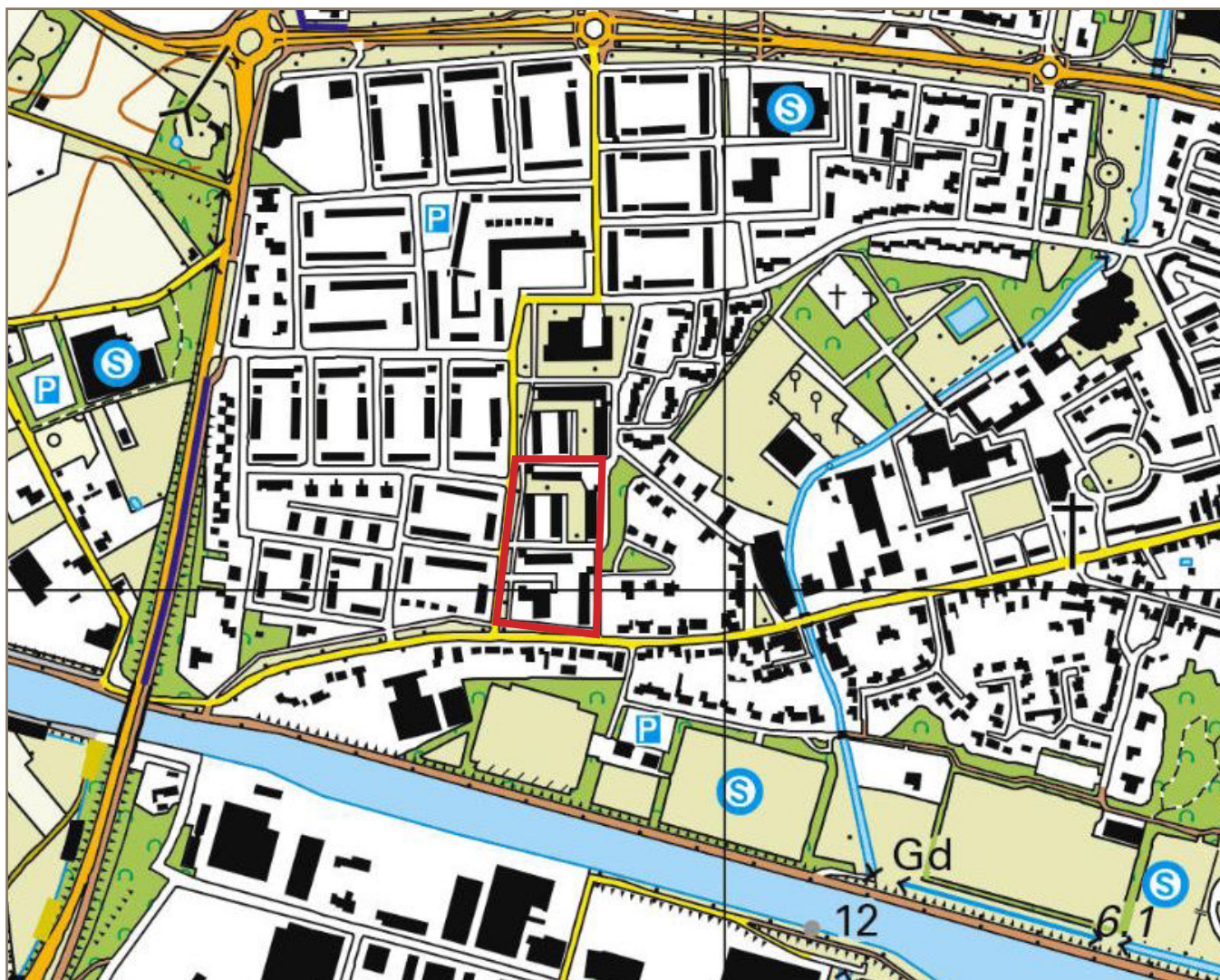


Gemeente Dongen

Bestemmingsplan “Heuveleind te Dongen” Vastgesteld



NL.IMRO.0766.BP2021000074-VG01

Gorinchem, 14 juli 2022

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Dongen

**Bestemmingsplan “Heuveleind te Dongen”
Vastgesteld**

Toelichting

NL.IMRO.0766.BP2021000074-VG01

Gorinchem, 14 juli 2022

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Planvoornemen	
2.1	Historische ontwikkeling	11
2.2	Huidige situatie	13
2.3	Toekomstige situatie	13
2.4	Plan in onderdelen	14
3	Beleidskader	
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	19
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	19
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2.4	Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving	20
3.3	Provinciaal beleid	22
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	22
3.3.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Structuurvisie Dongen 2020	23
3.4.2	Welstandsnota Gemeente Dongen (2008)	24
4	Onderzoek en verantwoording	
4.1	Cultuurhistorie en Archeologie	27
4.1.1	Cultuurhistorie	27
4.1.2	Archeologie	28
4.2	Bodem	30
4.3	Milieu	31
4.3.1	Flora en Fauna	31
4.3.2	Stikstofdepositie	33
4.3.3	Waterparagraaf	34
4.3.4	Wegverkeerslawaaï	38
4.3.5	Bedrijven en milieuzonering	38
4.3.6	Luchtkwaliteit	39
4.3.7	Externe veiligheid	39
4.4	Verkeer en parkeren	41
4.5	Kabels en leidingen	42
4.7	Vormvrije m.e.r.	42

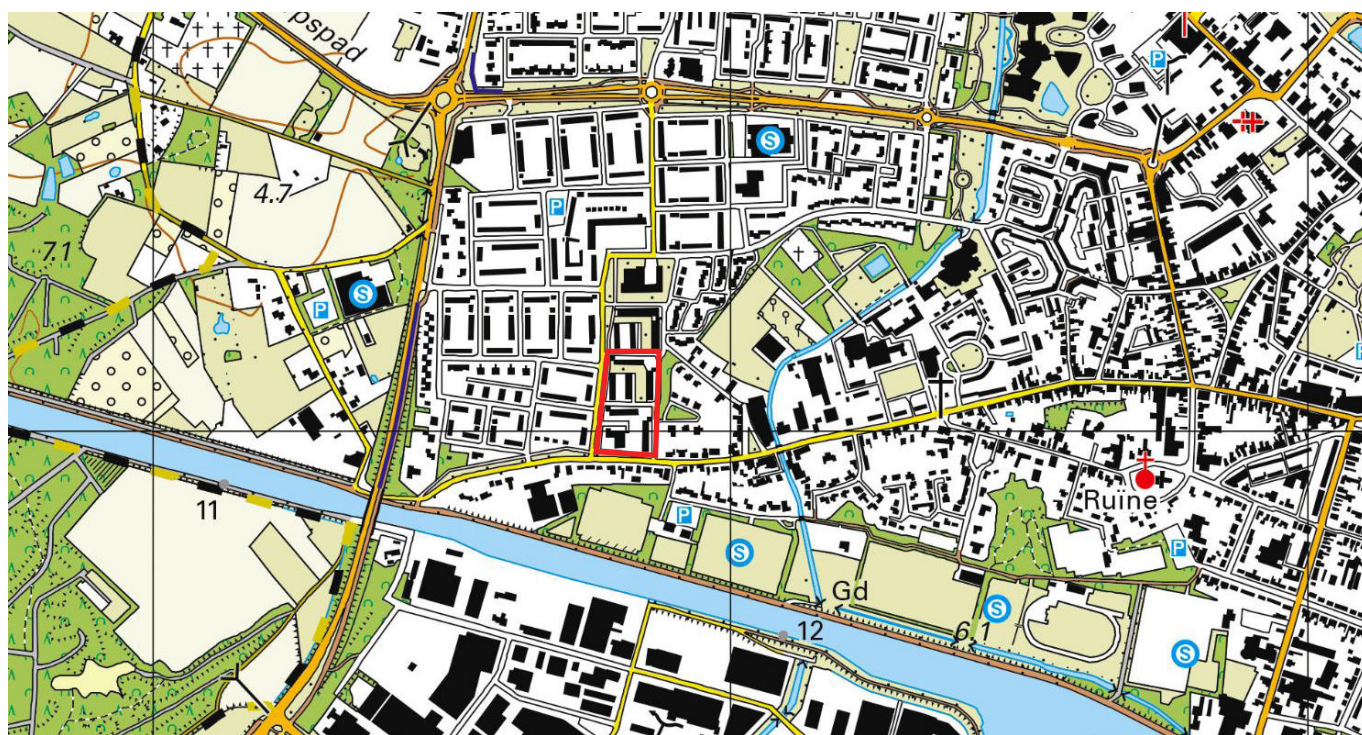
5	Juridische planbeschrijving	
5.1	Wettelijke eisen	45
5.2	Opzet van bestemmingsregels	45
5.3	Toelichting op de gehanteerde bestemmingen	45
5.4	Toelichting op de algemene regels	45
6	Uitvoerbaarheid	
6.1	economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2.1	Participatietraject	47
6.2.2	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
6.2.3	Terinzagelegging	47

Bijlagen bij toelichting:

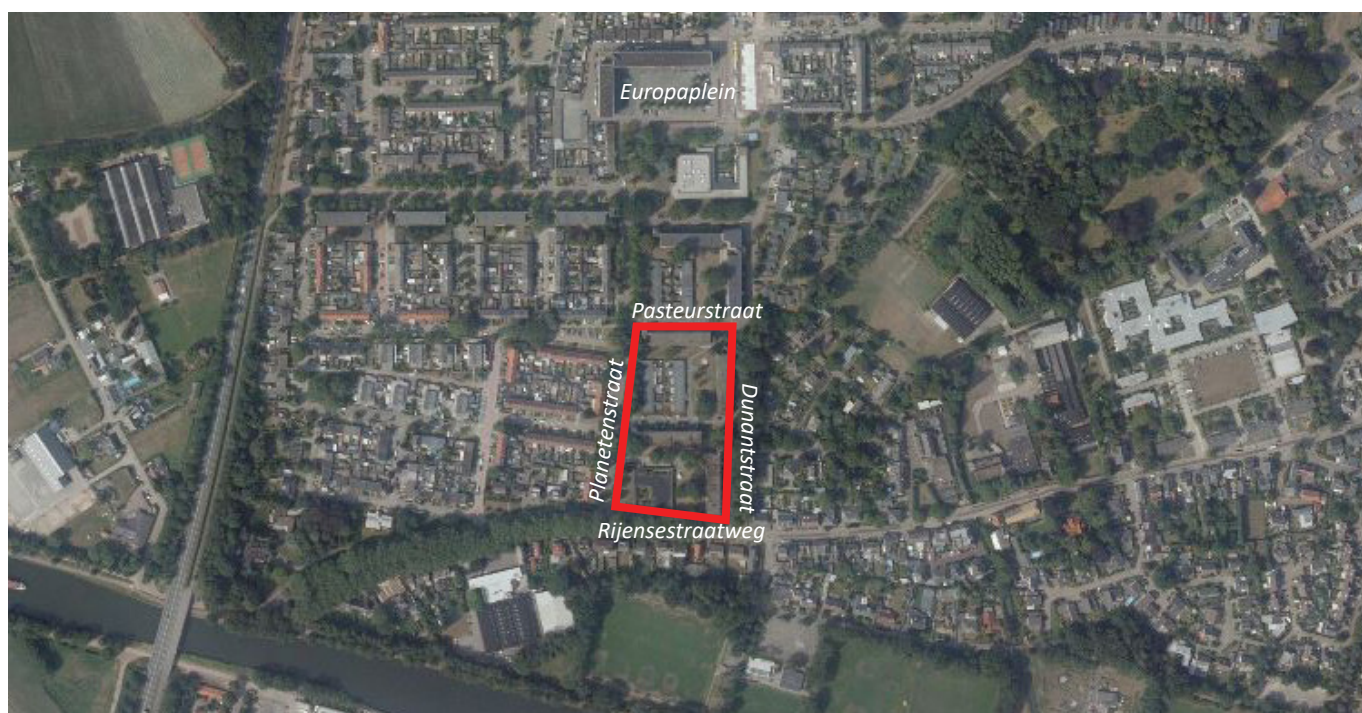
1. Verkennend bodemonderzoek, SGS Search Ingenieursbureau B.V., Projectnr. 25.20.00353.1, 22 juli 2020;
2. Verkennend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect advies b.v., Projectcode:20100057, definitief, 11 juni 2021;
3. Beoordeling bureau- en booronderzoek, Monumentenhuis Brabant bv, 4 juni 2021;
4. Proefsleuvenonderzoek, Transect advies b.v., Projectcode:21050096, definitief, 3 september 2021;
5. Beoordeling proefsleuvenonderzoek, Monumentenhuis Brabant bv, 30 augustus 2021;
6. Aanvullend proefsleuvenonderzoek, Transect advies b.v., Projectcode:21050096, definitief, 7 december 2021;
7. Quicksan wet natuurbescherming Heuveleind Dongen, Arcadis, 18 januari 2021;
8. Onderbouwing gebiedsontheffing, Arcadis, 15 april 2021;
9. Ecologisch werkprotocol Heuveleind, Arcadis, projectnummer 30069319, 14 september 2021
10. Goedkeuringsbesluit ecologisch werkprotocol Omgevingsdienst Brabant Noord, 28 oktober 2021;
11. Berekening stikstofdepositie Heuveleind te Dongen, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 2010/153/TA-01.A, 16 november 2021;
12. Quicksan externe veiligheid Heuveleind ong. te Dongen, Tritium Advies B.V., projectnr. 2010/153/TA-02.A, 16 november 2021;
13. Standaard verantwoording Brandweer MW Brabant, 2020
14. Parkeeronderzoek Heuveleind, Groen Licht Verkeersadviezen, projectnr. Adv/Cas/01/20, 25 november 2021;
15. Vormvrije m.e.r., WelmersBurg Stedenbouw, versie 2, 24 november 2021
16. Nota van Zienswijzen Heuveleind

