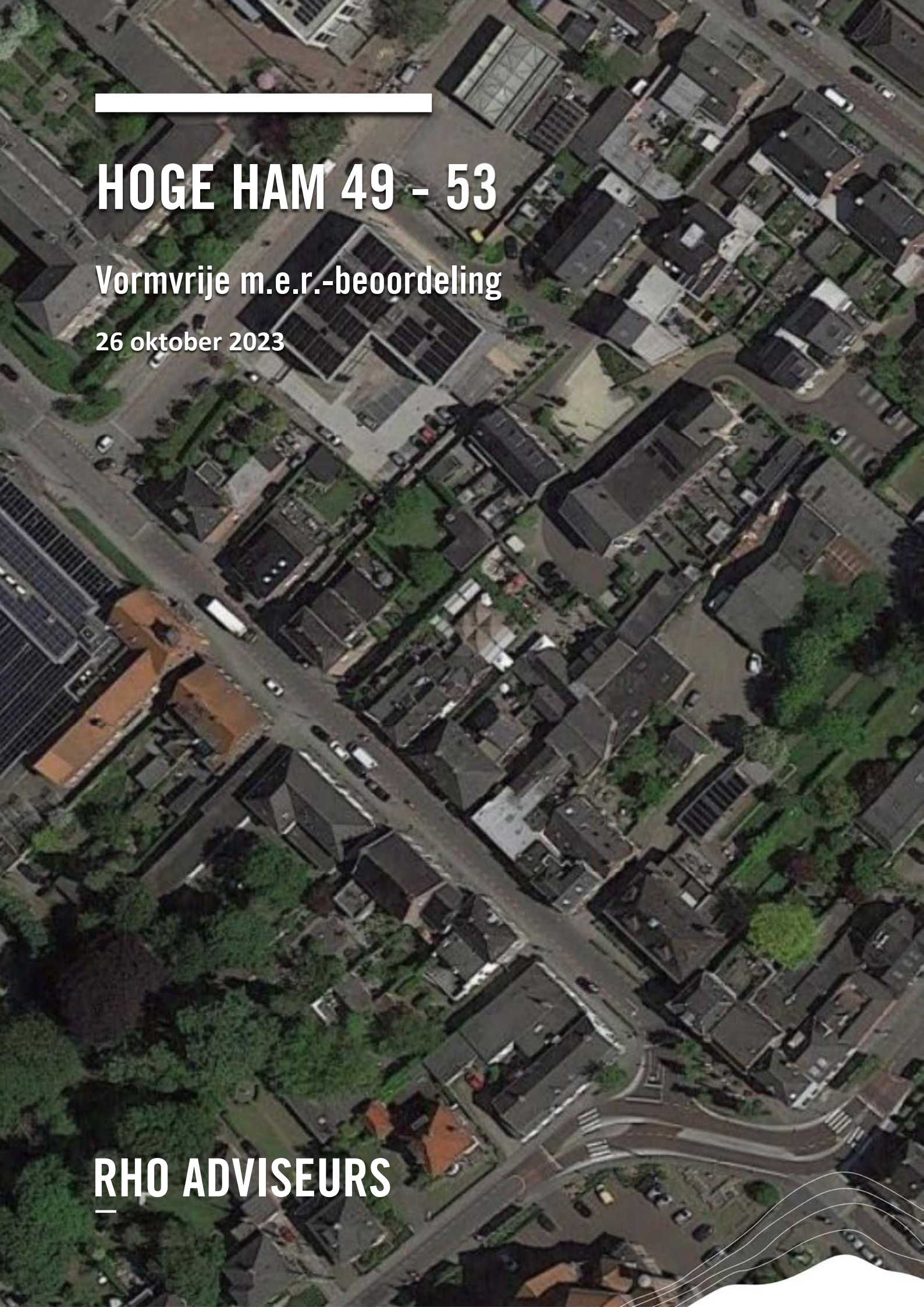


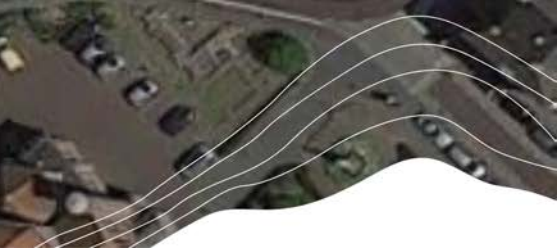


HOGHE HAM 49 - 53

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

26 oktober 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	26 oktober 2023
PROJECT	Hoge Ham 49 – 53
PROJECTLEIDER	ing. J.C.C.M. van Jole
OPDRACHTGEVER	Hilva Dongen CV
PROJECTNUMMER	20220362
AUTEUR	ing. H.A.Q. Maas



