gesprongen voorgevellijnen. Het betreft de woningen met de adressen Brabantpark 1 tot en met 39 (even en oneven) en Kapucijnenstraat 1 tot en met 15 (oneven).

De woningen bestaan uit één bouwlaag met een klein kapje. Door het ruim opgezette stratenpatroon heeft het plangebied een groen karakter, wat aansluit op het naastgelegen park. De wegen in het plangebied zijn enkel voor bestemmingsverkeer.

Iedere woning is voorzien van een kleine voor- en achtertuin, met een berging aan de voorkant van het perceel.



Figuur 3 Bestaande woningen



Figuur 4 Bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

Het bouwplan behorend bij het bestemmingsplan voorziet in de sloop en de nieuwbouw van 47 woningen. Door middel van het bouwplan verandert het woningaanbod niet, enkel de kwaliteit van de woningen verbeterd ten opzichte van de bestaande woningen.

De nieuwe woningen worden in aaneengesloten bouwblokken gerealiseerd. De woningen bestaan in principe uit één bouwlaag, met uitzondering van 14 woningen, deze worden gerealiseerd met een kap. Voor het wooncomfort en de zichtlijnen vanaf de straat zijn de bergingen, daar waar mogelijk, verplaatst naar de voorzijde van de woningen. Daar waar dit niet mogelijk is en voor een rustiger straatbeeld wenselijk is, zijn de bergingen naar de kopgevels geplaatst.

De éénlaagse woningen worden ca. 66 m² GBO groot. De woningen met een kap hebben een gebruiksooppervlak van ca. 94 m². Alle woningen hebben een tuintje aan de achterzijde van 3 m diep.

In de gehele plangebied blijven de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd. De gekapte bomen worden, waar mogelijk, gecompenseerd door het toevoegen van nieuwe bomen. Daarnaast vervallen enkele wegen en worden deze vervangen door voetpaden.

De bestaande parkeerplaatsen langs het Europaplein en de Kapucijnenstraat blijven gehandhaafd. Langs de rijbanen in het plangebied zal een half-verharde strook gerealiseerd worden ten behoeve van parkeren. De parkachtige groene uitstraling binnen het plangebied blijft gehandhaafd.



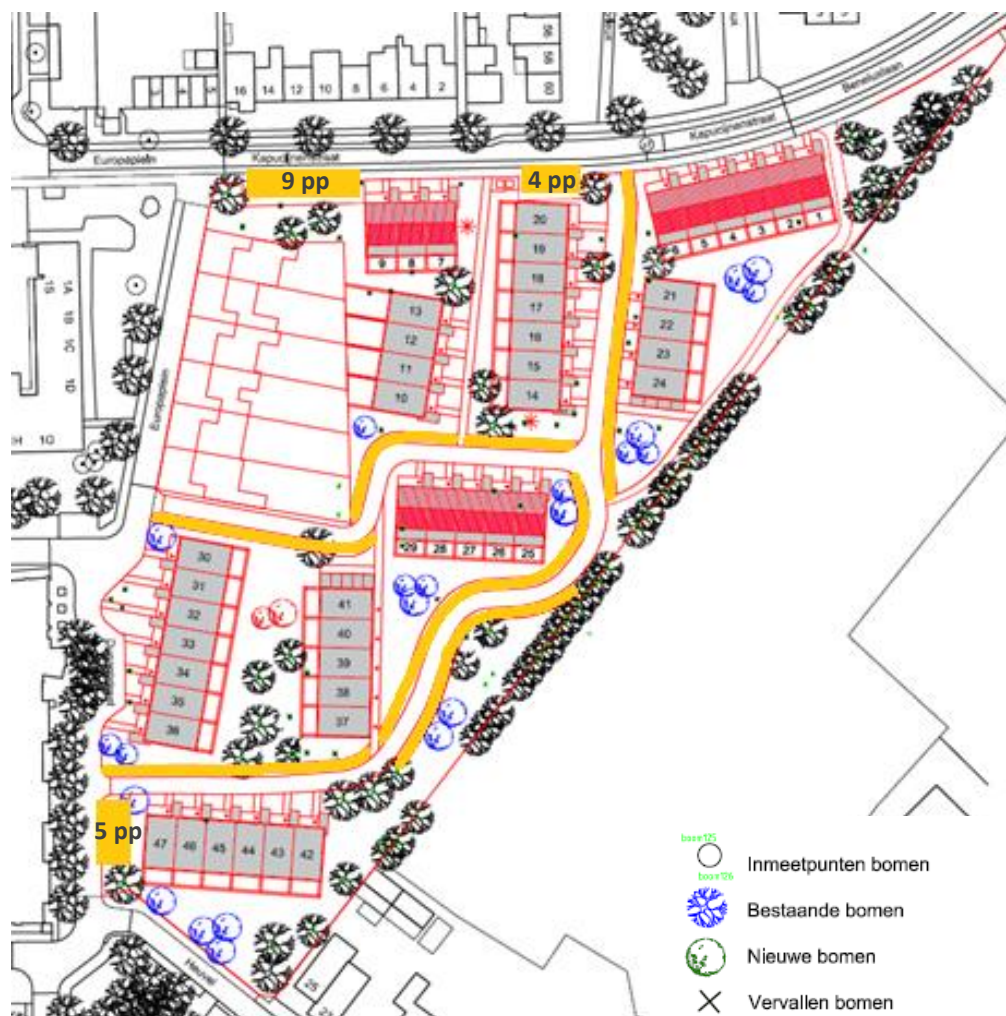
Figuur 5 Toekomstige situatie

3.2 Parkeren en ontsluiting

Het aantal woningen in het plangebied blijft gelijk. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Dit komt neer op een totale parkeerbehoefte van 67 parkeerplaatsen.

Langs de Europalaan en de Kapucijnenstraat blijven de 13 bestaande parkeerplaatsen intact, daarbij wordt 1 extra parkeervak toegevoegd langs de Kapucijnenstraat. Ter hoogte van Brabantpark 20 komen aan de Kapucijnenstraat 4 extra haakspaarkeervakken te liggen. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen op een half-verharde strook langs de rijbanen (met oranje aangegeven in figuur 6).

De voor bestemmingsverkeerde bedoelde wegen binnen het plangebied, worden ontsloten via het Europaplein, de Dunantstraat en de Kapucijnenstraat. Binnen het plangebied komen enkele wegen te vervallen, en vervangen door voetpaden.



Figuur 6 Parkeren en ontsluiting

3.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen voorziet in de sloop van 47 woningen, waarna 47 woningen worden terug gebouwd. Door het gelijk blijven van het aantal woningen, wordt de ontwikkeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Zodoende is een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

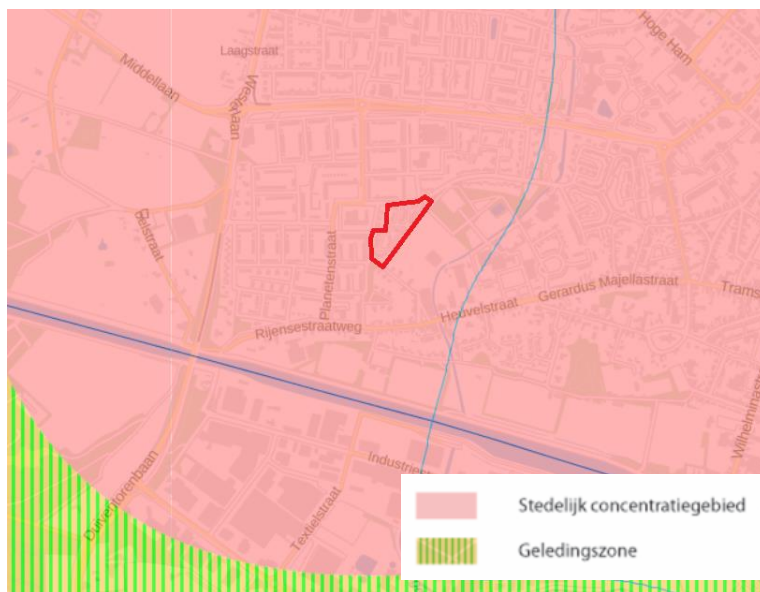
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor ruimtelijk handelen van de provincie. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door de Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

Zoals te zien in figuur 7 ligt het plangebied in het stedelijk concentratiegebied. Binnen dit gebied ligt de nadruk op de herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen om bestaande gedateerde woningen te slopen en te vervangen voor woningen die voldoen aan hedendaagse eisen past in de provinciale visie voor het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.



Figuur 7 Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 1 januari 2018 is de nieuwe geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening Ruimte Noord-Brabant bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Met de herbouw wordt een kwaliteitsverbetering nagestreefd, waardoor de woningen voldoen aan de hedendaagse eisen. De herbouw van de 47 woningen wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dongen 2020

Om het gemeentelijk ruimtelijk beleid inzichtelijk te maken heeft de gemeente Dongen eind 2009 de 'Structuurvisie Dongen 2020' waarin verschillende sociaal-ruimtelijke aspecten aan bod komen en speerpunten worden geformuleerd.

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangewezen als 'bestaand bebouwd gebied'. Verder is de locatie onderdeel van het 'beheer en onderhoud bestaande woongebieden' gebied. Door beheer en onderhoud dient de woonkwaliteit op peil te worden gehouden en worden versterkt. Hierbij gaat het om ingrepen zowel aan de woningen als in de openbare ruimte.



Figuur 8 Uitsnede Structuurvisiekaart Dongen 2020

Het voornemen was in eerste instantie om te gaan voor woningverbetering. Toen bleek dat dit niet afdoende was is er voor gekozen om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwe woningen te realiseren. Hiermee sluit het planvoornemen goed aan bij de structuurvisie.

Welstandnota Gemeente Dongen 2008

De gemeente Dongen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Welstandsnota Gemeente Dongen 2008'. Het plangebied is in de Welstandnota aangewezen als 'woongebied'. Voor de woongebieden geldt een soepel welstandsregime. Het beleid is enerzijds gericht op het behouden en versterken van diversiteit in bebouwing en uiterlijk en anderzijds op het aanmoedigen van contrasten.

Het planvoornemen zal aan de eisen van welstand getoetst worden volgens de in 'Woongebieden' opgenomen regels

Woningbouwplanning

De gemeente beschikt over een door de Provincie goedgekeurd woningbouwprogramma, dat in de periode 2016-2025 voorziet in de bouw van in totaal ruim 1.000 woningen. Met dit planvoornemen worden evenveel woningen gesloopt als dat er worden teruggebouwd. Hiermee past het planvoornemen binnen het woningbouwplanning.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018)

De Nota Cultureel Erfgoed Dongen is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 maart 2016. De nota combineert het huidige en nieuwe beleid ten aanzien van cultureel erfgoed. Hiermee is de basis gelegd voor een brede en integrale basis voor behoud van cultuurhistorisch erfgoed in Dongen. De nota maakt de gemeentelijke ambities op cultuurhistorisch gebied duidelijk. Dit is gebaseerd op het provinciaal beleid en is vertaald naar de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Archeologische Beleidsadvieskaart.

Erfgoedverordening 2010

De gemeentelijke regels omtrent monumenten en archeologische waarden is opgenomen in de Erfgoedverordening 2010. Hoofddregel in deze verordening is dat het verboden is om in een archeologisch monument of een archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder het oppervlakte te verstoren. Uitzondering hierop zijn de volgende gebieden:

- Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied is kleiner dan 50.000 m²;
- Gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied is kleiner dan 100 m²;
- Gebieden waarvoor in het bestemmingsplan reeds bepalingen zijn opgenomen voor archeologische monumentenzorg.

Het verbod geldt ook niet als een rapport is overlegd waaruit blijkt dat aanwezige historische waarden in voldoende mate worden veiliggesteld of worden geschaad, of geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge verwachting. Binnen dit gebied zou bij een bouwplan, waarbij meer dan 100 m² grondwerkzaamheden uitgevoerd worden, een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Het planvoornemen voorziet in meer dan 100 m² grondwerkzaamheden. Zodoende is het noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Onderzoek

Door Ingenieursbureau Oranjewoud BV is in mei 2005 in het kader van de voorgenomen realisatie van nieuwbouwlocatie heuvelpark een inventariserend archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoeksgebied ligt in het centrum van Dongen en heeft een oppervlakte van circa 6,6 hectare. Het plangebied van het Brabantpark ligt binnen het onderzoeksgebied zoals opgenomen in het rapport.

¹ Ingenieursbureau Oranjewoud BV, *Archeologisch rapport Inventariserend archeologisch onderzoek in "Heuvelpark" te Dongen, 22 juni 2005, projectnr. 1907-155066*

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek moet worden geconcludeerd dat voor het gebied met name middeleeuwse archeologische resten kunnen worden verwacht. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het gebied van de leerlooierijen is vastgesteld dat de ondergrond tot op een diepte van 0,9 m –mv verstoord is.

Vervolgonderzoek wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek niet nodig geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Europaplein 53	Restaurant	1	10 m	150 m
Europaplein 45	Supermarkt	1	10 m	150 m
Europaplein 54	Supermarkt	1	10 m	150 m
Glorieux 5	Kinderopvang	2	30 m	100 m

Voor het plangebied is de richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk van toepassing. Uit de inventarisatie van bedrijven in de omgeving van het plangebied blijkt dat de richtafstand van de aanwezige bedrijven kleiner is dan de daadwerkelijke afstand tot het plangebied. Zodoende vormen deze bedrijven geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijf en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in april-mei 2018 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Brabantpark te Dongen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmengmonster MM1 (dieptetraject 0 – 0,5 m-mv.) licht verhoogd is met PAK. In de overige onderzochte mengmonsters van de bovengrond en ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met barium. De licht verhoogde gehalten aan barium worden waarschijnlijk van buiten de locatie aangevoerd, aangezien in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. Verhoogde gehalten aan barium zijn vaak van natuurlijke oorsprong.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een

² Aeres Milieu B.V. RAPPORT Verkennend bodemonderzoek Brabantpark te Dongen, 26-6-2018, projectnr. AM18060

inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord

Transport over wegen

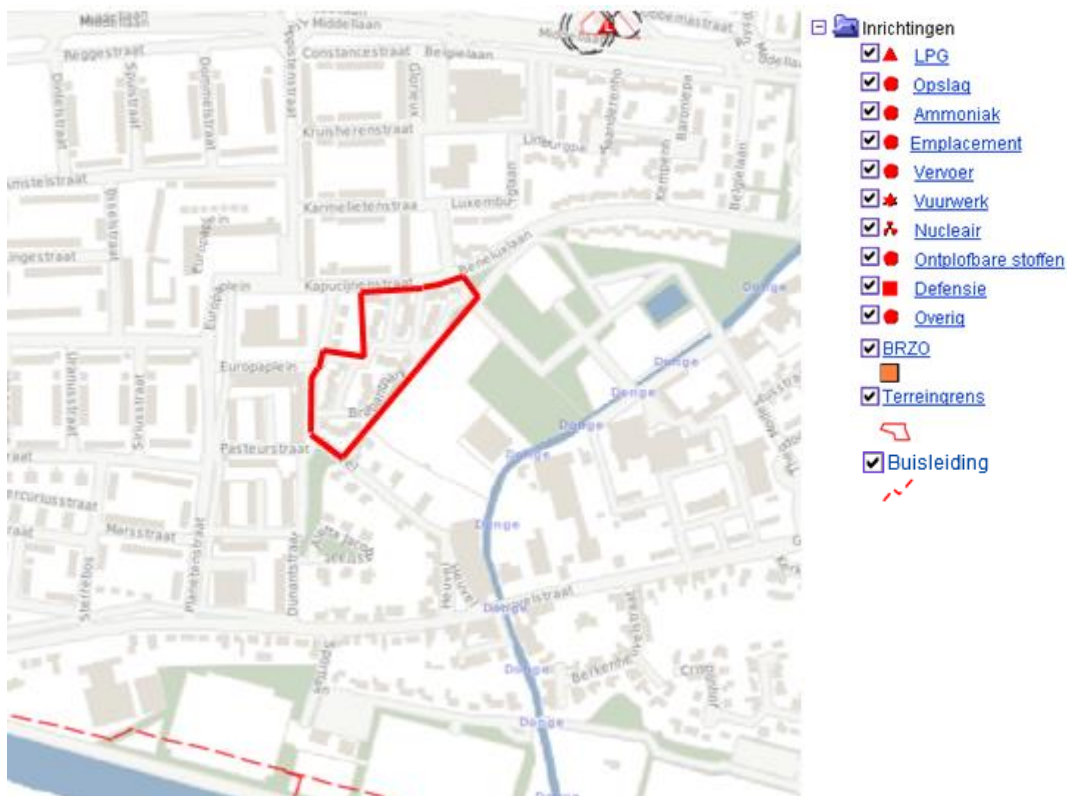
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart Externe Veiligheid

Transport per buisleiding

Op 340 meter ten zuiden van het plangebied zijn twee aardgasleidingen gelegen. De voor regionale aardgastransportleidingen van toepassing zijnde belemmerde strook heeft een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. De aardgasleidingen vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Brabant geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving is een LPG-tankstation gevestigd aan de Middellaan 14 die een risico met zich meebrengt. De PR-contour van het tankstation (zwart onderbroken lijn) reikt echter niet tot het plangebied en vormt hierdoor geen belemmering. Tevens ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van 150 m, waardoor het niet nodig is het Groepsrisico te onderbouwen.

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Ondanks het feit dat het plangebied buiten de risicocontouren ligt van risicovolle inrichtingen en transportroutes is in onderhavig planvoornemen aandacht besteed aan de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid in het plangebied. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen, bluswatervoorzieningen en de brandweezorgnorm.

De wegen in het plangebied dienen minimaal 3,5 meter breed te zijn en voor de woningen moeten opstelplaatsen aanwezig zijn met een breedte van 4,5 meter. Het planvoornemen voldoet hieraan. In de huidige situatie zijn reeds voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

Gelet op bovenstaand zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vroegere wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels bij de provincie.

Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, zo veel mogelijk worden voorkomen. Indien toch schadelijke werkzaamheden worden uitgevoerd, moeten maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Resultaten Quickscan

In november 2016 is door Faunaconsult een Flora en Fauna inspectie uitgevoerd³. De resultaten zijn hieronder beschreven. Het volledige Ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

De te renoveren woningen zijn van buitenaf geïnspecteerd. Hierbij werd met behulp van een ladder en zaklamp bekeken of er openingen of kieren zijn die geschikt zijn voor vogelnesten of als verblijfplaats voor vleermuizen en andere zoogdiersoorten. Ook zijn de gevels geïnspecteerd op de aanwezigheid van beschermde muurplanten.

Er is min of meer sprake van één type woning, waarbij de afwerking overal gelijk is. De daken zijn belegd met bitumen en eventuele kieren tussen de trespas dakbetimmeringen zijn afgedicht met kunststof strips of sluiten nauw aan op houten gevelplaten. De spouwen worden geventileerd door openingen die van roosters zijn voorzien, zodat ook hier geen kleine zoogdieren of vogels naar binnen kunnen. Het is onwaarschijnlijk dat er vogelnesten of vleermuisverblijven in de woningen aanwezig zijn. (Beschermde) muurplanten zijn afwezig en vaste rust- en verblijfplaatsen van overige beschermde diersoorten zijn niet te verwachten.

Conclusie

Flora en Fauna vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen.

³ Faunaconsult BV, Flora en Fauna onderzoek 47 woningen Brabantpark te Dongen, 14 november 2016

Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

Akoestisch onderzoek

In en rondom het plangebied zijn alle wegen aangewezen als een 30 km/uur zone. Waarbij, daar waar de Kapucijnenstraat overgaat in de Beneluxlaan, de weg niet toegankelijk is voor auto- en vrachtverkeer. Daarnaast zijn de wegen van het Brabantpark alleen aangewezen voor bestemmingsverkeer. Het aantal verkeersbewegingen per dag is hierdoor erg laag. Op basis hiervan is een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Conclusie

Akoestiek vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft het aantal woningen (47 stuks) gelijk aan de nu al bestaande woningen. Het planvoornemen is zodoende aan te merken als NIBM (Niet in Betekenende Mate). Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief vermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.
-

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Wat betreft water streeft het PMWP er bijvoorbeeld naar dat alle wateren in 2027 voldoen aan de eisen vanuit de Kaderrichtlijn water.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater
- een duurzame energiewinning.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse Waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Verbreed GRP Dongen

Het GRP Dongen geeft het gemeentelijk beleid ten aanzien van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater), grondwater en oppervlaktewater weer. Het GRP Dongen geldt voor de periode 2016-2021.

Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Dongen en is zodoende niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. In de directe omgeving van de Dongen bestaan de gronden uit zandgronden. De gronden ten westen van de bebouwde kom van Dongen, en het dichtst bij het plangebied, vallen onder grondwatertrap VI en VII. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste waterstand tussen 40-80 cm onder maaiveld ligt en de gemiddeld laagste waterstand op meer dan 120 cm onder maaiveld ligt. Zie figuur 10.



Figuur 10 Grondwaterstand ten westen van plangebied (BodemAtlas Brabant)

Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten die zijn opgenomen in de legger, is de keur van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- Waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- Waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- Voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig en ingrepen vinden niet plaats binnen 5 m van een categorie A waterloop. Een ontheffing van de keur is niet noodzakelijk.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen en in de directe omgeving van de gemeente Dongen zijn geen waterkeringen gelegen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

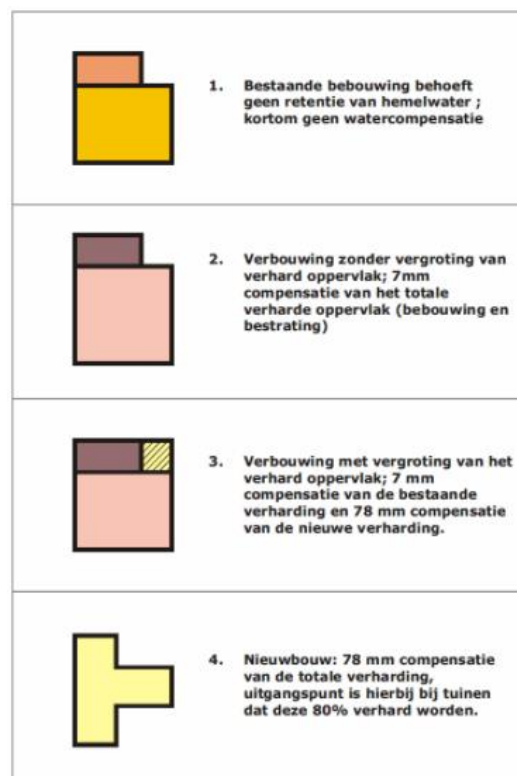
Het planvoornemen voorziet in de herbouw van 47 bestaande woningen. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. Qua oppervlakte blijven de woningen gelijk, de woningen worden enkel in een lijn teruggebouwd in plaats van met verspringingen.

In principe worden alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen waterneutraal uitgevoerd, waarbij negatieve effecten op het grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

De bergingseisen van de gemeente Dongen zijn hiernaast gevisualiseerd.

Watercompensatie

De bestaande woningen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw. Voor het bestaande gedeelte van de verharding geldt een bergingseis van 7 mm. Voor de extra verharding door de nieuwbouw geldt een bergingseis van 78 mm ter compensatie.



Figuur 11 Bergingseisen gemeente Dongen

De parkeerstroken langs de rijbanen in het plangebied bestaan uit half-verharding. In de berekening zijn deze voor 50% meegenomen. Bij de woonbestemming is onderscheidt gemaakt tussen bebouwing en tuin. Voor de tuinen is als uitgangspunt genomen dat maximaal 80% verhard is. Aan de hand van onderstaande berekening kan geconcludeerd worden dat het totaal verhard oppervlakte afneemt. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Op basis van het beleid van de gemeente dient 52,9 m³ aan waterberging gerealiseerd te worden.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Benodigde berging
Verharding	2.596	1.192	$1.192 * 0,007 = 8,3 \text{ m}^3$
Half-verharding (50%)	-	853	$426,50 * 0,007 = 3,0 \text{ m}^3$
Woonbestemming			
Bebouwing	6.115	5.245	$5.245 * 0,007 = 36,7 \text{ m}^2$
Tuin (80%)	-	870	$696 * 0,007 = 4,9 \text{ m}^3$
Groen	6.085	6.636	0 m ³
Totaal	14.796	14.796	52,9 m³

Veiligheid en waterkeringen

Het planvoornemen heeft geen invloed op de waterveiligheid.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Daarom wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet toegestaan.

Afvalwater en riolering

Conform de Leidraad Riolering, vigerend waterschapsbeleid en het verbreed GRP Dongen is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Op basis van het verbreed GRP Dongen geldt onderstaande voorkeursvolgorde met betrekking tot de omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron:

- a. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. Verontreiniging van hemelwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. Afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet-gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. Huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie getransporteerd;
- e. Ander afvalwater dan bedoeld onder d. (in de praktijk dus vooral hemelwater) wordt hergebruikt (zo nodig na zuivering aan de bron);
- f. Ander afvalwater dan bedoeld onder d. wordt lokaal in het milieu teruggebracht (zo nodig na zuivering aan de bron);
- g. Ander afvalwater dan bedoeld onder d. wordt als stedelijk afvalwater ingezameld en naar een rwzi getransporteerd.

Advies Waterschap

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. Het waterschap wijst erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor beplanting, water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ zijn bestemd voor wegen met een verblijfs- en erftoegangsfunctie. Binnen deze bestemming zijn bestaande, niet-structurele groenvoorzieningen opgenomen en parkeervoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. Voor ieder bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Daarnaast zijn de maximale bouw- en goothoogte geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor onder andere ondergeschikte bouwdelen, het bouwen van steigers, bruggen, dammen en duikers en regels voor panden met een cultuurhistorische waarde.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van maatafwijkingen en bestemmingsoverschrijdingen.

Artikel 9 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangregels van de bestemmingen vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel ‘Slotregel’ geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Woningbouw Brabantpark”.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Een anterieure overeenkomst wordt opgesteld tussen de stichting Casade en de gemeente Dongen ten behoeve van de kosten en eventuele grondruil. Bovendien bevinden de ontwikkelingen zich hoofdzakelijk op particuliere gronden. Hiermee is het verhaal van kosten over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Het waterschap heeft per brief d.d. 26 februari 2019 laten weten naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan geen- op en aanmerkingen te hebben. Het wateradvies is toegevoegd in bijlage 4.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 22 maart tot en met donderdag 2 mei 2019 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen.

In de Nota van zienswijzen is een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan woningbouwontwikkeling Brabantpark zijn ingediend. De Nota van zienswijzen is opgenomen in bijlage 5.

Op woensdag 27 maart 2019 heeft over onderhavige ontwikkeling een informatieavond plaatsgevonden in Ontmoetingsruimte Europlus, Dunantstraat 28 in Dongen. Medewerkers van Casade en de stedenbouwkundige hebben het plan toegelicht aan de hand van kaartmateriaal en impressies. Medewerkers van de gemeente Dongen hebben aanwezigen geïnformeerd over de stappen die nodig zijn om de nieuwbouw mogelijk te maken. Van de avond is een verslag gemaakt. Dit verslag is aan de aanwezigen toegezonden en bij de Nota van zienswijzen gevoegd.

Naar aanleiding van de gehouden informatieavond en de ontvangen zienswijzen is het stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast. Het aangepaste plan is op vrijdag 24 mei en dinsdag 28 mei 2019 besproken met de indieners van de zienswijzen. Allen konden zich vinden in voorgestelde aanpassingen. Aansluitend is één zienswijze ingetrokken.