Bijlagen bij regels:

1. Parkeernormen Dongen, Rho adviseurs voor leefruimte, projectnr. 2019.0787, 1 juli 2020
2. Parkeeronderzoek Heuveleind, Groen Licht Verkeersadviezen, projectnr. Adv/Cas/01/20, 25 november 2021;



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie Heuveleind, die wordt begrensd door de Planetenstraat, Rijensestraatweg, Dunantstraat en Pasteurstraat te Dongen. De locatie is gelegen aan de westrand van het Brabantse dorp Dongen.

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Heuveleind te Dongen” is de voorgenomen ontwikkeling van woningcorporatie Casade om dit woongebied te moderniseren door middel van sloop en nieuwbouw. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Zuid en West Dongen’ liggen hier de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Verkeer-verblijfsgebied’.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling van de herontwikkeling van maximaal 96 woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Rijensestraatweg en Planetenstraat is gelegen nabij de westrand van de kern Dongen (zie figuur 1.1). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 17,5 ha.

Het plangebied kent vier appartementencomplexen uit de jaren ‘70 met in de oksel ervan laagbouw, bestaande uit grondgebonden seniorenwoningen en een gebouw waar de voormalige levensschool gevestigd was. Ten noorden van het plangebied is een zelfde opzet gelegen met een appartementencomplex in de noordoost hoek en in de oksel daarvan laagbouw.

Ten westen en ten oosten van de stempelverkaveling liggen meer regulier verkavelde woongebieden. Aan de westzijde vooral rijwoningen, aan de oostzijde overwegend vrijstaande woningen. De Rijensestraatweg begrenst de locatie aan de zuidzijde. Dit is een historisch bebouwingslint met vrijstaande woningen. Het lint wordt ter hoogte van de locatie begeleid met een forse platanenrij.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan “Zuid en West Dongen”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 september 2010. In het vigerend bestemmingsplan “Zuid en West Dongen” heeft het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Verkeer-verblijfsgebied’.

Om de nieuwe opzet met maximaal 96 woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Zuid en West Dongen’ Locatie zwart omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat de inhoud van het vigerend beleid beschreven.

1.5 Leeswijzer

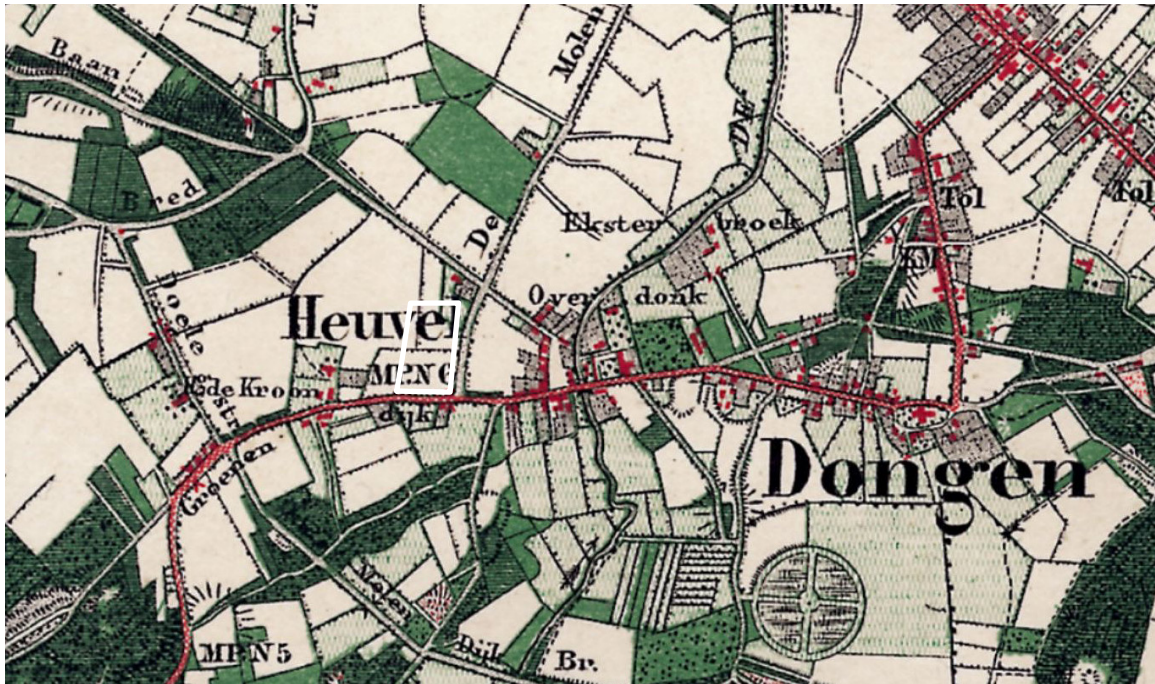
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en bestaande situatie en de toekomstige planontwikkeling. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planvoornemen

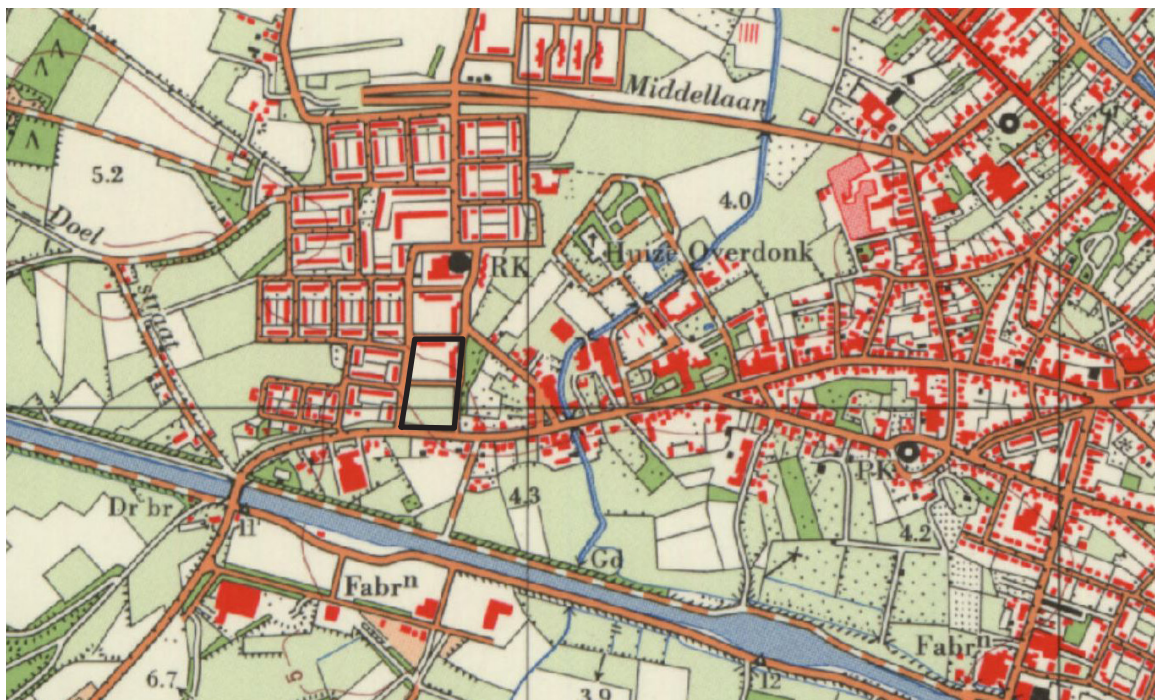
2.1 Historische ontwikkeling

Dongen is ontstaan als een agrarische nederzetting op donken aan de rivier de Donge. In de loop van de eeuwen ontwikkelden deze nederzettingen zich verder tot een langgerekt lintdorp, en sloot aan op omliggende bebouwingslinten van de Lage Ham, Hoge Ham en Eindsestraat. Veel van deze oorspronkelijke historische linten zijn bewaard gebleven en vormen momenteel de hoofdstructuur van het dorp. In de loop van de 19e eeuw vormden de linten langzaam aan een driehoekige structuur waarbinnen het centrum is gegroeid. De Rijensestraatweg is van oorsprong een van deze linten en een dijk. Dit deel van het lint is echter onbebouwd gebleven tot c.a. 1970.

In de jaren '70 heeft er een grote uitbreiding plaatsgevonden waarbij het huidige gebied werd bebouwd met zowel laagbouw als hogere bebouwing. Deze uitbreiding kenmerkt zich door stempelbouw.



Figuur 2.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie wit omlijnd



Figuur 2.2: Historische kaart omstreeks 1970, locatie zwart omlijnd



Figuur 2.3: Planetenstraat



Figuur 2.4: Bestaand appartementencomplex



Figuur 2.5: Rijensestraatweg met laanstructuur



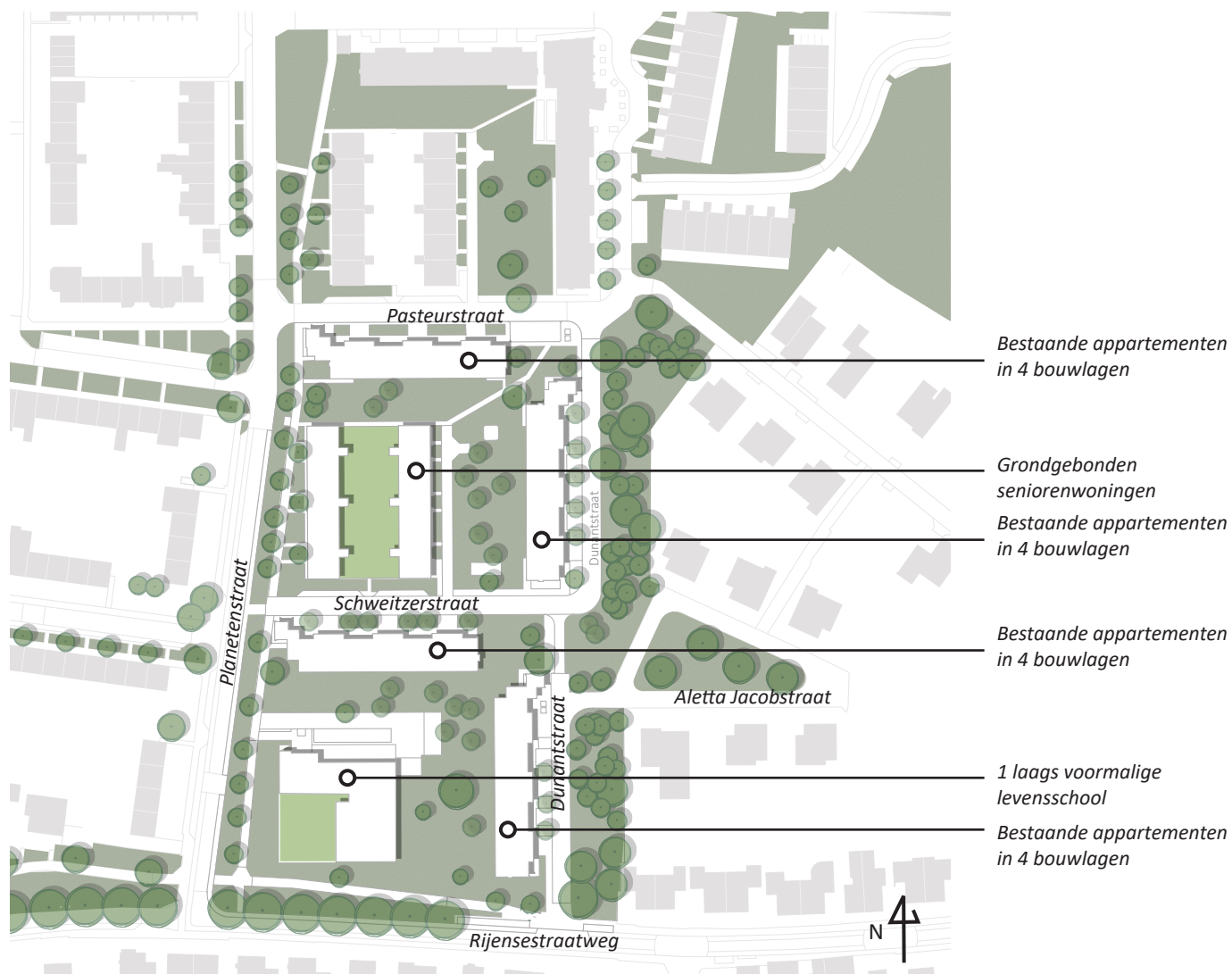
Figuur 2.6: Voormalige levensschool (Thebe gebouw)



Figuur 2.7: Groene plek in de oksel van de appartementencomplexen



Figuur 2.9: Bestaand appartementencomplex aan de Dunantstraat



Figuur 2.10: Huidige situatie, schaalloos

2.2 Huidige situatie

De locatie is gelegen in de wijk West 1 in Dongen. De wijk heeft overwegend een woonfunctie en kent een variatie in woningtypen. In de omgeving van de Planetenstraat en Rijensestraatweg bestaat de woonbebouwing overwegend uit één of twee bouwlagen (met en zonder kap).

De locatie Heuveleind kenmerkt zich door een na-oorlogse verkaveling met 4-laagse hoogbouw in L-vorm in de noordoost hoek en laagbouw in de oksel daarvan. Deze ‘stempel’ komt van noord naar zuid drie maal voor. Het meest noordelijk gelegen stempel maakt geen onderdeel uit van de beoogde herontwikkeling. De bebouwing is in dit deel is nog van voldoende kwaliteit en blijft voorlopig behouden. De twee zuidelijke ‘stempels’ worden gesloopt en herontwikkeld. Er worden in totaal 72 appartementen, 12 grondgebonden senioren woningen en het gebouw van de voormalige levensschool gesloopt.

Ten westen en ten oosten van de stempelverkaveling liggen meer regulier verkavelde woongebieden. Aan de westzijde vooral rijwoningen, aan de oostzijde overwegend vrijstaande woningen. De Rijensestraatweg begrenst de locatie aan de zuidzijde. Dit is een historisch bebouwingslint met vrijstaande woningen. Het lint wordt ter hoogte van de locatie begeleid met een forse platanenrij.

2.3 Toekomstige situatie

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een robuuste groene ruimte met daarin vier woonblokken. Er wordt een gevarieerde woonontwikkeling met in totaal 96 woningen in verschillende woningtypen gerealiseerd binnen het sociale huursegment. Er worden zowel rijwoningen als appartementen gerealiseerd.



Figuur 2.11: Stedenbouwkundig plan, schaalloos

De grondgebonden rijwoningen zijn gesitueerd in twee bouwblokken met een alzijdig karakter. De twee bouwblokken komen aan de noordzijde en oostzijde van het plangebied. In totaal worden er 48 grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Naast de grondgebonden woningen worden twee appartementencomplexen, met een alzijdig karakter, gerealiseerd in het midden van het plan en aan de westzijde. Een gebouw bestaande uit vier bouwlagen in het noordelijk cluster en een gebouw bestaande uit vijf bouwlagen in het zuidelijk cluster. In de nieuwe situatie wordt de Schweitzerstraat aangepast tot een langzaamverkeersverbinding, voor voetgangers en fietsers, tussen de Planetenstraat en de Dunantstraat. Op deze manier blijft de herkenbare stempelverkaveling behouden en worden groenstructuren met elkaar verbonden en versterkt.

Op basis van het stedenbouwkundig plan zal een inrichtingsplan worden opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte.

Parkeren vindt plaats aan de buitenranden van het plangebied en in twee parkeercoffers in het groen bij de appartementencomplexen. Voetpaden leiden door het groen naar de woningen. Het gebied wordt autovrij ingericht en alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers en hulpdiensten.

2.4 Plan in onderdelen

Indicatief woningbouwprogramma

Het plan gaat uit van een gevarieerd woningaanbod met in totaal maximaal 96 woningen. De indicatieve woningdifferentiatie is als volgt:

- 48 grondgebonden woningen, in met verschillende beukmaten;
- 48 appartementen, 65-75 m² gbo.

Binnen de ruimtelijke opzet is een wat gewijzigde woningdifferentiatie mogelijk.



Figuur 2.12: Groenstructuur

Groen

De bestaande groenstructuren bevinden zich vooral aan de oostzijde van de locatie langs de Dunantstraat, aan de zuidzijde langs de Rijensestraatweg en aan de westzijde langs de Planetenstraat.

Binnen het plangebied bevindt het openbare groen zich in de huidige situatie tussen de hoogbouw en laagbouw in. De ruimte wordt niet tot nauwelijks gebruikt, met uitzondering van een ingerichte speelplek voor de kleinste kinderen.

In de nieuwe situatie worden de groenzones langs de Dunantstraat, Rijensestraatweg en Planetenstraat met elkaar verbonden, door een nieuwe robuuste openbare groene ruimte rondom de Schweizerstraat. De groene ruimte is voor verschillende doeleinden inzetbaar, waterberging, spelen, en kleine activiteiten voor de buurtbewoners.

De waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden, waaronder de beeldbepalende boomstructuur langs de Rijensestraatweg en de Dunantstraat. Het groene hofje aan de Aletta Jacobstraat wordt meer in contact gebracht met het plangebied door de groene middezone.

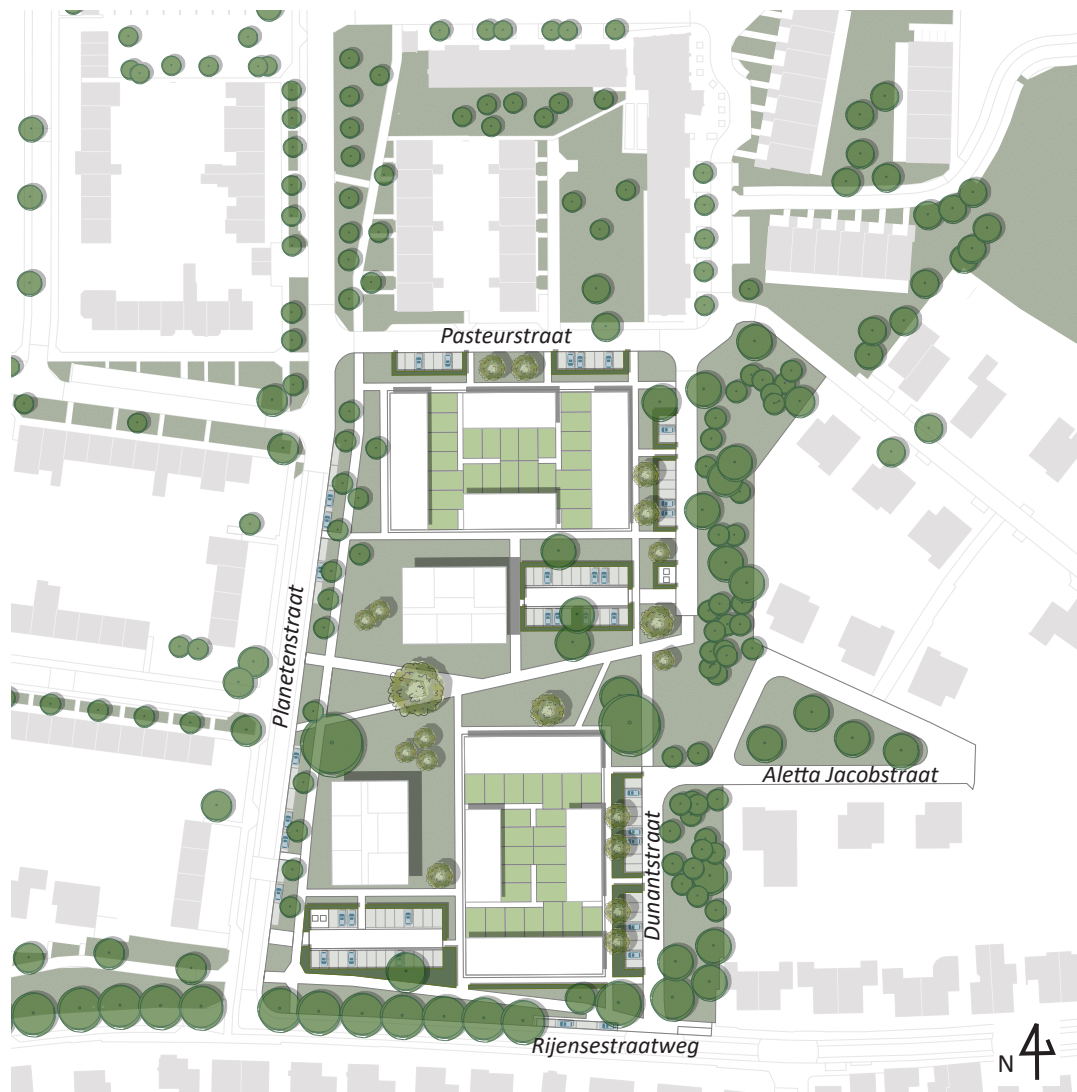
Enkele behoudenswaardige bomen dienen als gevolg van het plan gekapt te worden. Deze worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen. Er zullen verdeeld over de ruimte enkele solitaire of kleine boomgroepen aangeplant worden.

Ontsluiting

Het gebied wordt autovrij. De randen van de locatie zijn bereikbaar voor autoverkeer. De bestaande afsluiting voor autoverkeer bij de Dunantstraat blijft conform de huidige situatie.

De nieuwe woningen staan met de voorzijde aan het groen. Voetpaden leiden vanaf de parkeermogelijkheden naar de woningen en appartementencomplexen.

De Schweizerstraat wordt aangepast tot een langzaamverkeersverbinding met een breedte van 3,5 m.



Figuur 2.13: Stedenbouwkundig plan, schaalloos

Parkeren

De gemeente Dongen heeft op 2 juli 2020 het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Dongen' vastgesteld. In het beleidsplan is vastgelegd dat voor de berekening van de verkeersgeneratie en aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de maximale cijfers van de verkeersgeneratie en parkeerkencijfers zoals opgenomen in de CROW (ASVV, publicatie 381). Daarbij is voor deze locatie het uitgangspunt 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Groen Licht Verkeersadviezen heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd in kader van de toekomstige ontwikkeling. Uit het parkeeronderzoek komt naar voren dat het plangebied thans 66 openbare parkeerplaatsen telt. Bij het vaststellen van de bestaande parkeercapaciteit dient ook rekening gehouden te worden met de aanwezige parkeerboxen in de plint van de huidige appartementencomplexen. Bij de openbare parkeercapaciteit kan 0,5 maal het aantal parkeerboxen toegevoegd worden. De totale parkeercapaciteit komt daarmee op $66 + (0,5 \times 24 \text{ boxen}) = 78$ parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn 78 parkeerplaatsen aanwezig voor in totaal 84 woningen. In de huidige situatie is dus circa 0,9 parkeerplaats per woning beschikbaar.

Het parkeeronderzoek heeft uitgewezen dat er in dit gebied in de huidige situatie weinig parkeerdruk is. Er hoeven alleen parkeerplaatsen toegevoegd te worden voor het aantal woningen dat wordt toegevoegd ten op zichte van het huidige aantal woningen, uitgaande van het verschil tussen de benodigde aantallen in de huidige situatie en de toekomstige situatie. In paragraaf 4.4 is nader ingegaan op het parkeeronderzoek en de resultaten.

Geconcludeerd kan worden dat ten opzichte van het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie (78 pp) 29 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. In de nieuwe situatie dienen 107 parkeerplaatsen ($78 + 29$) gerealiseerd te worden.



Figuur 2.14: Verkeersstructuur en parkeren

Toekomstige situatie

Er worden 61 langs- en haaksparkerplaatsen gerealiseerd verspreid aan de buitenranden van het plangebied. Bij de appartementencomplexen worden twee parkeerkoffers in het groen gerealiseerd met in totaal 46 parkeerplaatsen. In totaal worden 107 (55+46) parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen van 107.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Het relevante regionale beleid is opgenomen in paragraaf 3.4. Tot slot wordt in paragraaf 3.5 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De SVIR wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het plangebied.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige

afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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.'*

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema's uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk gerealiseerd moeten worden binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er zijn in de huidige situatie 84 woningen aanwezig, waarvan 12 grondgebonden. Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 96 woningen gerealiseerd. In totaal worden 12 nieuwe woningen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie.

Gelet hierop voorziet het onderhavige plan in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing.

Kwantitatieve behoefte

In de Regionale Agenda Wonen zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant beschreven. Ook is de regionale plancapaciteit in beeld gebracht. Voor de regio Midden-Brabant ligt de indicatie voor toename in de woningvoorraad op 21.600 woningen in de periode 2020-2030.

Indicatie toename woningvoorraad op regionaal schaalniveau, 2020-2040

	feitelijke woning- voorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index
		2020	2025	2030	2035	2040	
West-Brabant	315.605	329.445	341.465	349.455	352.925	25.860	108,2
Midden-Brabant	184.080	195.610	205.675	213.790	219.435	21.595	111,7
Noordoost-Brabant	291.225	307.050	321.415	331.365	336.785	30.190	110,4
Zuidoost-Brabant	349.725	371.200	390.490	404.970	414.385	40.765	111,7

Figuur 3.1: Bron provincie Noord-Brabant

Ook voor specifiek de gemeente Dongen bestaat een indicatie voor de toename in de woningvoorraad. De indicatie voor de woningbouwopgave van de gemeente Dongen is ingezet op 1.130 woningen in de periode 2020-2030.

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020-2040

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index (2020=100)
		2020	2025	2030	2035	2040	
Dongen	11.290	12.005	12.420	12.815	12.900	1.130	110,0

Figuur 3.2: Bron provincie Noord-Brabant

Op 16 februari 2021 is het woningbouwprogramma 2021-2040 vastgesteld door de gemeente Dongen. In het woningbouwprogramma 2021-2040 is de locatie Heuveleind meegenomen als ontwikkellocatie. Hierin is uitgegaan van de realisatie van 100 woningen voor de locatie Heuveleind. Met het voorliggende plan worden 96 woningen gerealiseerd in het sociale huur segment.

Kwalitatieve behoefte

Uit de Brabantse Agenda Wonen 2017 blijkt dat de provincie in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking ruim baan wil geven bij herontwikkeling. Plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreiding krijgen voorrang op uitbreidingslocaties.

Met de ontwikkeling wordt een kwaliteitsslag gegeven aan de locatie. De Schweitzerstraat komt te vervallen waardoor het gebied zoveel mogelijk autovrij wordt. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats aan de randen van het gebied. De bestaande groenstructuren worden zo versterkt en met elkaar verbonden.

In de bestaande situatie zijn 72 appartementen en 12 seniorenwoningen aanwezig. Het woningaanbod wordt in de nieuwe situatie gevarieerder met 48 grondgebonden woningen en 48 appartementen in verschillende grootte.

Met de realisatie van 96 grondgebonden woningen en appartementen wordt voor een deel voorzien in de benodigde behoefte voor de korte en lange termijn voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Dongen. Daarnaast maakt het planvoornemen onderdeel uit van de harde plancapaciteit zoals opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Dongen. Samenvattend kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2022 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.

Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:
 - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
 - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
 - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
 - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
 - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
 - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
 - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.
3. Gebouwen
 - Het binnenklimaat is prettig en gezond;
 - Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
 - Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid.

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Met de woonontwikkeling van 96 woningen aan de Rijensestraatweg en de Planetenstraat wordt rekening gehouden met 'De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving'. Het plan voorziet in een herontwikkeling van bestaande appartementencomplexen en laagbouw. Deze worden gesloopt om nieuwe grondgebonden woningen en 2 appartementencomplexen te realiseren.

In de huidige situatie bevindt de openbare groene ruimte zich voornamelijk tussen de appartementencomplexen en de laagbouw. De nieuwe woningen en appartementencomplexen komen in een grote robuuste groene ruimte te staan, die zich meer verbindt met de groenzones aan de randen van het plangebied. De bestaande Schweitzerstraat wordt aangepast tot een langzaamverkeersverbinding. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten groene ruimte die onder andere ingezet kan worden voor spelen en waterberging.

De grondgebonden woningen hebben geen echte voortuin, maar een zone van ca. 0,6 meter die de overgang naar het openbaar gebied vorm geeft. Op deze manier hebben de woningen meer contact met het openbaar groen. In het plan wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd in het sociale huursegment. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de beoogde woningdifferentiatie.

Het plan biedt naast een gevarieerd woningaanbod ook openbare groene plekken waar mensen de gelegenheid hebben om elkaar te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. De invulling van de openbare ruimte zal nader uitgewerkt worden en dient kwalitatief hoog te zijn. Daarnaast levert het groen een bijdrage aan de opgave die we samen hebben op het gebied van duurzaamheid, biodiversiteit, hitte stress, klimaatadaptatie, etc.

In de directe omgeving zijn aantrekkelijke plekken die toekomstige bewoners te voet of te fiets kunnen bereiken. Aan de noordzijde van het plan is het Europaplein gelegen op loopafstand met voorzieningen zoals een supermarkt en dagwinkels.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn daarnaast verschillende milieutechnische aspecten die invloed hebben op een gezonde leefomgeving onderzocht. Het gaat hierbij om aspecten als bodemkwaliteit, wegverkeerslawaaï, stikstofdepositie en geur- en geluidhinder van eventuele bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 4 zijn deze onderzoeken inclusief conclusies en eventuele maatregelen uitgebreid beschreven. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de nieuwe woningen getoetst om te bezien of er een prettig binnenklimaat gerealiseerd wordt. Geconcludeerd kan worden dat zowel binnen de woningen als in de directe omgeving van het plangebied sprake zal zijn van een gezonde leefomgeving.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

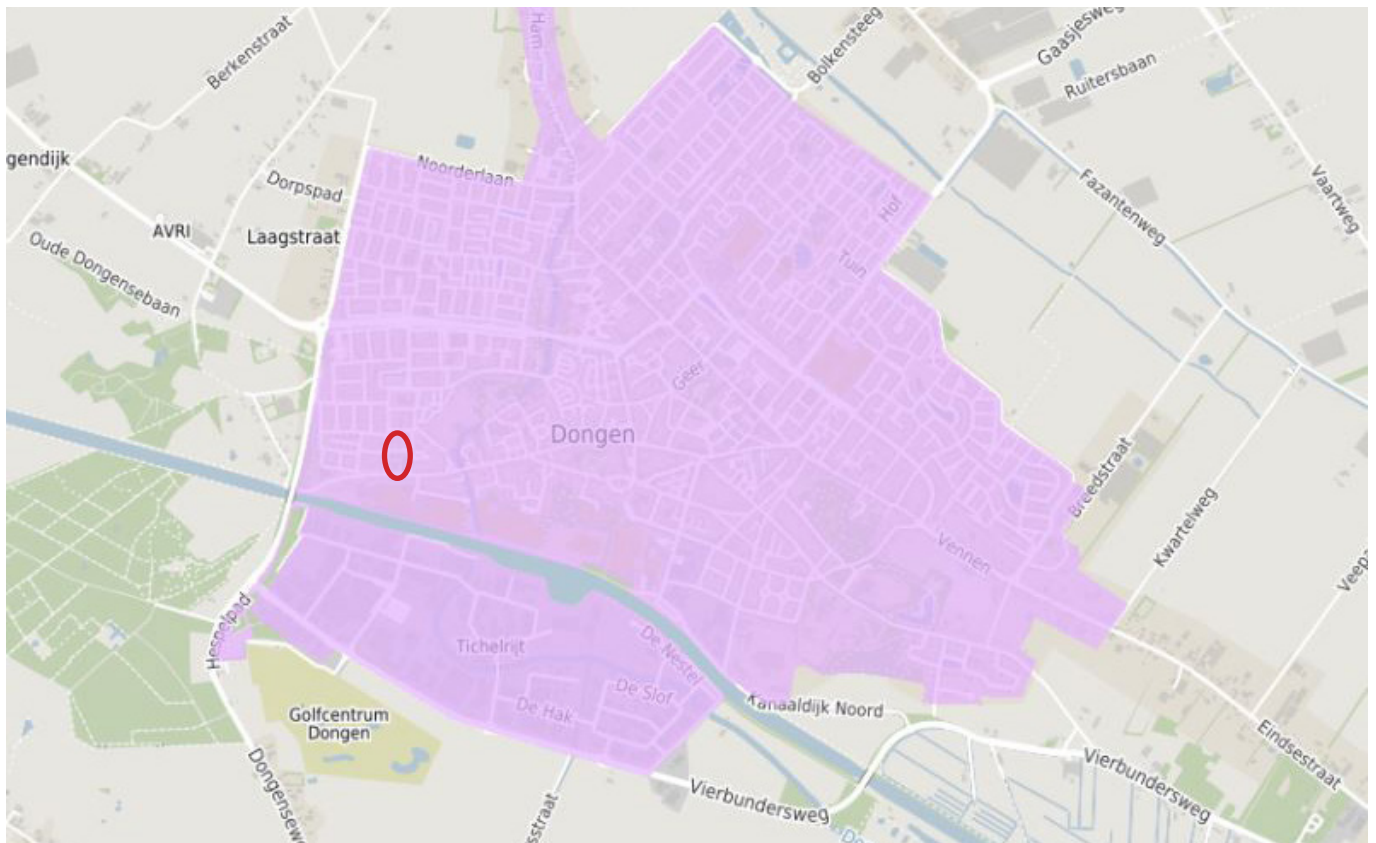
Doorwerking in het bestemmingsplan

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.



Figuur 3.3: Uitsnede Interim omgevingsverordening, Locatie rood omcirkeld

De locatie Heuveleind is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het volgende artikel is relevant voor de beoogde ontwikkeling: *Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling*

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het 'stedelijk gebied', zoals gehanteerd door de provincie, bestaat uit het 'stedelijk concentratiegebied' en de 'kernen in landelijk gebied'. Het plangebied ligt binnen het 'stedelijk concentratiegebied' en 'kernen in landelijk gebied' zoals gehanteerd binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Voor de toets aan de regionale afspraken zoals genoemd in artikel 3.42 wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

De ontwikkeling kan gezien worden als duurzame stedelijke ontwikkeling. Het gebied wordt herontwikkeld tot een woongebied waarbij nieuwe, duurzame en gasloze bebouwing wordt gerealiseerd. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.

Om een klimaatadaptieve omgeving te creëren kunnen bijvoorbeeld parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding. Daarnaast wordt er voldoende kwalitatief groen aangelegd als infiltratiemogelijkheid voor regenwater. Dit groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Dongen 2020

Het plangebied aan de Rijensestraatweg en Planetenstraat te Dongen is op de structuurvisiekaart aangewezen als 'bestaand bebouwd gebied'. Verder staan beheer en onderhoud van bestaande woongebieden en de versterking van het centrumgebied hoog in het vaandel. Leefbaarheid en beleefbaarheid worden gezien als belangrijke aandachtspunten.

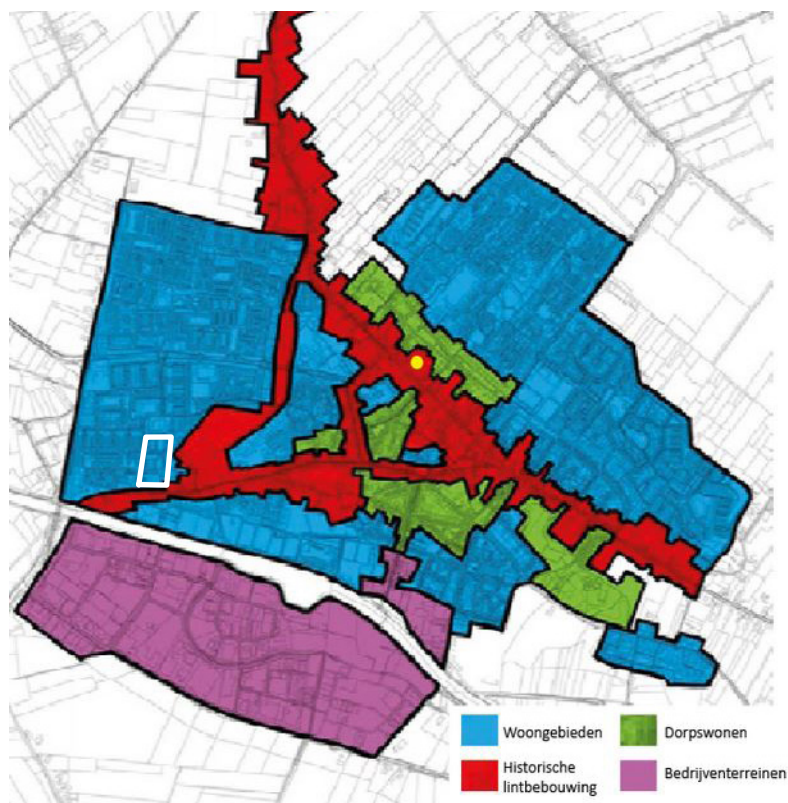
Verder is de locatie onderdeel van het 'beheer en onderhoud bestaande woongebieden' gebied. De focus in dit gebied ligt op beheer en actualisatie van het huidige woningbestand om zo te voldoen aan de eisen van deze tijd.



Figuur 3.4: Structuurvisie Dongen 2020, Locatie wit omlijnd

Doorwerking in het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwe grondgebonden woningen en appartementen te realiseren om zo te voldoen aan de eisen van deze tijd, past binnen het beschreven beleid ten aanzien van beheer en onderhoud van bestaande woongebieden. Daarnaast vormt de ontwikkeling een goede basis voor het versterken van het (groen)voorzieningsniveau. Aan de ene kant doordat de uitstraling van de buurt verbetert, anderzijds maken meer mensen gebruik van de voorzieningen doordat het aantal woningen toeneemt en de openbare ruimte ook aantrekkelijk is voor andere buurtbewoners. Ook worden de groene zones langs de Dunantstraat en Rijensestraatweg aan elkaar gekoppeld en ontstaat binnen het plangebied een robuuste openbare groene ruimte die kan worden ingezet voor waterberging, spelen en kleine buurtactiviteiten voor bewoners.



Figuur 3.5: Welstandsnota, locatie wit omlijnd

3.4.2 Welstandsnota Gemeente Dongen (2008)

De bebouwde omgeving bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden zoals: historische dorpscentra, individuele woningen en kleinschalige woningbouwprojecten van voor de tweede wereldoorlog, naoorlogse woonwijken en bedrijventerreinen. Voor de gebiedsgerichte criteria is Dongen onderverdeeld in de deelgebieden (figuur 3.2):

- Historische lintbebouwing;
- Dorpswonen;
- Woongebieden;
- Bedrijventerreinen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied 'Woongebieden'. 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. Meer variatie tussen woningen verlevendigt het straatbeeld en zorgt voor meer herkenbaarheid van de 'eigen' woning. Het stedenbouwkundig plan is op 2 december 2020 voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft ingestemd met de planopzet. De bouwplannen worden ter zijner tijd tevens getoetst aan de gestelde eisen uit het welstandsbeleid.

4 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Heuveleind te Dongen is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

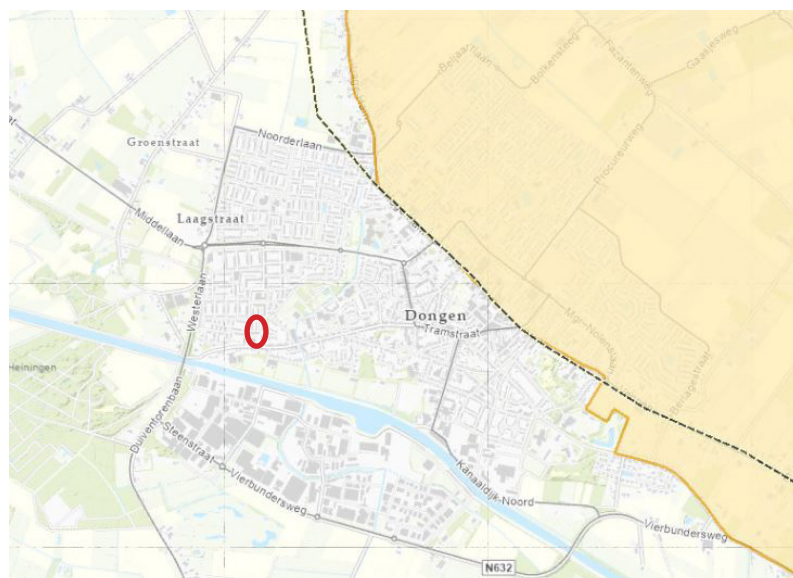
Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

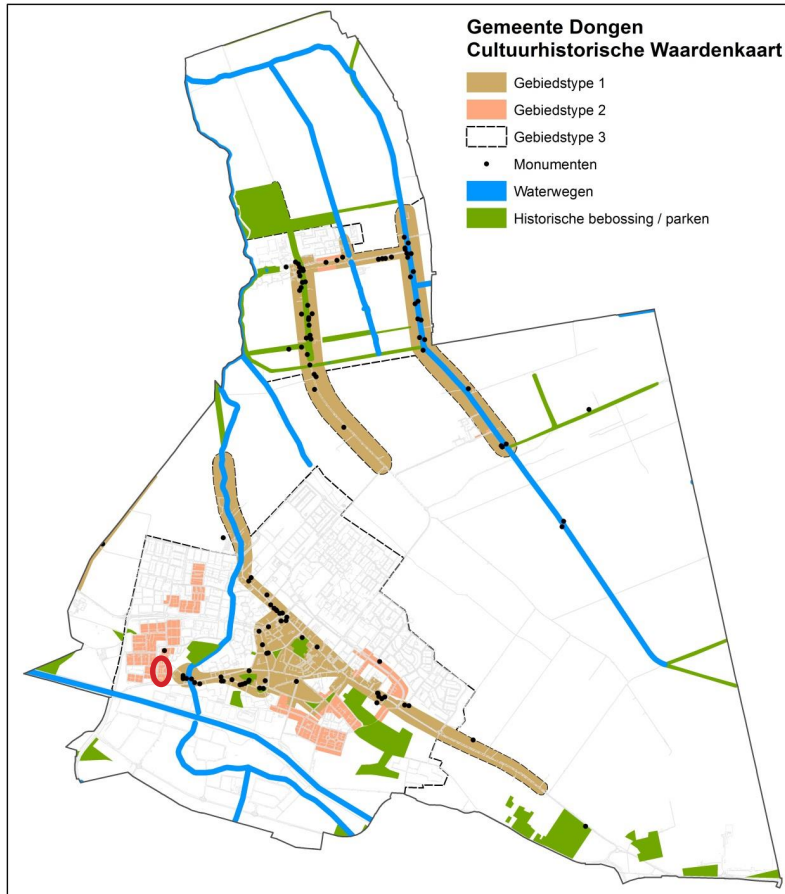


Figuur 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant, er zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen in het geding. Locatie rood omcirkeld

Beleid gemeente Dongen

De Nota Cultureel Erfgoed Dongen is vastgelegd op 10 maart 2016. De nota bundelt het huidige en nieuwe beleid omtrent cultureel erfgoed in één erfgoednota. Hierbij is de basis gelegd voor een brede, integrale basis voor behoud en versterking van cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Dongen.

De gemeente Dongen maakt in de nota haar beleid en ambities op het gebied omtrent cultureel erfgoed kenbaar. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onder andere het provinciaal beleid, dat is vertaald naar gemeentelijk beleid, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Archeologische beleidsadvieskaart.



Figuur 4.2: Cultuurhistorische waardenkaart Dongen, locatie rood omcirkeld

De CHW-kaart onderscheidt enkele typen stedenbouwgebieden:
1) Historische dorpsstructuur / lintbebouwing
2) Uitbreidingswijken wederopbouw 1945 - 1970
3) Overige (grootschalige) uitbreidingswijken

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Uitbreidingswijken wederopbouw 1945-1970'. De stempelverkaveling is kenmerkend voor wederopbouwwijken. De enorme woningnood in de jaren vijftig en zestig, veroorzaakt door de oorlogsjaren en de groeiende bevolking, vereiste grootschalige oplossingen. De herhaling of stempel van bouwblokken leide tot een heldere structuur met daartussen verkeers- en recreatieruimtes.

Conclusie

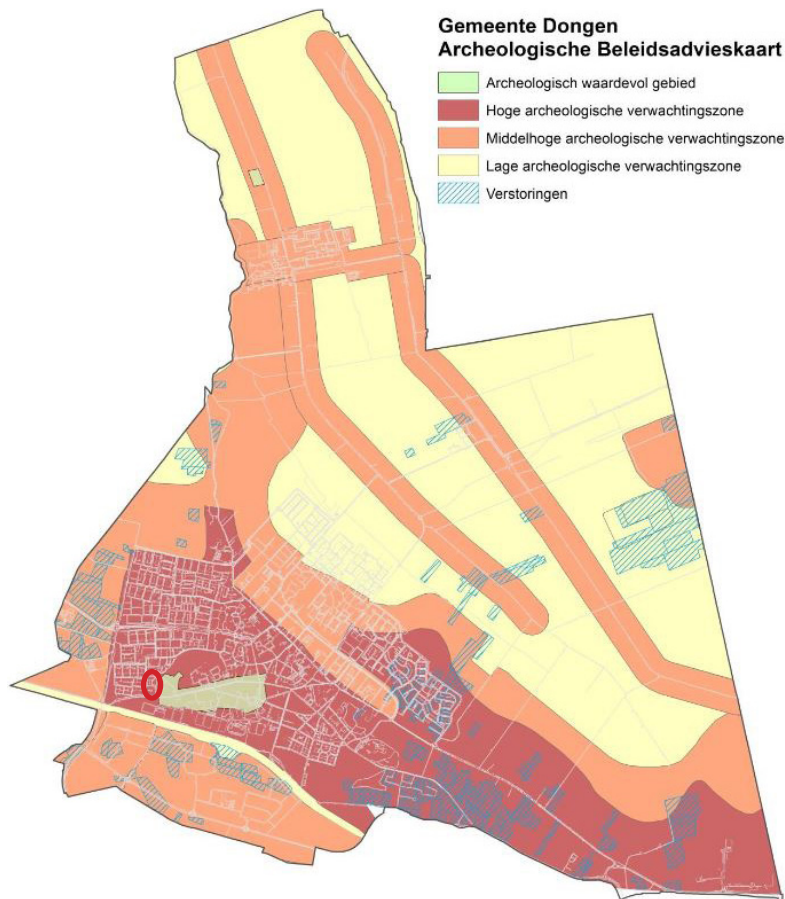
De locatie bestaat uit twee clusters die onderdeel uitmaken van de na-oorlogse stempelverkaveling. De beoogde ruimtelijke opzet van het plan past binnen deze stempelverkaveling in het gebied.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze gemeentelijke ambities.

4.1.2 Archeologie

Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.



Figuur 4.3: Archeologische beleidskaart Dongen, locatie rood omcirkeld

Beleid gemeente Dongen

De erfgoedverordening is op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Centrale beleidsregel daarin is dat het verboden is om in een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50cm onder de oppervlakte te verstoren. Op het verbod zijn verstoringen uitgezonderd in een gebied:

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

Het verbod geldt evenmin indien een rapport is overgelegd waaruit blijkt dat aanwezige archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden veiliggesteld of dat deze niet onevenredig worden geschaad dan wel dat in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2011 de archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze kaart moet gelezen worden in relatie tot de vastgestelde Erfgoedverordening. Voor gebieden met op de AMK en IKAW een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is het uitgangspunt dat onderzoek wordt uitgevoerd als ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd of gepland die de eventuele archeologische waarden kunnen aantasten.

Bureau- en booronderzoek

Door Transect Advies b.v. is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het te ontwikkelen oostelijk plandeel (Verkennd bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect advies b.v., Projectcode:20100057, concept, 09 maart 2021). Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in het gebied die de realisatie van de woonwijk in het plangebied mogelijk moeten maken. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Aan de hand van het bureauonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit Laat-Paleolithicum – Neolithicum en de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Deze verwachting was gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied op de gradiënt

van een dekzandrug en beekdal, op circa 150 m ten westen van de laatmiddeleeuwse kern van Dongen. Door veengroei vanuit het beekdal van de Donge heeft het plangebied gedurende de Bronstijd – Vroege Middeleeuwen ongunstige omstandigheden voor bewoning gehad. Voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd bestaat op basis van historische kaarten een lage verwachting op de aanwezigheid van nederzettingsresten of bebouwingsresten, maar wel op het aantreffen van sporen van landgebruik, terreininrichting en karrensporen. Eventuele archeologische resten zijn aan te treffen in de top van het dekzand. Wel is vast te stellen dat de ondergrond ter plaatse van de bestaande bebouwing reeds verstoord is geraakt tot een diepte van 90- 110 cm onder het maaiveld.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied inderdaad op de flank van een dekzandrug ligt. In het plangebied is vanaf een diepte van 30-85 cm onder het maaiveld, het oud bouwlanddek aangetroffen. Het dekzand is aangetroffen vanaf een diepte van 70-125 cm onder het maaiveld. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn in de top van het dekzand nog intacte B-horizonten aanwezig, indicatief voor een intact archeologisch relevant niveau voor zowel het Laat- Paleolithicum – Neolithicum en de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Aan de noordzijde van het plangebied ontbreekt het weliswaar aan intacte bodemhorizonten, maar deze aantasting van het dekzand is door de ontstaansgeschiedenis ervan archeologisch relevant. Daarom is hier sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van sporen van landgebruik, terreininrichting en karrensporen uit de Late Middeleeuwen de Nieuwe tijd.

Conclusie bureau- en booronderzoek

In het plangebied is tussen de bestaande bebouwing (circa 9.500 m²) sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische waarden. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied wordt geadviseerd tot het uitvoeren van een karterend en waarderend onderzoek, gericht op het aantonen van de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische vindplaatsen. Gezien de verwachting op het aantreffen van zowel vondstconcentraties uit het Laat- Paleolithicum – Neolithicum als archeologische grondsporen uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd, kan een dergelijk onderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Ter plaatse van de gebieden die op dit moment nog bebouwd zijn (circa 4.500 m²) wordt geadviseerd, gezien de lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten, geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er tijdens de sloopwerkzaamheden onverhoopt toch belangwekkende archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen toevalsvondsten direct gemeld te worden bij de bevoegde overheid (Erfgoedwet 2016; artikel 5.10).

Proefsleuvenonderzoek

In het plangebied zijn tien proefsleuven aangelegd met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 460 m², ofwel circa 9,2% van het onderzoeksgebied. In het plangebied zijn archeologische grondsporen zoals paalkuilen, kuilen en greppels aangetroffen. Een aantal paalkuilen hebben een vergelijkbare donkere, gevlekte, vulling en zijn mogelijk onderdeel van een erf. Dit kan echter, op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek, niet bepaald worden. Er zijn twee fragmenten roodbakkend aardewerk uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd aangetroffen. Deze zijn gevonden in een kuil en in het oude bouwlanddek.

Het noordelijke deel van het plangebied is grotendeels verstoord tot in de top van het dekzand. In het zuidelijke deel is een oud bouwlanddek aanwezig die boven een restant van een B-horizont ligt. Hoewel in de zuidelijke werkputten ook verstoringen in de top van het dekzand aanwezig zijn, is het archeologisch vlak hier grotendeels intact.

Het doel van het aanvullende proefsleuvenonderzoek was de aard en datering van de vindplaats vaststellen om de inhoudelijke waarde van deze vindplaats te kunnen beoordelen. Het hele vondsten- en sporencomplex uit het proefsleuvenonderzoek wordt beschouwd als een 'vindplaats'. De fysieke kwaliteit van de vindplaats is middelhoog.

Conclusie proefsleuvenonderzoek

In het noordelijk deel van het plangebied is geen behoudenswaardige vindplaats aanwezig. Op basis van de gemaakte waardestelling is in het zuidelijk deel van het plangebied sprake van een

behoudenswaardige vindplaats. Wat de aard is van het gebouw, bijvoorbeeld een woonhuis of bijgebouw, is (nog) niet te achterhalen. Voorgesteld wordt om een deel van de vindplaats hiervan op te graven, en deels in de vorm van een archeologische begeleiding. Door alle aanwezige obstakels in het plangebied (bebouwing, kabels en leidingen, bomen, e.d.) wordt geadviseerd om een opgraving te laten plaatsvinden na het verwijderen van deze zaken.

4.2 Bodem

Door SGS Search Ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, inclusief PFAS onderzoek (Verkennend bodemonderzoek, SGS Search Ingenieursbureau B.V., Projectnr. 25.20.00353.1, 22 juli 2020). De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. In het kader hiervan is inzicht gewenst in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als woongebied met openbaar gebied en openbare wegen heeft een oppervlakte van circa 17.500 m². Het terrein is deels bebouwd. Het onbebouwde terrein is deels onverhard (voornamelijk achtertuinen en groenstroken) en deels verhard (voornamelijk trottoirs en openbare weg).

Onderzoek

Het veldonderzoek is verricht op 9 en 10 juli 2020. De werkzaamheden die verricht zijn bestaan uit:

- een visuele terreininspectie;
- verkennende handboringen;
- zintuiglijk beoordelen van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal;
- het nemen van monsters van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal;
- plaatsen en opnemen van peilbuizen i.v.m. grondwaterkwaliteit;
- het nemen van grondwatermonsters uit de geplaatste peilbuizen.

Tijdens de veldwerkzaamheden is een visuele inspectie uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodem. Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van puin in de grond. Op basis van de NEN 5707 en jurisprudentie dient bij de aanwezigheid van puin de grond te worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

Tijdens de visuele inspectie van het toegankelijke gedeelte van het maaiveld en de vrijgekomen grond uit de boorgaten zijn geen asbestverdachte materialen of puin aangetroffen. Er zijn derhalve geen aanwijzingen aangetroffen om de locatie als asbestverdacht aan te merken.

De geselecteerde grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd in het milieulaboratorium van Synlab te Rotterdam. Er zijn 3 grond(meng)monsters van de bovengrond en 2 grond(meng)monsters van de ondergrond onderzocht op het NEN-grondpakket. De 2 grondwatermonsters zijn onderzocht op het NEN-grondwaterpakket.

Resultaten

Vanaf maaiveld tot circa 3,0 m-mv is de bodem hoofdzakelijk opgebouwd uit zand. Plaatselijk is een grindlaag aanwezig vanaf 2,0 m-mv. Het grondwater bevond zich op 17 juli 2020 op circa 1,68 m-mv. De in het grondwater gemeten waarden voor de zuurgraad en het geleidingsvermogen kunnen als normaal worden beschouwd. Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk enkele kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen.

Er is plaatselijk een antropogene bijmenging met sporen bakstenen in de bovengrond aangetroffen. Dit kan duiden op de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem. Uit de analysesresultaten blijkt dat in de zintuiglijk verontreinigde bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK wordt aangetroffen. In de overige (zintuiglijk schone) bovengrondmengmonsters wordt de parameters PAK en/of PCB licht verhoogd aangetoond. In de (zintuiglijk) schone ondergrond mengmonsters wordt geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Het grondwater bevat plaatselijk een licht verhoogd gehalten aan barium. De overige parameters worden niet verhoogd aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde.

Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond, van een deel van de grondmonster, als niet toepasbaar gekwalificeerd wordt op basis van het gehalte aan 'overige PFAS'. De overige grondmengmonsters worden gekwalificeerd als klasse 'Wonen'.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Indien grond van de locatie verwijderd dient te worden, als gevolg van een overschot op de grondbalans, dienen de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grond te worden bepaald door middel van een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

4.3 Milieu

4.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (Natuur Netwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura-2000 gebied.

Voor het te ontwikkelen terrein is een natuurscan uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport Quicksan flora en fauna (Quicksan wet natuurbescherming Heuvelind Dongen, Arcadis, 18 januari 2021).

Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 2016), de “Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant” en enkele digitale verspreidingsatlassen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op zeven kilometer van Natura-2000 gebieden. Hierdoor is mogelijk sprake van een toename van stikstofdepositie. Dit is onderzocht via een AERIUS-berekening door Tritium Advies. De resultaten van de berekening zijn opgenomen in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting.

Soortbescherming

Op basis van deze Quicksan is vastgesteld dat binnen het plangebied en de directe omgeving beschermde soorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het gaat om de volgende soorten:

- Broedvogels met en zonder jaarrond beschermd nest (Vogelrichtlijnsoorten)
- Vleermuizen (Habitatrichtlijnsoorten)
- Steenmarter (Andere soorten zonder vrijstelling)
- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën (Andere soorten met vrijstelling)

Er geldt in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling voor de binnen het plangebied algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën; voor deze soorten geldt alleen de zorgplicht.

Vogelrichtlijnsoorten

Voor broedvogels met en zonder jaarrond beschermd nest heeft de sloop van bebouwing en kappen/verwijderen van plantsoen mogelijk negatieve effecten. De volgende verbodsbepalingen van artikel 3.1 ten aanzien van soorten van de Vogelrichtlijn worden hierdoor mogelijk overtreden:

- Algemene broedvogels: Lid 1 (doden, vangen) en 2 (vernietigen van nesten, rustplaatsen of eieren).
- Broedvogels met jaarrond beschermd nest: Lid 1, 2 en 4 (opzettelijk verstoren met mogelijke invloed op staat van instandhouding).

Habitatrichtlijnsoorten

Voor vleermuizen hebben de sloopwerkzaamheden (bebouwing), kappen van bomen, verwijdering van plantsoen mogelijk negatieve effecten. De volgende verbodsbepalingen van artikel 3.5 ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn worden hierdoor mogelijk overtreden:

- Vleermuizen: Lid 1 (doden, vangen), 2 (opzettelijk verstoren) en 4 (Beschadigen/vernielen van voortplanting of rustplaatsen)

Andere soorten

Voor de steenmarter hebben de sloopwerkzaamheden (bebouwing), kappen van bomen, verwijdering van plantsoen mogelijk negatieve effecten. De volgende verbodsbepalingen van artikel 3.10 Lid 1 ten aanzien van soorten van de marterachtigen worden hierdoor mogelijk overtreden:

- Steenmarter: Lid 1a (doden, vangen) en 1b (Beschadigen/vernielen van voortplanting- of rustplaatsen)

Conclusie

Natuur Netwerk Brabant

Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNB als gevolg van de voorgenomen ingreep. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Gebouwbewonende soorten

De sloop van de bebouwing valt onder de generieke ontheffing van het Soortmanagementplan Casade (SMP). Dit houdt in dat voor werkzaamheden binnen de eigendomsbegrenzing van Casade en de daarbij betrokken gebouwbewonende soorten zoals de gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis onder voorwaarden conform dat SMP en de bijbehorende ontheffing uitgevoerd kunnen worden.

Soorten buitenruimte

Het verwijderen van (openbaar) groen valt echter niet onder het SMP en wordt los beoordeeld in het kader van de Wnb. Voor boombewonende vleermuizen, vleermuizen en de huismus moet de foerageerfunctie, vliegroutes en leefgebiedenfunctie van de aanwezige bomen en plantsoenen nader onderzocht worden.

Ondanks het nader onderzoek worden geen beperkingen gezien rondom de herinrichting van de buitenruimte. Er is namelijk voldoende ruimte om binnen het bestemmingsplan mitigerende maatregelen of compensatie op te nemen.

Ecologisch werkprotocol en Goedkeuringsbesluit Omgevingsdienst Brabant Noord

De omgevingsdienst Brabant Noord heeft akkoord gegeven op het ecologisch werkprotocol. Beide zijn als aparte bijlage bijgevoegd aan dit bestemmingsplan.

Zorgplicht

De Wnb kent een algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige soorten planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt voor de in deze Quicksan getoetste werkzaamheden met name voor in de omgeving voorkomende grondgebonden zoogdieren. Hiervoor moeten de volgende maatregelen worden genomen:

- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën: Houd tijdens de werkzaamheden te allen tijde rekening met de algemene zorgplicht; werk in één richting, de richting waarin soorten kunnen vluchten. Het materieel moet zorgvuldig en deskundig worden gebruikt, zodat geen onnodige schade wordt veroorzaakt of onnodige verstoring van flora en fauna optreedt.
- Broedvogels (zonder jaarrond beschermd nest). Voer werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt indicatief van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden. Dit kan door deze voorafgaande aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen al te verwijderen, of deze ongeschikt maken door aanbrengen van spouwborstels bij geschikte openingen en het verwijderen van grind van het dak.
- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

4.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan. Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De

stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties -conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet aan de orde. Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het (bestemmings)plan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

Onderzoek

Tritium Advies B.V. heeft een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Berekening stikstofdepositie Heuvelind te Dongen, Tritium Advies B.V., documentkenmerk: 2010/153/TA-01.A, 16 november 2021). De berekening is uitgevoerd in het kader van de planologische procedure. Voor de berekening is uitgegaan van een ontwikkeling met 48 grondgebonden woningen en 48 appartementen in het sociale huursegment. Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2020. Voor de opzet en achtergrond van de invoergegevens en onderhavige rapportage is gebruik gemaakt van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020'. In de berekeningen zijn de emissies van NOX en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:

- Verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied (aanlegfase en gebruiksfase);
- Sloop- en bouwwerkzaamheden (aanlegfase).

AERIUS rekent met standaard emissiegetallen voor woningen, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddeld aardgasverbruik. Omdat de te realiseren woningen binnen het plangebied geen aardgas aansluiting krijgen, zullen vanuit deze appartementen logischerwijs geen stikstofemissies optreden vanwege aardgasverbruik. Voor de verwarming zullen alternatieve en bij voorkeur duurzame / hernieuwbare energiebronnen gebruikt worden. De bijdrage van toekomstige bewoners is dermate klein dat deze verwaarloosbaar wordt geacht. Er kan echter stikstofdepositie plaatsvinden ten gevolge van verkeersbewegingen. De depositie ten gevolge van de door de nieuwe woningen te verwachten verkeersbewegingen zijn derhalve berekend in AERIUS. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Resultaten

Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en dat worst-case alle werkzaamheden zijn berekend binnen één rekenjaar en er ondanks geen stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden plaatsvindt. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

4.3.3 Waterparagraaf

Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Voor alle ruimtelijke plannen zal een watertoets moeten worden uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Bij de berekening van de retentie wordt tabel 1 van dit document gehanteerd. Aspecten als oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater, waterkwaliteit en -kwantiteit, omgevingsfactoren en waterberging komen hierin aan de orde. Met de watertoets wordt de waterbeheerder tijdig betrokken in het ontwerpproces. Opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021.

Waterschapbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is onder andere verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Dongen. Het gaat hierbij om de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta. [3,4]

Het waterschap hanteert bij (nieuwe) ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Gemeentelijk beleid

Het verbreed GRP Dongen geeft het beleid van de gemeente Dongen weer op het gebied van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater. In het plan komt ook het stedelijke oppervlaktewater aan de orde, omdat hemelwater, grondwater en zelfs afvalwater relaties hebben met het oppervlaktewater. De zorgplichten zijn zodanig geformuleerd dat iedere gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid houdt om tot een eigen invulling te komen.

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

In de huidige situatie is een groot deel van de locatie verhard, dan wel bebouwd. De bestaande oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit appartementencomplexen, grondgebonden seniorenwoningen en een gebouw voor maatschappelijke doeleinden, bedraagt ca. 5.180 m². De oppervlakte aan bestaande verhardingen (voetpaden, rijbaan, parkeerplaatsen, etc.) bedraagt ca. 4.500 m². De totale oppervlakte aan verhard en bebouwd oppervlak bedraagt ca. 9.680 m².

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.



Figuur 4.4: Uitsnede Bodemkaart Nederland, locatie zwart omlijnd

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

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt de Schweitzerstraat aangepast tot een langzaamverkeersverbinding. Er worden twee appartementencomplexen en 44 grondgebonden rijwoningen gerealiseerd. De grondgebonden woningen krijgen geen voortuin, maar grenzen aan het voetpad en vervolgens aan het openbaar groen. Aan de randen van de locatie wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en bij de appartementencomplexen komt een parkeercoffer in het groen. Voetpaden lijden vanaf de parkeerplaatsen naar de woningen.

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 als volgt:

Situatie	Bergingseis
Bestaande bebouwing	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele verhard oppervlak
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak, bestaande verhard oppervlak 7 mm
Nieuwbouw	retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het verharde oppervlak (tuin 80%)

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.

In de toekomstige situatie bedraagt het totale verhard en bebouwd oppervlak ca. 9.730 m² (1.100 + 3.875 + 4.755). In onderstaande tabel is de oppervlakte aan toekomstige verharding en bebouwing weergegeven:

Tabel: Toekomstige verhardingen en bebouwing					
	Maatvoering in m ²	Aantal complexen			Totale oppervlakte aan bebouwing in m ²
Appartementencomplex	ca. 555 m ² (20m x 27,5m)	2			ca. 1.110 m ²
Woningtypologie grondgebonden woningen	Kavelgrootte in m ²	Oppervlakte hoofdgebouw (100% bebouwd)	Overige verharding (terras, berging, etc.) 80% van resterende oppervlakte kavel	Aantal woningen	Totale oppervlakte aan bebouwing in m ²
Rijwoning	ca. 83 m ²	ca. 45 m ²	ca. 30,4 m ² ((83-45) x 0,8)	20	1.508 m ²
Rijwoning	ca. 92 m ²	ca. 50 m ²	ca. 33,6 m ² ((92-50) x 0,8)	20	1.672 m ²
Rijwoning	ca. 96 m ²	ca. 50 m ²	ca. 36,8 m ² ((96-50) x 0,8)	8	695 m ²
Totale oppervlakte grondgebonden woningen					ca. 3.875 m²
Verhardingen (wegen, voetpaden, etc.)	Aantal m ²	Aantal	Totale oppervlakte verharding		
Parkeerplaatsen (haaks)	12,5 m ²	88	1.100 m ²		
Parkeerplaatsen (langs)	12 m ²	19	230 m ²		
Voetpaden	ca. 2.590 m ²	n.v.t.	2.590 m ²		
Rijbaan	ca. 835 m ²	n.v.t.	835 m ²		
Totale verhardingen			4.755 m²		

Geconcludeerd kan worden dat het verhard en bebouwd oppervlak in de toekomstige situatie toeneemt met ca. 50 (9.680 - 9.730) m². Op basis van het beleid van de gemeente dient ca. 760 m³ (9.730 m² x 0,078 m) aan waterberging gerealiseerd te worden.

De bodem van het plangebied is geschikt voor infiltratie. In de verschillende mogelijkheden om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem liggen dan ook de meeste kansen. Dit kan door het aanleggen en/of realiseren van wadi's, zaksloten, infiltratiekragen, infiltratievijvers, infiltratie- en transportriolen (IT-riolen), doorlatende bestrating en infiltratiekelders.

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:

1. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
2. Verontreiniging van hemelwater wordt voorkomen of beperkt;
3. Afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet-gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
4. Huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie getransporteerd;
5. Ander afvalwater dan bedoeld onder 1. (in de praktijk dus vooral hemelwater) wordt hergebruikt (zo nodig na zuivering aan de bron);
6. Ander afvalwater dan bedoeld onder 1. wordt lokaal in het milieu teruggebracht (zo nodig na zuivering aan de bron);
7. Ander afvalwater dan bedoeld onder 1. wordt als stedelijk afvalwater ingezameld en naar een rwzi getransporteerd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.5 Wegverkeerslawaaai

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Conclusie

De wegen in en rondom de locatie (Planetenstraat, Rijensestraatweg, Dunantstraat, Pasteurstraat) betreffen allen 30 km/uur wegen, waarvoor in de zin van de wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt. Geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek naar wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is.

4.3.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

Ten zuidwesten van de locatie is aan de Rijensestraatweg op ca. 65 meter een categorie B1 bedrijf (vervaardigen van metaalproducten) gevestigd. Ten oosten van de locatie is op ca. 115 meter een categorie B2 bedrijf (lederfabriek) gevestigd. Ten zuiden van de locatie is op ca. 230 m een bedrijventerrein gelegen, met bedrijven in categorie 2 tot en met 4.2.

In onderstaande tabel wordt de invloed van de verschillende bedrijven op de locatie weergegeven.

Tabel: Richtafstanden VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 in vergelijking tot werkelijke planologische afstand				
Adres	Categorie VNG (functiemenging)	Richtafstand in meters	Afstand in m. tot locatie Heuvelveld (bestemmingsgrens bedrijven tot plangebied)	
Rijensestraatweg 65	B1	15 m	ca. 65 m	voldoet
Heuvelstraat 5	B2	25 m	ca. 115 m	voldoet
Bedrijventerrein Tichelrijt	2	30 m	ca. 260 m	voldoet
Bedrijventerrein Tichelrijt	3.1	50 m	ca. 220 m	voldoet
Bedrijventerrein Tichelrijt	3.2	100 m	ca. 210 m	voldoet
Bedrijventerrein Tichelrijt	4.1	200 m	ca. 350 m	voldoet
Bedrijventerrein Tichelrijt	4.2	300 m	ca. 450 m	voldoet

Geconcludeerd kan worden dat de genoemde feitelijke afstanden tussen het plangebied en de diverse bedrijven op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 als toereikend worden betiteld. Gezien het feit dat er reeds een gevoelige functie (wonen) mogelijk is op kortere afstand van de bedrijven, worden deze met de beoogde ontwikkeling niet verder in haar ontwikkelings-/uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van het plan.

4.3.7 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de toevoeging van 10 woningen (84 bestaande woningen, 96 nieuw te realiseren woningen) ten opzichte van de bestaande situatie wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM) van 1500 woningen niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

4.3.8 Externe veiligheid

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

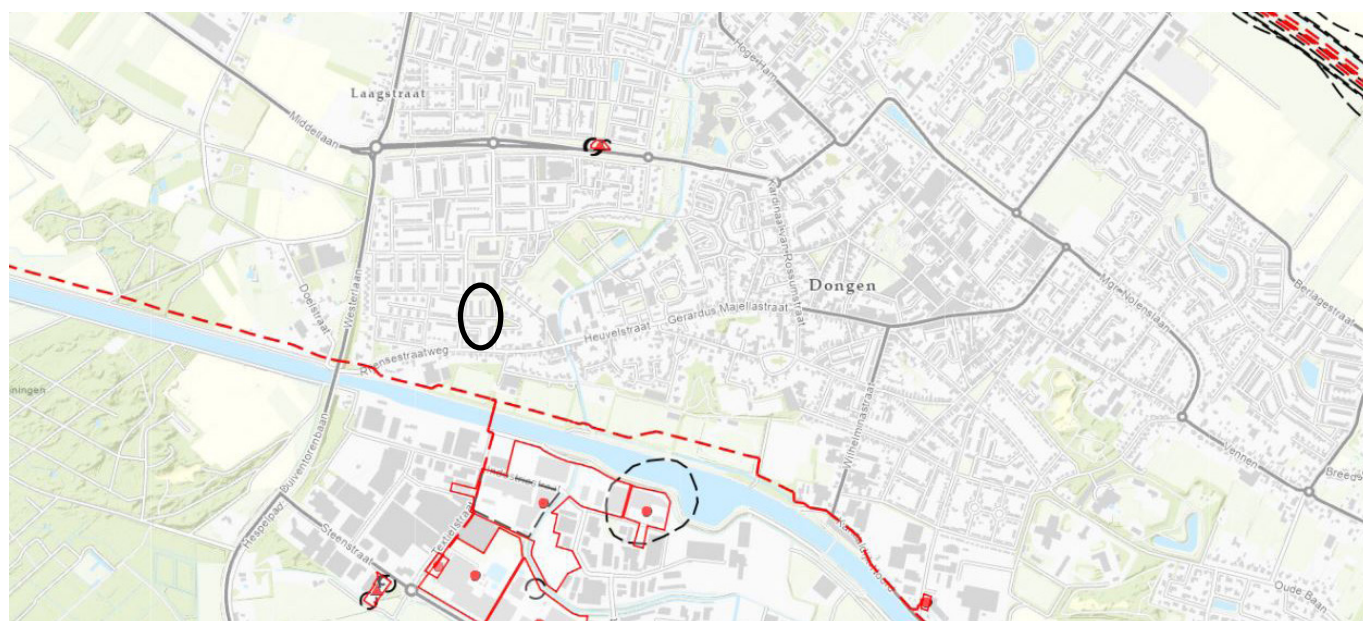
aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken.

Wettelijk kader

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is wettelijk vastgelegd dat de risico's van de aanwezige risicobronnen (inrichtingen) moeten voldoen aan de veiligheidsnormen. In de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn deze bepalingen en toepassingen van de veiligheidsnormen uitgewerkt. De risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes. Zo worden mensen die in de buurt van een risicobron wonen beschermd. Hierdoor moet bij een ruimtelijke besluit of een omgevingsvergunning milieu rekening worden gehouden met de voorgeschreven veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen en groepen.

Aansluitend op het Besluit externe veiligheid is ook het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Ook kan het Activiteitenbesluit richtlijnen bieden voor risicoafstanden (zoals bijvoorbeeld propaantanks).



Figuur 4.5: Uitsnede risicokaart, locatie zwart omcirkeld

Onderzoek

Tritium Advies heeft een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Quickscan externe veiligheid Heuveleind ong. te Dongen, Tritium Advies B.V., projectnr. 2010/153/TA-02.A, 16 november 2021). De locatie bevindt zich in de omgeving van een Bevi-inrichting, buisleiding en de Rijksweg A27. In het kader van de beoogde ontwikkeling en de daarbij horende juridisch-planologische procedure wordt het aspect externe veiligheid beschouwd.

- **Plaatsgebonden risico:** Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- **Groepsrisico:** Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- **Zelfredzaamheid:** De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen.
- **Beheersbaarheid:** Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident kunnen voorkomen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat er een aantal risicobronnen, namelijk een Bevi-inrichting, aardgasleiding Z-522-01 en de Rijksweg A27 in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. Het plangebied is buiten het invloedsgebied gelegen van de buisleiding Z-522-01 en buiten zowel het invloedsgebied als de maximale effectafstanden van de over de transportroute vervoerde gevaarlijke stoffen van de Rijksweg A27. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Bevi-inrichting, Chr. Vermeer Transport BV aan de Zool 15. Conform artikel 12 van het Bevi dient derhalve het groepsrisico (beperkt) verantwoord te worden. Gelet op het vorenstaande is de standaard verantwoording van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant van toepassing. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.4 Verkeer en parkeren

Door Groen Licht Verkeersadviezen is een parkeeronderzoek uitgevoerd (Parkeeronderzoek Planetenstraat e.o. - Dongen, Groen Licht Verkeersadviezen, projectnr. Adv/Cas/01/20, 23 november 2021).

Aanleiding voor het onderzoek is een confrontatie die plaats vindt tussen het huidige benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente Dongen met het werkelijk aantal parkeerplaatsen én de werkelijke parkeerdruk. Met de resultaten van de confrontatie én het genormeerd aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie, wordt een advies gegeven over het werkelijk te realiseren toekomstig aantal parkeerplaatsen.

Onderzoek

Per meetmoment is eenmalig de parkeerbezetting gemeten. Door deze meting wordt inzicht verkregen in:

- Absolute en procentuele parkeerbezetting gedurende het onderzoekstijdvak;
- Aantal foutparkeerders (op plaatsen waar niet geparkeerd mag worden);
- Aantal beschikbare lege parkeerplaatsen.

Volgens de methodiek die de gemeente Dongen hanteert, conform de methodiek van het CROW, beschreven in publicatie 381, valt het onderzoeksgebied binnen zone C 'rest bebouwde kom'. Binnen het plangebied zijn thans 84 woningen (12 grondgebonden woningen en 72 appartementen). Deze vallen allen in de categorie sociale woningbouw. In het toekomstige plan zijn 96 woningen opgenomen (eveneens sociale woningbouw; 48 grondgebonden en 48 appartementen).

Uit het onderzoek komt naar voren dat de totale parkeerbezetting het hoogst is binnen het plangebied tijdens de late avonduren wanneer de meeste bewoners thuis zijn; 76% van de parkeerplaatsen zijn dan bezet. Op het moment dat het drukst is in het plangebied, bedraagt de parkeerbezetting in de omgeving van het plangebied (<100 meter) 43%. Op de overige momenten op de dag varieert de parkeerdruk in het plangebied tussen de 38% en 73%. Buiten het plangebied komt de parkeerdruk niet boven de 51% uit.

Voor het plangebied geldt dat op het drukste moment er nog 6 vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Buiten het plangebied (binnen een straal van een 100 meter) zijn dan nog 96 parkeerplaatsen vrij.

Gelet op lage parkeerdruk in het plangebied en in de directe omgeving kan worden gesteld dat enkel voor het toe te voegen aantal woningen parkeerplaatsen toegevoegd hoeven worden, uitgaande van de maximale parkeernormen volgens de CROW.

Theoretisch aantal benodigde parkeerplaatsen

Benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de maximale normen				
	Huidig aantal woningen	Toekomstig aantal woningen	Benodigd aantal pp huidig (theoretisch)	Benodigd aantal pp toekomstig (theoretisch)
Grondgebonden (max. norm: 2,0)	12	48	24	96
Appartementen (max. norm: 1,8)	72	48	129,6	86,4
Totaal (afgerond)	84	96	154	183
Toename aantal parkeerplaatsen ten opzichte tot huidig aantal			29	

Bovenstaand overzicht laat zien dat –wanneer uitgegaan wordt van maximale normen- er in de toekomstige situatie 183 openbare parkeerplaatsen aanwezig zouden moeten zijn. Dit zijn er 29 meer dan de genormeerde 154 plaatsen in de huidige situatie.

Feitelijke situatie

Uit het parkeeronderzoek komt naar voren dat het plangebied thans 66 openbare parkeerplaatsen telt. Bij het vaststellen van de bestaande parkeercapaciteit dient ook rekening gehouden te worden met de aanwezige parkeerboxen. Bij de openbare parkeercapaciteit kan 0,5 maal het aantal parkeerboxen toegevoegd worden. De totale capaciteit in de bestaande situatie komt daarmee op $66 + (0,5 \times 24 \text{ boxen}) = 78$ parkeerplaatsen.

Conclusie

Gezien het feit dat het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie een stuk lager is dan volgens de norm nodig zou moeten zijn, kan voor de toekomstige situatie in het plangebied uitgegaan worden van:

- 66 openbare parkeerplaatsen + 24 garageboxen + 29 parkeerplaatsen ten gevolge van toename nieuwbouw of;
- 78 openbare parkeerplaatsen (indien geen garage-boxen) + 29 parkeerplaatsen ten gevolge van toename nieuwbouw.

Uit de parkeerbezettingsmetingen is gebleken dat de parkeerdruk in directe omgeving van het plangebied nooit boven de 51% uitkomt. Ook dit legitimeert om niet uit te hoeven gaan van het genormeerde totaal aantal van 183 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. Het kijken naar uitsluitend de noodzakelijke toename van 29 parkeerplaatsen is voldoende. Geconcludeerd kan worden dat er voor 96 woningen (48 grondgebonden + 48 appartementen) in totaal 107 parkeerplaatsen (78+29) gerealiseerd moeten worden.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

4.6 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van de woningen zal worden voldaan aan de eisen van duurzaam bouwen. De gemeente Dongen heeft het Convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011 ondertekend waarin specifieke duurzaamheidseisen zijn vastgelegd. Het convenant is op gemeentelijk niveau vertaald in het eerder genoemde 'GPR-gebouw' systeem. De ontwikkeling zal voldoen aan de eisen ten aanzien van milieukwaliteit, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstgerichtheid. Daarnaast voldoet het initiatief aan de (energie)prestatie eisen uit het bouwbesluit.

Ten aanzien van duurzaam veilig voldoet het plan aan de Kadernota Integrale Veiligheid 2015-2018 van de gemeente Dongen, waarin is bepaald dat nieuwbouw- en inbreidingsprojecten worden uitgevoerd conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Onderhavig project zal conform dit keurmerk worden gerealiseerd.

4.7 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en op 7 juli 2017 is de herziene m.e.r.-richtlijn in werking getreden. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 75 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: de wettelijke eisen (paragraaf 5.1). Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan (paragraaf 5.2) en vervolgens wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen, de algemene regels en de overgangs- en slotregels (paragraaf 5.3, 5.4 en 5.5).

5.1 Wettelijke eisen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplan toelichting met bijlagen.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn.

Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

5.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Opzet verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

Tevens wordt in een onderhoek op de verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De kaart bestaat uit 1 kaartblad op een schaal van 1:1.000.

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'W' voor 'Wonen'. Verder geldt het volgende:

- Maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak.
- Op de verbeelding kunnen aanduidingen, zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid worden aangegeven.

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels geeft regels voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Op grond van de wettelijke standaarden moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (de regels) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.
- een bestemmingsregel hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

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. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemmingsdoeleinden met een maximale hoogte van 3 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 5 meter.

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.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor (gestapelde) 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.

Binnen de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor waterberging. Gronden met de bestemming 'Wonen' mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 760 m³ is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

5.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, regels.

Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is opgenomen dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld stoepen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt genoemd welk gebruik van de gronden in ieder geval valt onder strijdig gebruik. Het gaat hierbij om onder andere het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- of opslagplaats van goederen en aan het gebruik onttrokken machines of het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de vrijstelling ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van geringe veranderingen in plaats, ligging of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van de ontwikkeling zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond worden. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Hierin is geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van de planontwikkeling te verhalen op grondeigenaren. Het kostenverhaal dient verplicht door de gemeente opgesteld te worden. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt.

Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

In het voorliggende geval zijn de gronden in eigendom van de gemeente en gronden in eigendom bij Stichting Casade. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers en hierin haar afspraken omtrent de gronden die in eigendom bij de gemeente zijn en de voorzieningen van openbaar nut die ten behoeve van de ontwikkeling worden aangelegd vast te leggen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

6.2.1 Participatietraject

Het project 'Heuveleind' is mede tot stand gekomen door een intensief participatietraject. Buurtbewoners hebben in een aantal werksessie mee kunnen denken over de invulling van het plangebied. Hier waren tevens afgevaardigden van de gemeente Dongen bij aanwezig.

6.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar de vaste overlegpartners. De reactie worden verwerkt in deze paragraaf.

6.2.3 Terinzagelegging

Omgevingsdialoog

In de periode van september 2020 tot december 2021 zijn er een drietal klankbordavonden georganiseerd waar bewoners en omwonenden zich voor konden aanmelden. Op deze avonden is in stappen gewerkt naar een definitief stedenbouwkundig ontwerp. Er werd door omwonenden aandacht gevraagd voor de parkeeroplossingen, groen en bouwhoogten van de appartementencomplexen. Met de opmerkingen is rekening gehouden in het plan.

Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen t/m 16 juli 2021. Hierbij heeft eenieder de gelegenheid gehad een reactie in te dienen. Er zijn geen reacties ingediend.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 8 april t/m 19 mei 2022. Hierbij heeft eenieder de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan. Er zijn wel een aantal ambtshalve aanpassingen verwerkt. In de Nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en beantwoord en zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven. De Nota van zienswijzen is als separate bijlage bijgevoegd. Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen en naar verwachting op 14 juli 2022 worden vastgesteld.