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en omvang van het project	6
2.1 Plaats van het project	6
2.2 Kenmerken van het project	9
3. Kenmerken van de milieueffecten	12
3.1 Verkeer en parkeren	12
3.2 Geluid (wegverkeerslawai)	14
3.3 Bodem en water	15
3.4 Bedrijven en milieuhinder	20
3.5 Natuur	21
3.6 Luchtkwaliteit	23
3.7 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	24
3.8 Archeologie en cultuurhistorie	25
3.9 Aanlegwerkzaamheden	27
3.10 Mitigerende maatregelen	27
4. Conclusie	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Hilva Dongen CV is als initiatiefnemer voornemens aan Hoge Ham 49 – 53 te Dongen de bestaande oude en in slechte staat verkerende opslaghallen van Hubo Aarts te slopen en hiervoor in de plaats tien nieuwe woningen te realiseren. Door de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van woningbouw wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en wordt verdere verloedering van het achterterrein voorkomen. Ten behoeve van Hubo Aarts wordt een nieuwe opslagruimte gebouwd en worden nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld op 24 oktober 2013), waarbij de gronden bestemd zijn als 'Bedrijf'. Aanvullend is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen.

Het beoogde woningbouwinitiatief is in strijd met de geldende bedrijfsbestemming. De gemeente Dongen staat echter positief tegenover de ontwikkeling en heeft in vergadering d.d. 11 januari 2022 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de planvorming. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Toetsingskader

Het wettelijk kader bestaat uit de Wet natuurbescherming, Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant, Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage wordt er getoetst of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

1. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er de volgende mogelijkheden die zouden kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:
 - a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
 - b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
 - c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
 - d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.

3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

In het Besluit milieueffectrapportage wordt de beoogde ontwikkeling niet genoemd in onderdeel C activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. Ook is voor de ontwikkeling geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en wordt de activiteit niet genoemd in provinciale milieuverordening als aanvulling op het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit maximaal 69 woningen. Hiermee valt de ontwikkeling onder de categorie stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied betreft de volledige bedrijfsbestemming conform het geldend bestemmingsplan 'Centrum' en bevindt zich globaal tussen de Hoge Ham, de Bolkensteeg, de Min. Aalberselaan en de Mgr. Poelsstraat in het centrum van de kern Dongen. Direct grenzend aan het plangebied, aan de Hoogt en de Jan Willemenstraat, is recent het nieuwbouwplan De Hoogt opgeleverd. Het betreft een plan met de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen gesitueerd rond de behouden looierij binnen historisch centrum van Dongen. In de directe omgeving van het plangebied komen naast een woonfunctie tevens uiteenlopende centrumfuncties voor, zoals detailhandelsfuncties, horeca en kantoren. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)



Bestaand en goedgekeurd landgebruik

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie.

Wetland, kustgebieden, berg- en bosgebieden

Doordat in de directe omgeving van het plangebied geen wetlands, kustgebieden of bergen- en bosgebieden zijn, is geen sprake van invloed op het opnamevermogen.

Natuurreservaten en – parken, vogel- en habitatrictlijnen

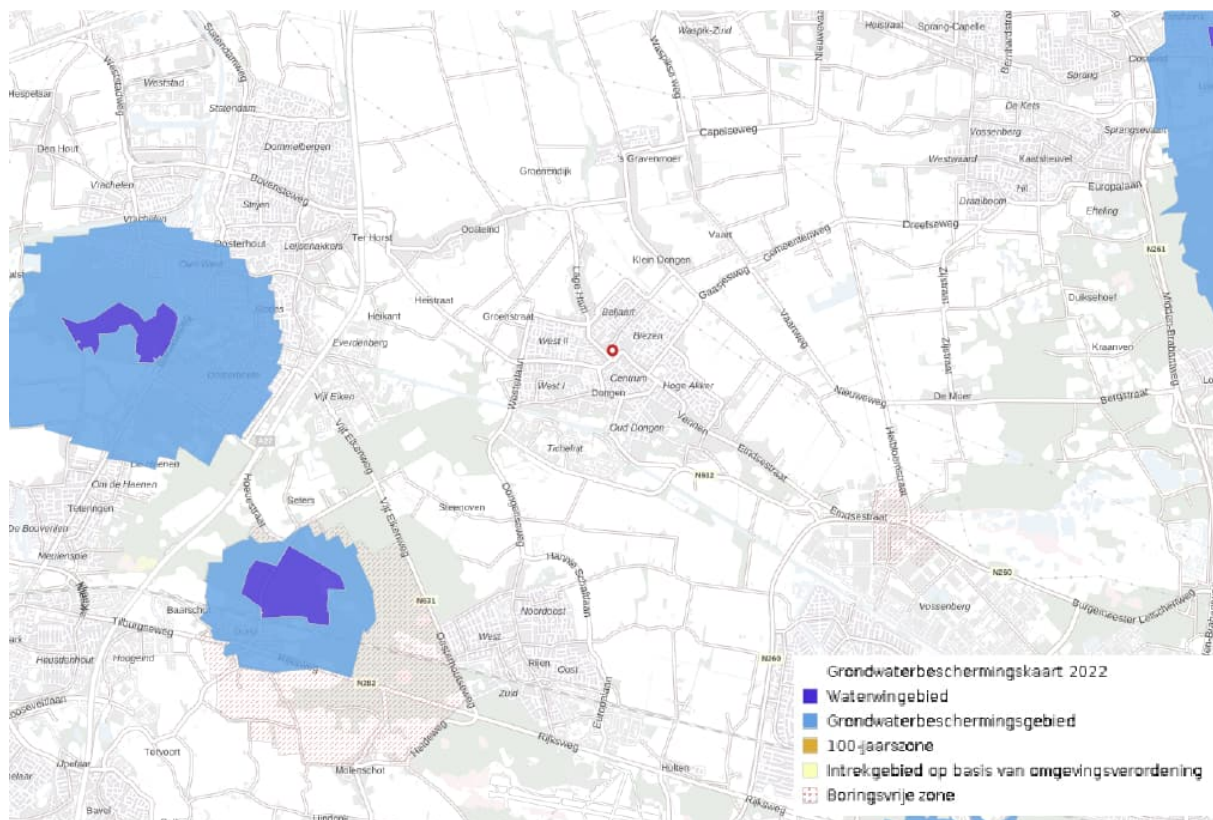
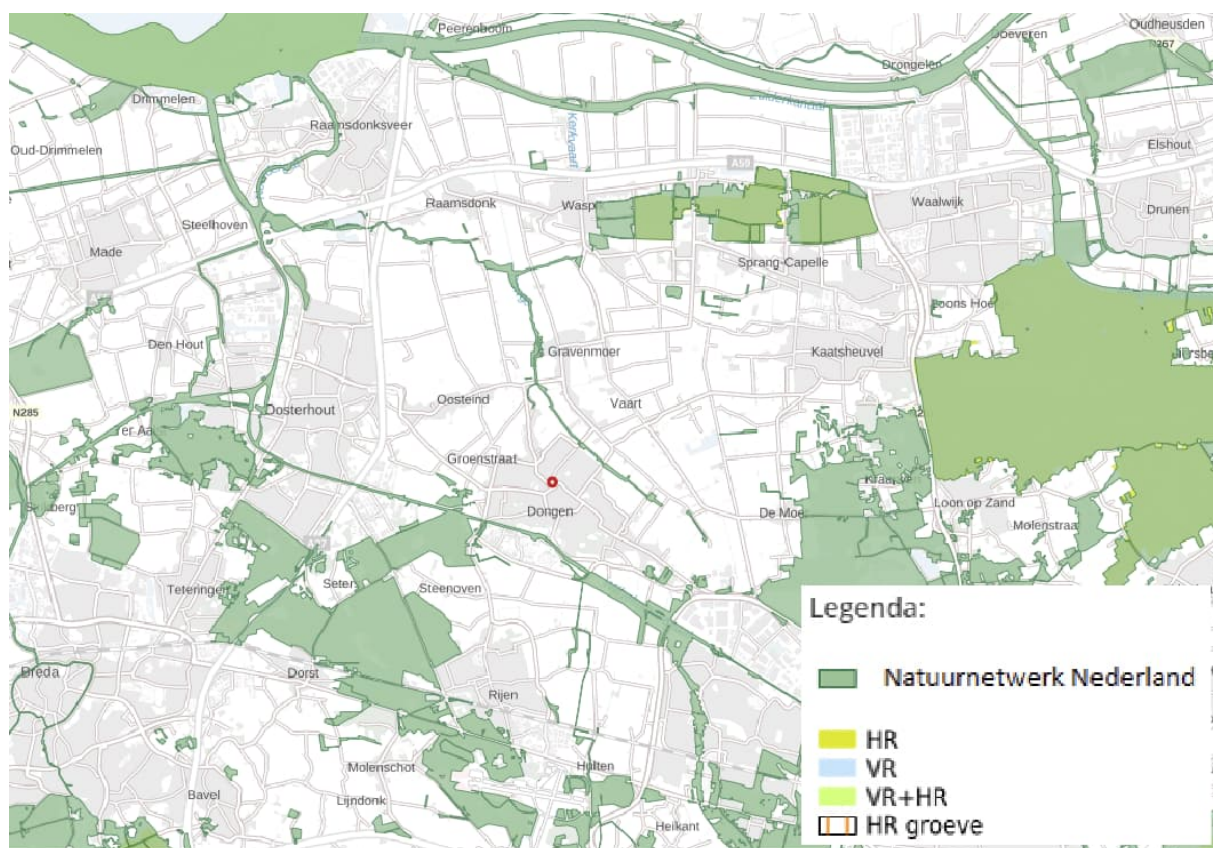
Vanwege de grote afstand vanaf de inrichtingsgrens tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kan worden gesteld dat de activiteiten geen (negatief) effect zullen hebben op de natuurlijke kenmerken, instandhoudingsdoelstellingen van kwalificerende soorten en habitattypen in het bijzonder.

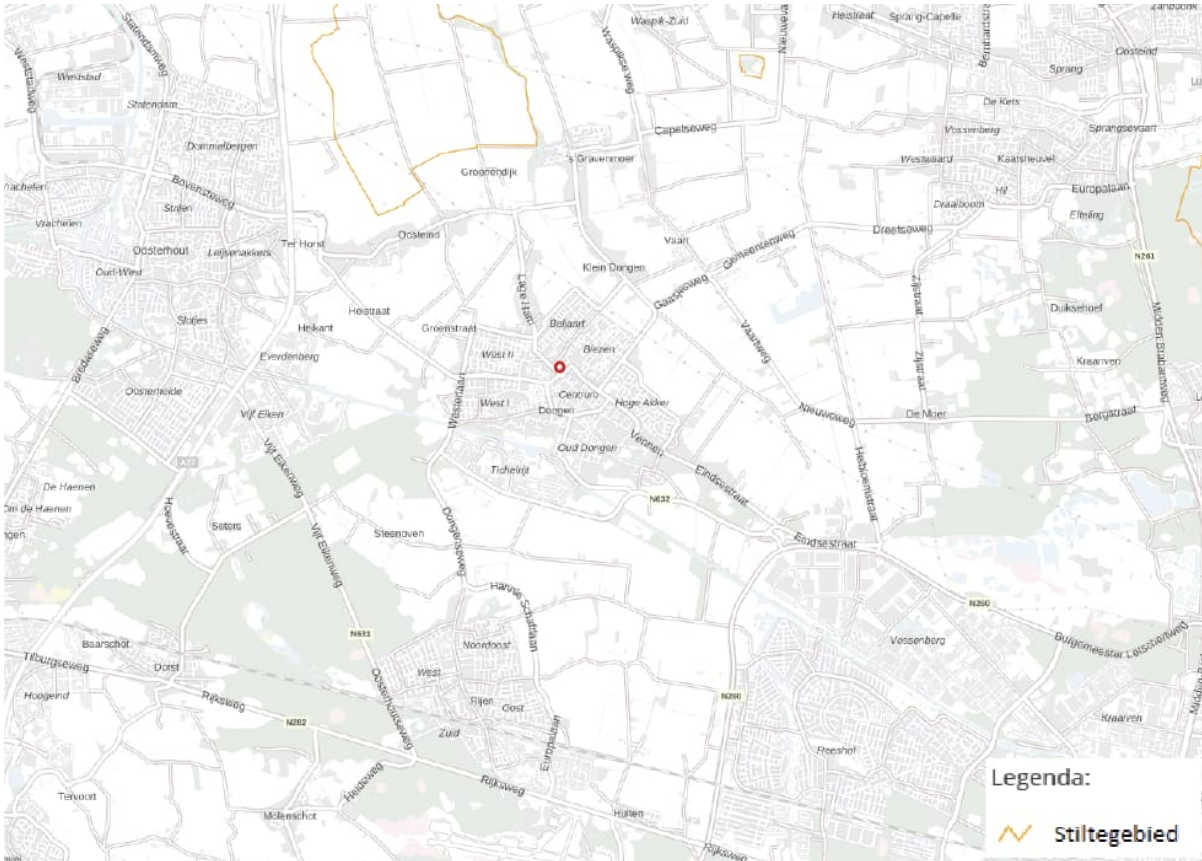
Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld op 24-10-2013) de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de werkzaamheden een oppervlakte beslaan van groter dan 100 m² en dieper reiken dan 0,50 meter. Het plangebied ligt in het cultuurhistorisch lint Hoge Ham. Het plangebied ligt het niet binnen de landgoedbiotoop en molenbiotoop en er zijn geen monumentale panden aanwezig.

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen

Het plangebied ligt niet in het Natuurwerk Nederland (NNN) of de provinciale groene buffer. Voor zover natuurlijke hulpbronnen aanwezig zijn, worden deze niet aangesproken of beïnvloed door de voorgenomen activiteiten. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied De Langstraat bevindt zich op circa 6 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied betreft het Wilhelminakanaal en bevindt zich ten zuiden op circa 1,3 kilometer afstand (figuur 2.2). Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied (figuur 2.3). Ook is het plangebied niet in een stiltegebied gelegen (figuur 2.4).





Figuur 2.4 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van stiltegebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

2.2 Kenmerken van het project

Hilva Dongen CV is als initiatiefnemer voornemens aan Hoge Ham 49 – 53 te Dongen de bestaande oude en in slechte staat verkerende opslaghallen van Hubo Aarts te slopen en hiervoor in de plaats twee grondgebonden (patio)woningen en acht appartementen te realiseren. Door de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van woningbouw wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en wordt verdere verpaupering van het achterterrein voorkomen. Daarnaast wordt een aansluiting op de Jan Willemenstraat gerealiseerd. Ten behoeve van Hubo Aarts wordt een nieuwe opslagruimte gebouwd en worden nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd op het eigen terrein dat via de Hoge Ham ontsloten blijft.

Figuur 2.5 toont de situeringstekening van de toekomstige bebouwing en de parkeerruimtes.



Figuur 2.5 Situeringstekening gebouwen en parkeerruimtes (Bron: Hilva Dongen CV)

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.



Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er redelijkerwijs geen te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de aspecten verkeer en parkeren, geluid, bodem, water, natuur, luchtkwaliteit, risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid, cultuurhistorie en archeologie besproken. Deze aspecten worden behandeld omdat beoordeeld moet worden of de beoogde ontwikkeling tot significante negatieve effecten op de omgeving zal leiden.

3.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Dongen. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale bandbreedte en een ligging in het centrum.

Conform het plan zullen 8 huurappartementen en 2 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd worden. Voor wat betreft de 8 appartementen wordt aangesloten bij de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop'. Voor wat betreft de grondgebonden woningen wordt aangesloten bij de categorie 'koop tussenhoek'. De parkeerbehoefte (inclusief aandeel bezoekersparken) is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerbehoefte toekomstige situatie

	Aantal	Norm (maximum)	Parkeerbehoefte
Koop, huis, tussenhoek	2	1,9	3,8
Huur, appartement, midden/goedkoop	8	1,5	12
<i>Totaal</i>	<i>10</i>		<i>15,8</i>

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in principe 15,8 parkeerplaatsen benodigd.

Naar aanleiding van de bespreking met de commissie welstand van de gemeente Dongen d.d. 20 maart 2023 heeft nader onderzoek geleid tot een herijking van de huidige parkeerstructuur aan de Jan Willemenstraat, direct ten noorden van het plangebied. Grenzend aan het plangebied zijn hier momenteel 5 openbare parkeerplaatsen aanwezig, welke worden meegenomen in de met de gemeente afgestemde herijking.

Door het invoegen van een deel langsparkeren en het voorzien van 19 plaatsen ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw kan een substantiële toevoeging van groeninplant (en daarmee kwaliteit) gerealiseerd worden. Door in de parkeerstructuur uit te gaan van maximaal 4 parkeerplaatsen naast elkaar geeft dit een meer kleinschalig karakter aan

de voorziening en is er tussen de 'parkeerkoffers' voldoende ruimte voor passend groen in aansluiting op de omringende haagpartijen.

Het tekort van twee parkeerplaatsen wordt opgevangen in het openbaar gebied. In het kader hiervan is een parkeeronderzoek met parkeerdrukmeting uitgevoerd, opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat er voldoende restcapaciteit in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is om het tekort aan twee parkeerplaatsen op te vangen.

Het toekomstige parkeeraanbod is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Parkeeraanbod toekomstige situatie (Bron: HavermansHielkema)

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 381). In de huidige situatie heeft het plangebied een bedrijfsmatige functie. Hiermee heeft het plangebied planologisch gezien al een verkeersaantrekkende werking van circa 44 mvt/etmaal (maximale generatie op basis van categorie bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, waar onder andere een loods, opslag of transportbedrijf toe behoren). In de beoogde situatie komt hier het verkeer bij dat wordt veroorzaakt door de woningbouwontwikkeling. De verkeersgeneratie wordt berekend voor het beoogde programma van 2 woningen van het woningtype 'koop, huis, tussen/hoek' en 8 woningen van het woningtype 'huur, appartement, midden/goedkoop'. De verkeersgeneratie is weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

	Aantal	Kencijfers CROW	Weekdag	Werkdag

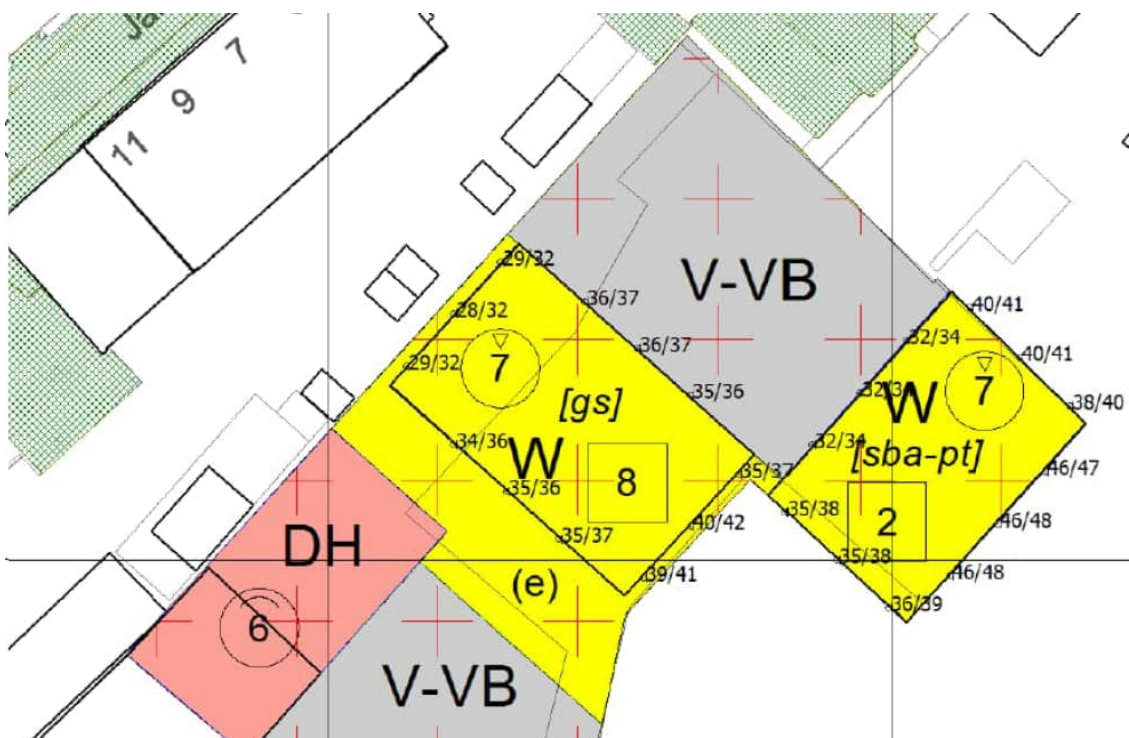
Koop, huis, tussenhoek	2	7,2	14,4	15,99
Huur, appartement, midden/goedkoop	8	3,6	28,8	31,97
<i>Totaal</i>	<i>10</i>		<i>43,2</i>	<i>47,96</i>

Voor het woonprogramma van totaal 10 woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 43,2 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 47,96 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 4,8 mvt. Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer.

3.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

In het kader van de procedure dient een toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden en is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied/perceel als gevolg van de Hoge Ham, de Monseigneur Poelsstraat, de Minister Aalberselaan, de Bolkensteeg en de Gasthuisstraat. De uitgangspunten, berekeningen en resultaten zijn opgenomen in het akoestisch onderzoeksrapport zoals opgenomen bij het bestemmingsplan.

In de figuren 3.2 en 3.3 zijn de berekeningsresultaten gegeven van achtereenvolgens de Mgr. Poelsstraat/Gasthuisstraat (50km/u) en de omliggende 30-km/u-wegen, inclusief 5 dB aftrek op basis van artikel 110 g Wgh.



Figuur 3.2 Berekende geluidbelasting Lden in dB vanwege de Mgr.Poelsstraat/ Gasthuisstraat inclusief 5 dB aftrek op basis van artikel 110g Wgh



Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied sprake is van een sterke spotverontreiniging met benzeen. De omvang hiervan wordt geraamd op ca. 0,2 m³. Verder blijkt vrijwel de gehele locatie heterogeen licht tot sterk verontreinigd te zijn met zware metalen en/of PAK en plaatselijk matig verontreinigd met PCB. De verontreinigde puinhoudende lagen zijn aanwezig over het grootste deel van de locatie met een oppervlakte van circa 1.300 m².

De laagdikte bedraagt gemiddeld circa 1,0 meter. Derhalve wordt het heterogeen licht tot sterk verontreinigd bodemvolume geraamd op 1.300 m³. Het is aannemelijk dat de verontreiniging is ontstaan vóór 1987 en historisch van aard is. De zintuiglijk schone niet humeuze ondergrond onder de puinhoudende lagen blijkt slechts licht verontreinigd te zijn. Het grondwater blijkt slechts licht verontreinigd te zijn met diverse parameters. Bij het huidige gebruik is geen sprake van onaanvaardbare risico's. Bij het toekomstige gebruik van de locatie is sprake van humane risico's als gevolg van het gehalte lood in de grond. Dit betekent dat voor het huidige gebruik door het bevoegde gezag Wet bodembescherming geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Onder de klinkerverharding onder de bebouwing blijkt sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De met asbest verontreinigde bodemlagen blijken ook verontreinigd te zijn met zware metalen en/of PAK. De asbestverontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van 190 m² met een gemiddelde laagdikte van ca. 0,4 meter. De totale omvang van de asbestverontreiniging wordt daarmee geraamd op 76 m³. Het is aannemelijk dat de asbestverontreiniging net als de overige verontreinigingen ontstaan is vóór 1 juli 1993 en historisch van aard is. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er bij het huidige gebruik van de locatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld. De boven- en ondergrond worden op basis van PFAS geclassificeerd als 'landbouw/natuur'.

De onderzoeksresultaten vormen een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan/BUS-melding opgesteld te worden dat ter goedkeuring ingediend dient te worden bij het bevoegd gezag. Voor de (graaf)werkzaamheden dient de aannemer conform BRL SIKB 7000 gecertificeerd te zijn. Als saneringsvariant kan gedacht worden aan het isoleren van de verontreiniging door bijvoorbeeld het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten verharding en het aanbrengen van een leeflaag met een minimale dikte van 1,0 meter ter plaatse van de tuinen. Gezien de herontwikkeling van de locatie naar wonen met tuin wordt tevens geadviseerd om de sterke spotverontreiniging met benzeen te verwijderen.

Opgemerkt wordt dat (graaf)werkzaamheden in de bodem niet zondermeer mogelijk zijn zonder toestemming van het bevoegd gezag. Met voorliggende rapportage kan reeds een beschikking ernst en spoed worden aangevraagd bij het bevoegd gezag Wbb.

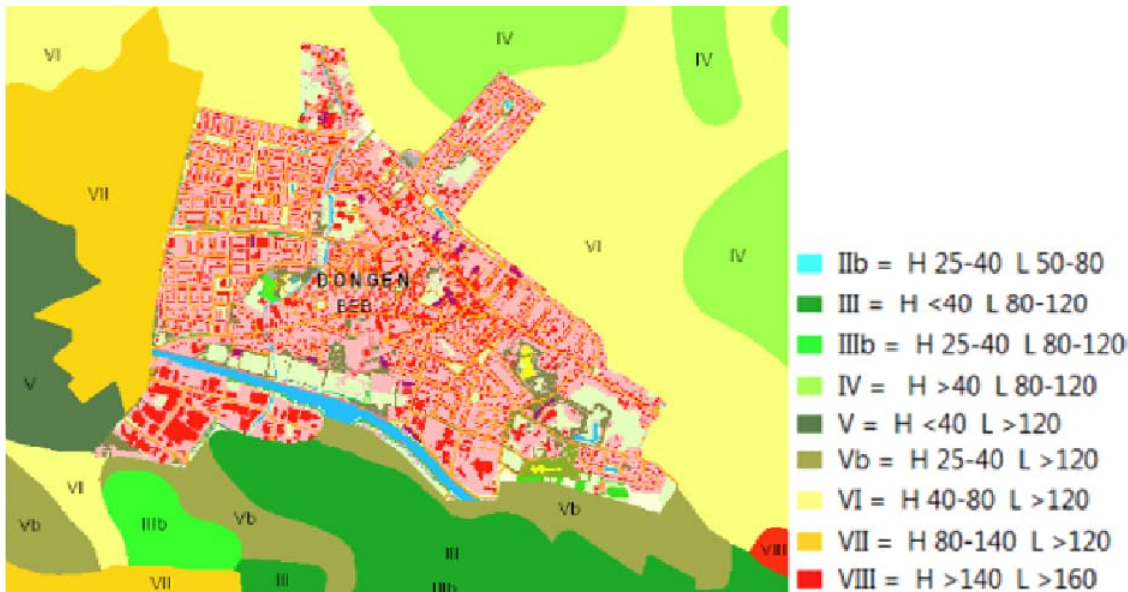
Water

Huidige situatie

Het plangebied omvat het terrein gelegen aan de Hoge Ham. Het gebied is in de huidige situatie, met uitzondering van de bestaande tuinen van de kadastrale percelen DGN01-B-3836 en DGN01-B-3833, volledig verhard.

Bodem en grondwater

Omdat het plangebied in de bebouwde kom van Dongen ligt, is het plangebied op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. In de directe omgeving van de kern van Dongen zijn hoofdzakelijk zandgronden aanwezig. In de omgeving van de kern van Dongen zijn verschillende grondwatertrappen aanwezig. Ter plaatse is sprake van grondwatertrap VI, waar de gemiddelde hoogste grondwaterstand schommelt tussen 0,40 en 0,80 meter onder maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op 1,20 meter onder maaiveld ligt. De kaart is weergegeven in figuur 3.4.



Figuur 3.4 Grondwaterstanden omgeving kern Dongen
(Bron: Bodemkaart van Nederland, 2018)

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 meter 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.

Op basis van bovenstaande afstanden kan gesteld worden dat in of nabij geen watergangen gelegen zijn.

Veiligheid en waterkeringen

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

Afvalwaterketen en riolering

Het projectgebied is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Hilva Dongen CV is voornemens het plangebied aan Hoge Ham 49 - 53 te Dongen te herontwikkelen ten behoeve van twee grondgebonden woningen en acht appartementen.

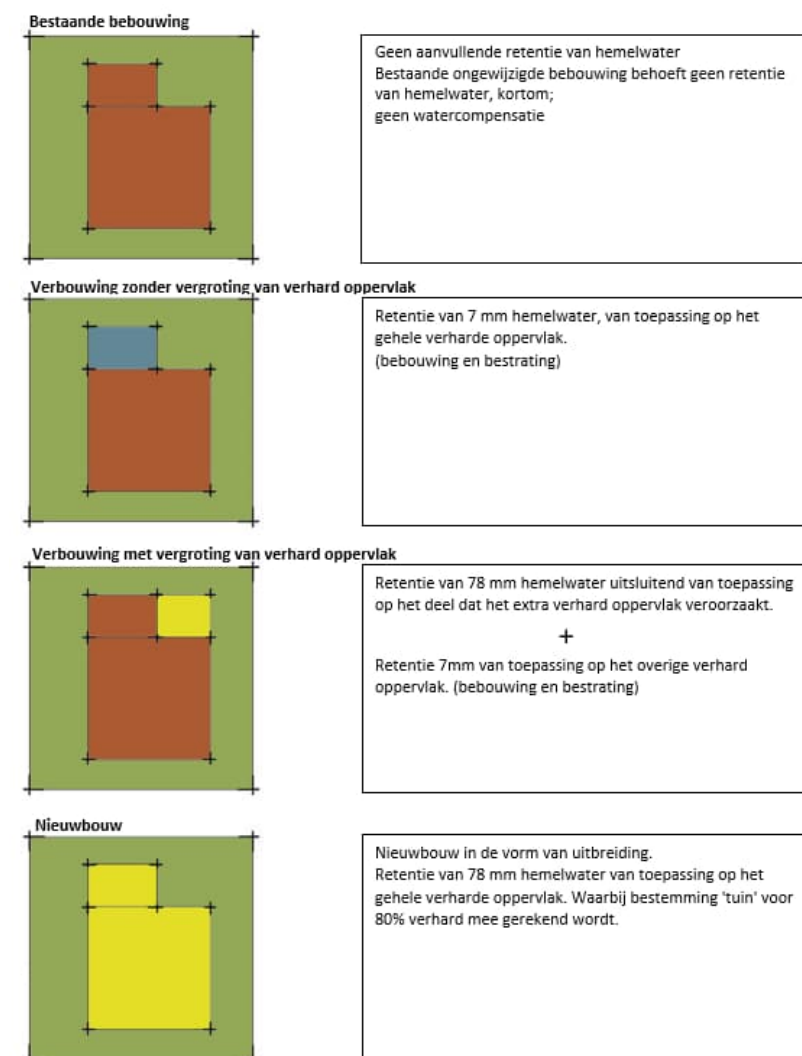
Waterkwantiteit

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Hierbij wordt uitgegaan van een bui $t=100$ dat overeenkomt met een retentie van 78 mm. