

BESTEMMINGSPLAN JULIANA STRAAT 119





BESTEMMINGSPLAN JULIANA STRAAT 119 GEMEENTE DONGEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	29-10-2020
Plan identificatie	NL.IMRO.0766.BP202000059-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers



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



TOELICHTING



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	8
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Archeologie	16
5.3	Bedrijf en milieuzonering	17
5.4	Bodemkwaliteit	18
5.5	Externe veiligheid	18
5.6	Flora en Fauna	20
5.7	Geluid	21
5.8	Luchtkwaliteit	22
5.9	Water	22
6.	Juridische aspecten	27
6.1	Verbeelding	27
6.2	Planregels	27
6.3	Toelichting op de bestemmingen	27
7.	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om de bestaande bedrijfspanden aan de Julianastraat 119 in Dongen, te vervangen door een nieuwbouwproject van 8 patiowoningen. Alle bestaande bebouwing op het perceel zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats komt een nieuw woonstraatje tussen de Julianastraat en Wilhelminastraat met 8 patiowoningen.

Deze 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 aan de Julianastraat 119 in Dongen. Het plangebied wordt omringd door bestaande woningen gelegen aan de Julianastraat, Wilhelminastraat, Hertog Janstraat en Willem van Duvenvoordestraat. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Dongen, Sectie I, nummers 724, 727, 2081, 580 en 898 en heeft een oppervlakte van ca. 2.640 m².



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.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. De met de volgende enkelbestemmingen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- **Bedrijf:**
 - Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie b1', bedrijven uit ten hoogste categorie b1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemening";
 - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 8', groothandel in overige consumentenartikelen;
 - Met de daarbij horende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie.
- **Wonen:**
 - Wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten;
 - Ter plaatse van de aanduiding 'erf': erven bij de hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel.
 - Met de daarbij horende tuinen, parkeervoorzieningen, achterpaden en ontsluitingen, water en nutsvoorzieningen.

Voor beide bestemmingen is een bouwvlak met een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen.

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 18^e 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 18^e 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 het woongebied Zuid en West Dongen, 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 bestaat uit de bedrijfspanden van het voormalige bedrijf 'Schrauwers B.V. Textiel' en de woning Julianastraat 121. Het plangebied is gelegen achter de bestaande woningen aan de Julianastraat, Wilhelminastraat, Hertog Janstraat en de Willem van Duvenvoordestraat.



Plangebied

De bedrijfspanden bestaan uit een kantoorruimte van ca. 267 m² en een bedrijfsruimte met magazijn en showroom/expeditie ruimte van 1.234 m². Ten behoeve van de bedrijfsbestemming is tevens circa 300 m² verhard terrein aanwezig ten behoeve van parkeren e.d. De bedrijfspanden bestaan over het algemeen uit één bouwlaag, met uitzondering van het kantoorgedeelte. Deze bestaat uit twee bouwlagen met kap. Voor het gehele terrein geldt in het huidige bestemmingsplan een maximale goothoogte van 6 m.

Het perceel behorende bij de woning Julianastraat 121 (kadastraal bekend als gemeente Dongen, Sectie I, nummer 580) heeft een totale oppervlakte van 485 m², waarvan ca. 105 m² bebouwd. Het overige deel is tuin. De woning bestaat uit twee bouwlagen met kap en heeft een maximale goothoogte van 6 m.

Het plangebied wordt aan twee zijden ontsloten: via de Julianastraat, tussen nr. 121 en 117 en via de Wilhelminastraat, tussen nr. 74 en 74a.



Aanzicht vanaf Julianastraat



Aanzicht vanaf Wilhelminastraat

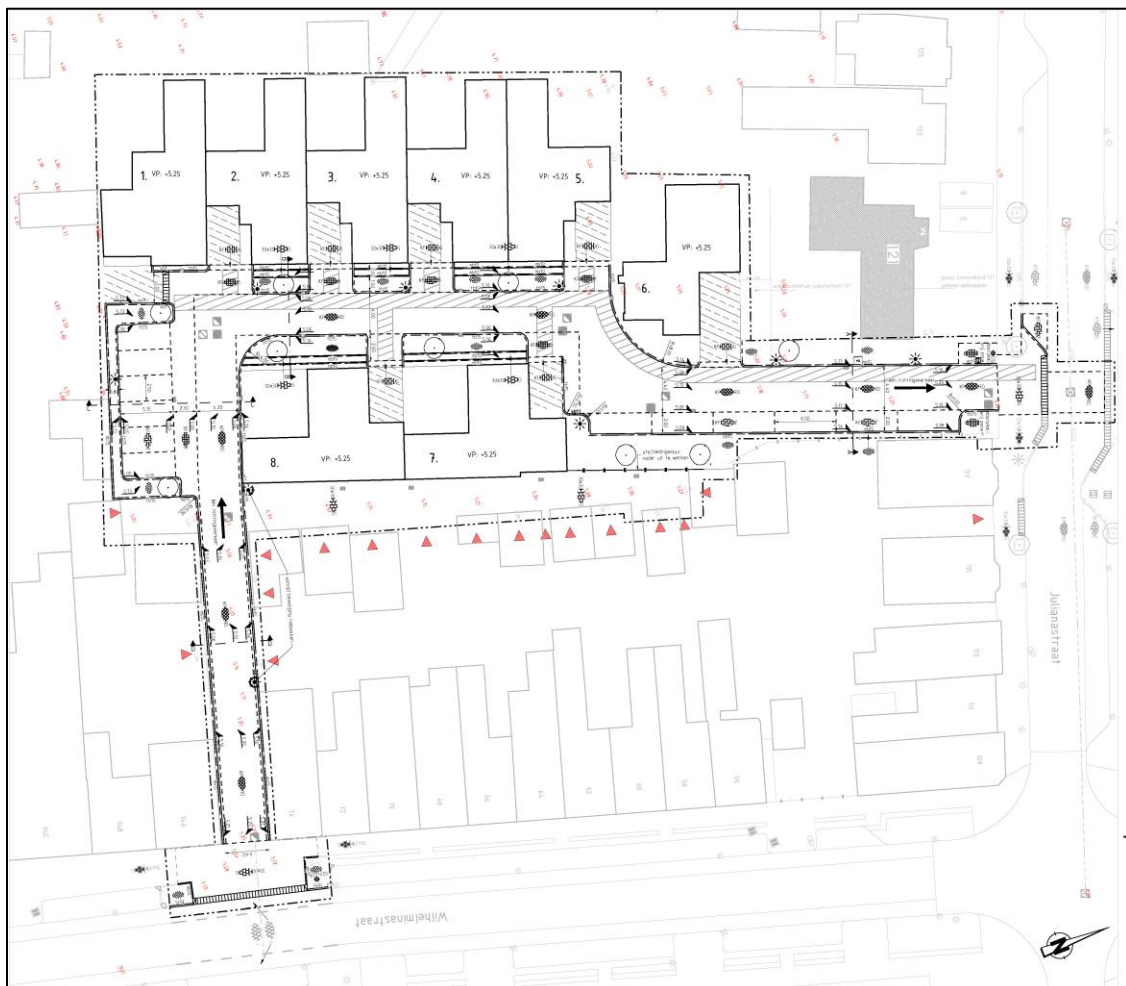


3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

Het bouwplan behorend bij voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sloop van de bedrijfspanden en de realisatie van acht patiowoningen. De bestaande woning Julianastraat 121 aan de voorzijde van het gebied blijft in zijn huidige vorm bestaan. Aan de achterzijde van deze woning zal de tuin vergroot worden.

Aan een nieuwe ontsluitingsstraat tussen de Julianastraat en Wilhelminastraat zullen 8 patiowoningen gerealiseerd worden. Zes patiowoningen aan de westzijde en twee patiowoningen aan de oostzijde. De woningen bestaan aan de voorzijde uit twee bouwlagen met een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Aan de achterzijde, grenzend aan de omliggende woonpercelen, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4 meter. De patiowoningen worden levensloopbestendig ingericht, alle basis voorzieningen bevinden zich op de begane grond. De patiowoningen beschikken allen over een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zal er in het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.



Stedenbouwkundig plan



Gevelaanzicht

3.2 Parkeren en ontsluiting

Parkeren

Dongen behoort volgens het CBS tot een matig stedelijk gebied. Bij het bepalen van de parkeervraag gaat de gemeente Dongen uit van de parkeerkcijfers uit CROW-publicatie 317. Uitgangspunt zijn de parkeerkcijfers voor 'rest bebouwde kom' en de woningcategorisering 'koop, tussen/hoek'. Voor dit type geldt een parkeernorm van 1,5 tot 2,3 parkeerplaatsen per woning. Vanwege de bestaande parkeerdruk in de directe omgeving houdt de gemeente Dongen in dit geval een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning aan. Op basis van deze parkeernorm bedraagt de parkeervraag voor de acht woningen afgerond 20 parkeerplaatsen.

Per woning wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. In de planregels is opgenomen dat per woning één parkeerplaats op eigen terrein met afmeting van 3,00 bij 6,00 gerealiseerd moet worden én duurzaam in stand gehouden moet worden. In totaal zijn dat 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden in het openbaar gebied langs het nieuwe woonstraatje 12 openbare parkeerplaatsen aangebracht. Met de aanwezigheid van totaal 20 parkeerplaatsen wordt ruimschoots aan de parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen voldaan.

Ontsluiting

De acht nieuwe woningen worden via een nieuw woonstraatje tussen de Julianastraat en de Wilhelminastraat ontsloten. De Julianastraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 30 km/uur. De Wilhelminastraat heeft een gebiedsontsluitende functie en kent een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Wilhelminastraat sluit op zijn beurt weer aan op de provinciale weg N632.

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 ruimtevraag en de ruimtelijk 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 het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien de ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de

uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Toetsing

Het planvoornemen betreft het vervangen van de huidige bedrijfspanden door een nieuwbouwproject van acht patiowoningen. De jurisprudentie in oorsprong nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Het gaat immers om een ontwikkeling van minder dan 12 woningen, waardoor de ontwikkeling niet aan te merken is als een 'stedelijke ontwikkeling'. De ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Hieronder wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Behoeft

Om te bepalen of er kwantitatieve behoefte is aan het planvoornemen is de woningbouwplanning en –programmering 'Wonen 2017' (15-12-2016, Regio Hart van Brabant en Provincie Noord-Brabant) geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat op de korte termijn (2016-2025) in de regio behoefte is aan 16.794 woningen. Op de lange termijn (na 2025) is behoefte aan 4.816 woningen. In totaal ongeveer 21.600 woningen. In het woningbouwprogramma is voorzien dat de gemeente Dongen kan voorzien in 974 nieuwe woningen. De bouw van acht nieuwe woningen ligt binnen de benodigde capaciteit voor de korte en lange termijn voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Dongen.

Regio Midden-Brabant															
Flexibiliteit gemeentelijke plancapaciteit woningbouwprogramma's 2016															
	totale gemeentelijke plancapaciteit matrix 2016					gemeentelijke plancapaciteit periode 2016 t/m 2025					gemeentelijke plancapaciteit periode na 2025				
	totaal	hard		zacht		totaal	hard		zacht		totaal	hard		zacht	
Dongen	974	667	68%	307	32%	974	667	68%	307	32%	0	0	0%	0	100%
Gilze en Rijen	1.280	605	47%	675	53%	972	600	62%	372	38%	308	5	2%	303	98%
Gorirle	1.542	307	20%	1.235	80%	818	307	38%	511	62%	724	0	0%	724	100%
Hilvarenbeek	749	474	63%	275	37%	586	434	74%	152	26%	163	40	25%	123	75%
Loon op Zand	1.190	566	48%	624	52%	865	518	60%	347	40%	325	48	15%	277	85%
Oisterwijk	987	581	59%	406	41%	837	581	69%	256	31%	150	0	0%	150	100%
Tilburg	12.248	5.076	41%	7.172	59%	9.927	5.076	51%	4.851	49%	2.321	0	0%	2.321	100%
Waalwijk	2.640	668	25%	1.972	75%	1.815	668	37%	1.147	63%	825	0	0%	825	100%
Midden-Brabant	21.610	8.944	41%	12.666	59%	16.794	8.851	53%	7.943	47%	4.816	93	2%	4.723	98%
Heusden	3.333	1.187	36%	2.146	64%	2.447	1.160	47%	1.287	53%	886	27	3%	859	97%

Woningbouwopgaven op korte en lange termijn Regio Midden-Brabant

Naast een regionale woningbouwplanning en –programmering heeft de gemeente Dongen zelf ook een woningbouwprogramma voor de periode 2016-2025. In deze periode voorzien het woningbouwprogramma in ruim 1.000 woningen. De beoogde ontwikkeling van acht woningen past in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

In de Dongense Woonvisie 2011-2022 wordt de aanbeveling gegeven om een accent te leggen op de versterking van de identiteit van de wijken en de instandhouding of versterking van de diversiteit aan woonmilieus. Als afweging in het kader van deze visie geldt, dat het plan:

- Wenselijk is ter waarborging en/of versterking van de stedenbouwkundige structuur uit oogpunt van ruimtelijke ordening ter plaatse;
- Van zodanige (beperkte) omvang is, dat er realistische realisatie kansen zijn en;
- Een impuls vormt voor de verbetering van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.

De doelgroep van de nieuwe patiowoningen zijn voornamelijk senioren. Deze doelgroep heeft een sterke groei de komende jaren, waardoor de toename van het aantal woningen een gewenste ontwikkeling is binnen de gemeente. De kwalitatieve behoefte van het planvoornemen bestaat uit een verbetering van het woningaanbod en een verbetering van het aanzicht van de buurt. Door het

realiseren van acht levensloopbestendige patiowoningen kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen. De te realiseren woningen komen ter compensatie van de bedrijfsbestemming, wat op zijn beurt weer positief is voor het woon- en leefklimaat van de buurt.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 ruimtelijk 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 heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2021 in werking.

In december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdpogaven:

- Hoofdpogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdpogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdpogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdpogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder het concentratiegebied binnen het stedelijk gebied.

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het plangebied behoort bij de regio Midden-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het planvoornemen sluit hier bij aan. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in 4.1 Rijksbeleid.

Concentratiegebied (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en

woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking. Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- meerwaardecreatie (art. 3.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het beoogde initiatief heeft betrekking op het hergebruik van bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in het slopen van verouderde bedrijfsbebouwing, die vervangen wordt door patiowoningen. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit van de landschappelijke kwaliteit.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

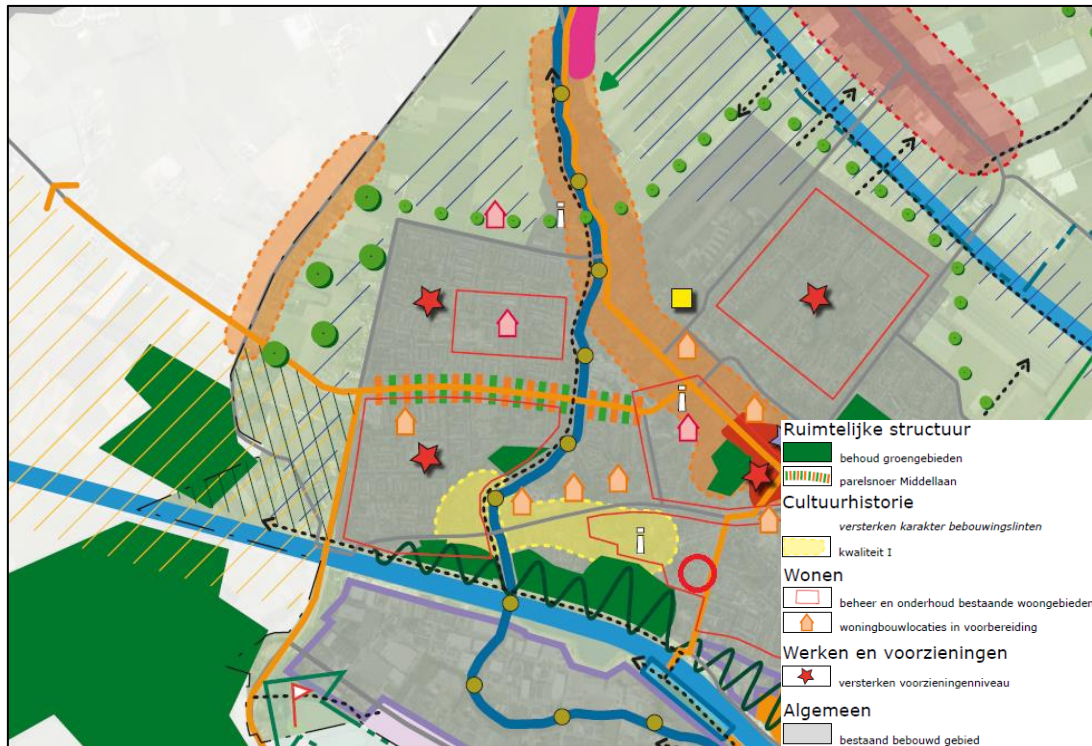
Structuurvisie Dongen 2020

Om het gemeentelijk ruimtelijk beleid inzichtelijk te maken heeft de gemeente Dongen eind 2009 de 'Structuurvisie Dongen 2020' vastgesteld, 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. De focus in dit gebied ligt op het beheer en actualisatie van het huidige woningbestand om zo te voldoen aan de eisen van deze tijd. Inbreiding, beheer en onderhoud passen binnen de funderingen bestaand woongebied van deze structuurvisie. In een beperkt aantal gevallen is ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door sanering van hinderveroorzakende bedrijvigheid. Onderhavig planvoornemen betreft een inbreidingslocatie, waarbij een bedrijfsbestemming wordt omgezet naar woonbestemming. Hierdoor verbeter de kwaliteit van de bestaande woongebieden.

Daarnaast is de kern van het beleid het bieden van goede woonmogelijkheden voor alle doelgroepen in de verschillende wijken en kernen in de gemeente: goed en toekomstgericht wonen. Dit vraagt om een goed beheer van de bestaande woningvoorraad en anderzijds om een hoogwaardig aanvullend woningaanbod op nieuwe locaties.

Door het realiseren van acht patiowoningen wordt voornamelijk ingezet op de doelgroep 'senioren'. Deze doelgroep heeft een sterke groei de komende jaren, waardoor de ontwikkeling een gewenste ontwikkeling is binnen de gemeente. Door het realiseren van acht levensloop bestendige woningen kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen.



Uitsnede Structuurvisie Dongen

Welstandnota Gemeente Dongen 2008

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

Het bestemmingsplan zal aan de eisen van welstand getoetst worden volgens de in 'woongebied' 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. Het realiseren van acht extra woningen is nog niet opgenomen in dit woningbouwprogramma. De nieuw te bouwen zijn in dit plan voornamelijk bestemd voor de doelgroep senioren. Deze doelgroep neemt in Dongen de komende jaren sterk toe. Extra woningen voor senioren zijn zodoende zeer gewenst. In hoofdstuk 3.3 is het planvoornemen verder getoetst aan de gemeentelijke woningbouwplanning en -visie.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijke 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 en cultuurhistorie

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 verwachtingswaarde. 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 noodzakelijke een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Onderzoek

Na de sloop van de huidige bebouwing zal conform de hoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Om de archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie -1 in het plan opgenomen.

Er zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voor de bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1 opgenomen.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

Beleidskader

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.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. 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 landelijke gebieden.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot 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	1.5000 m	1.000 m

Onderzoek

Voor het plangebied is de richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk van toepassing. De volgende bedrijven en inrichtingen zijn in de omgeving van het plangebied aanwezig:

Locatie	Soort bedrijf	Categorie	Richtafstand	Afstand tot nieuwe woningen
Wilhelminastraat 74c	Cafetaria	1	10 m	20 m
Alexanderstraat 3	Sportvereniging	3.1	50 m	95 m
Julianastraat 107A	Kantoor	1	10 m	65 m
Julianastraat 116	Bedrijfsbestemming	1	10 m	40 m
Julianastraat 134A	Verkoop motorbrandstoffen zonder lpg/autobedrijf	2	30 m	93 m
Wilhelminastraat 65	Bedrijfsbestemming	1	10 m	90 m
Kerkstraat 60	Basisschool	2	30 m	75 m

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.

Door de herontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsbestemming in het plangebied opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving van het plangebied verbetert.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek (bijlage, Bakker Milieuadviezen, november 2017) uitgevoerd op het perceel Julianastraat 119/121 te Dongen.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoeklocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond in de voormalige zeemleerbewerkingsruimte is alleen lood in minimale mate boven de AW 2000 aangetroffen. Het grondwater uit peilbuis 9 in deze ruimte bevat minimale verhogingen aan barium en chroom. De verhogingen hebben geen consequenties;
- De bovengrond onder de betonvloer van het pand bevat een licht verhoogd zinkgehalte;
- De bovengrond buiten het pand bevat algemeen lichte verhogingen aan PAK, lood, zink en cadmium. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet deze grond aan klasse wonen;
- De zandige onverdachte ondergrond bevat een minimaal verhoogd loodgehalte;
- Op de locaties van de (voormalige) gesaneerde ondergrondse olietanks is zintuigelijk geen enkele verontreiniging met olie waargenomen. Twee van de drie onderzochte grondmonsters zijn schoon voor olie. In het derde monster is olie in verwaarloosbare mate verhoogd aangetroffen. Gezien het chromatogram gaat het hier waarschijnlijk om een geringe beïnvloeding door humusachtige verbindingen. Het chromatogram komt namelijk niet overeen met dat van huisbrandolie;
- In het grondwater uit peilbuis 5 (locatie voormalige oliekachel) zijn de gehalten aan olie en aromaten niet verhoogd aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor een eventuele herontwikkeling van het terrein voor woon- of bedrijfsdoeleinden. Duidelijk is dat de gevoerde bedrijfsactiviteiten de bodem niet aantoonbaar negatief hebben beïnvloed. Een aanvullend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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 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 grenswaarden van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen van 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 ruimtelijk 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 bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Transport over wegen

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

Transport over water

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

Transport over het spoor

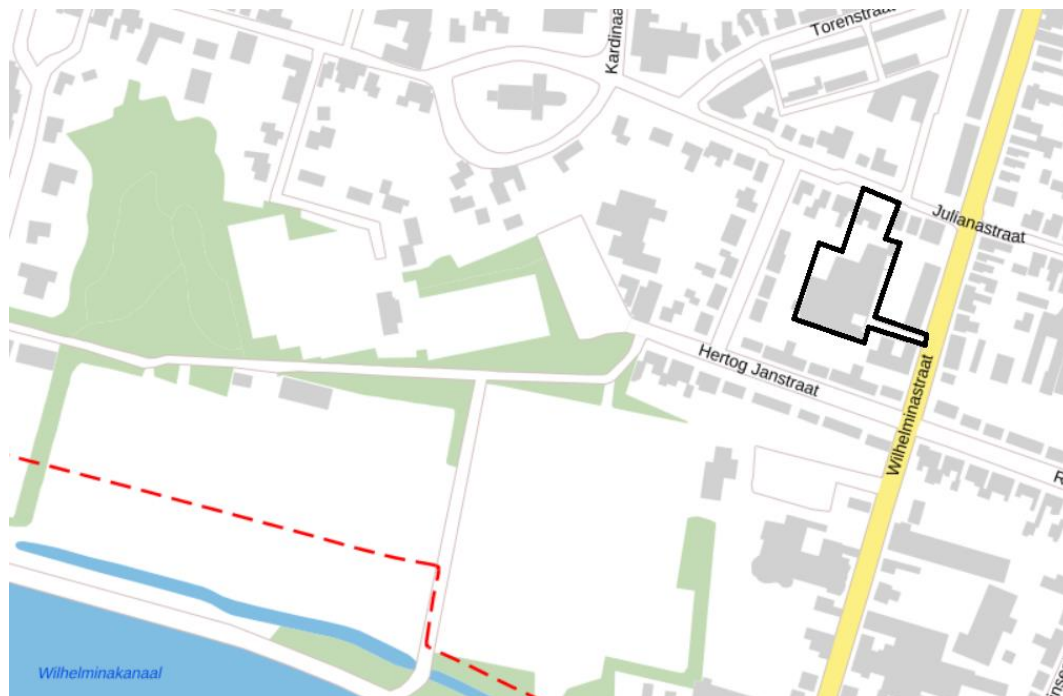
Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. De buisleiding ten zuiden van het plangebied ligt op dusdanig afstand (280 m) dat deze geen beperking vormt in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Brabant geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied zwart omlijnd)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgenomen in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande 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 tegen 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.

Onderzoek

Voor het plangebied is een flora- en fauna-inspectie (bijlage, AM18238, 24 januari 2019) uitgevoerd. Uit de inspectie zijn de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen:

Natura 2000

Omdat er geen negatieve effecten op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden zijn te verwachten, is er geen vergunning nodig op grond van de Wn.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk grondgebonden zoogdieren voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om de bosmuis en de huisspitsmuis (zogenaaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt, voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden. Dit houdt in dat sloopwerkzaamheden ten aanzien van deze soorten mogen worden uitgevoerd, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het project is met Aerius Calculator 2019A een berekening (bijlage, Ordito BV, 22 september 2020) uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase van het project. Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot de nieuwbouw van woningen zowel in de gebruiksfase als de bouwphase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Een natuurvergunning is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleidskader

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. 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. In onderhavig bestemmingsplan is enkel wegverkeerslawaaï relevant.

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.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van de Wilhelminastraat. Hier geldt een 50 km/uur regime. Om te bepalen of voor het plangebied sprake is van een toelaatbare geluidsbelasting is akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, M19 016.401, 1 februari 2019).

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 39 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs de 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 ontwikkeling 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 voer 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 grens 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. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Onderzoek

Gelet op de aard en de omvang van onderliggend bestemmingsplan met 8 woningen en de NIBM-projectgrens van woningbouwlocaties, staat vast dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Water

Beleidskader

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 verdienvermogen), natuur, scheepsvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in het 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 kader 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.

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 vernieuwd plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptie, 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 regionalen rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat zij zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;

- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfunctie 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 bioplastic uit afvalwater;
- Een duurzame energiewinning.

Hydrologische uitgangspunten bij Keurregels voor afvoer 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 negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Dongen

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

Watertoets

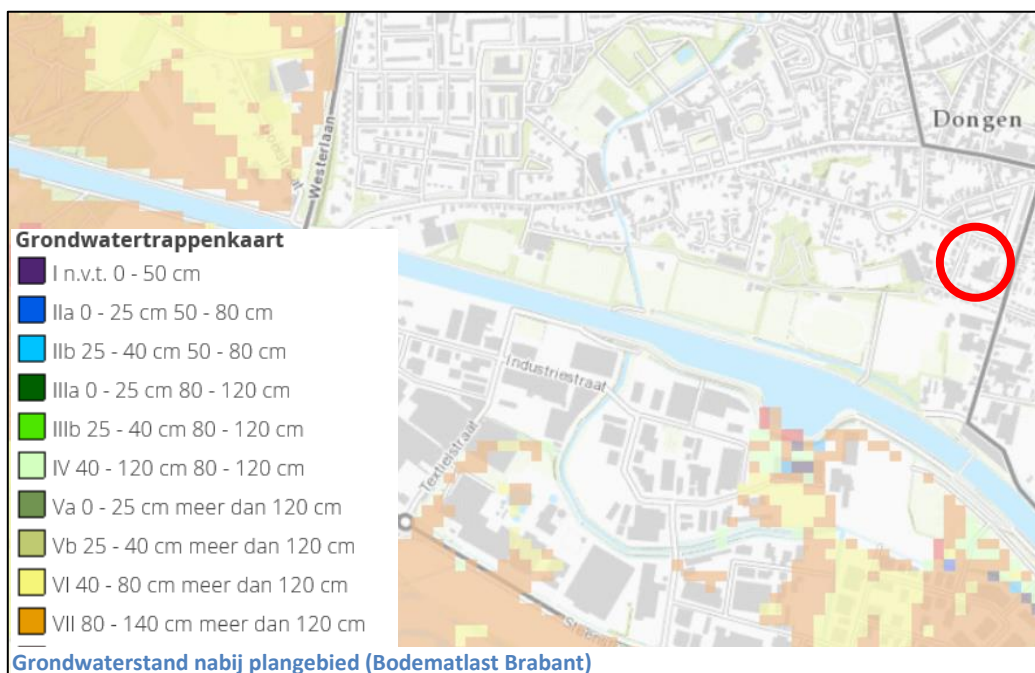
Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige 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 direct omgeving van Dongen bestaan de gronden uit zandgronden. De gronden ten zuiden van de bebouwde kom van Dongen, het dichtst bij het plangebied, vallen onder de grondwatertrap VI en VII.

Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste waterstand tussen 40-80 cm onder maaiveld ligt en de gemiddelde laagste waterstand op meer dan 120 cm onder maaiveld ligt.



Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit donkerbruin matig humeus fijn zand tot ca 1 m-mv en vervolgens uit lichtbruin/lichtgrijs fijn zand tot 3,5 m-mv. Er werd een grondwaterstand op 1,8 m-mv aangetroffen (peildatum 8 november 2017).

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 maken;
- 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 direct 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 bouw van acht patiowoniningen met de bijbehorende voorzieningen. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarna de nieuw te realiseren bebouwing op grotendeels dezelfde bebouwingscontouren wordt gebouwd.

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.



Bergingseisen Dongen

Watercompensatie

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maakt 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 compensatie.

Aan de hand van onderstaande berekening kan geconcludeerd worden dat het totaal verhard oppervlakte gelijk blijft. 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. Vanuit het beleid van het waterschap zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op basis van het beleid van de gemeente dient 52,9 m³ aan waterberging gerealiseerd te worden.

	<i>Bestaande situatie</i>	<i>Nieuwe situatie</i>	<i>Benodigde berging</i>
Verharding	2.640 m ²	2.640 m ²	2.640 * 0,007 = 18,48 m ³

Voor het realiseren van de benodigde waterberging zullen de mogelijkheden voor infiltratiekratten onder de verharding onderzocht worden.

Veiligheid en waterkeringen

Het planvoornemen heeft geen invloed op de waterveiligheid.

Watersysteem 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:

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

Wateradvies

Op 26 januari 2020 is het voorontwerp bestemmingsplan Julianastraat 119 te Dongen toegestuurd aan het waterschap Brabantse Delta met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 4 maart 2020 heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven (opgenomen in de bijlage).

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 verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. 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 Verkeer – Verblijfsgebied

Voor de nieuwe ontsluitingsstraat en de openbare parkeerplaatsen is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opgenomen.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woning met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is door middel van het aanwijzen van bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen en overkappingen zijn toegestaan en de functieaanduiding "erf" de indeling van het woonperceel tot uitdrukking gebracht. Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd. Ook op vlakken met de aanduiding 'erf' mogen bijgebouwen en aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten. De gronden zonder aanduiding, betreffen de gronden waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Het gaat hoofdzakelijk om gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen). Voor ieder bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Daarnaast zijn de maximale bouw- en goothoogte geregeld

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelteregel

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 de bestemmingsoverschrijdingen.

Artikel 9 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels 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 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 "Julianastraat 119".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Een anterieure overeenkomst wordt opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente Dongen ten behoeve van de kosten. In de overeenkomst worden onder andere planschaderisico, aanleg en overdracht openbaar gebied geregeld. Hiermee is het verhaal van kosten over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast is 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 ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 12 juni tot en met donderdag 23 juli 2020 ter inzage gelegen.

Er is een zienswijze ontvangen. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota van zienswijzen (bijlage). Tevens zijn er diverse vragen mondeling gesteld over het plan. Deze vragen zijn geen zienswijzen maar onder aan deze nota wel toegevoegd omdat er een afweging nodig welke geen invloed heeft op het bestemmingsplan, maar wel op de feitelijke uitvoering van het plan.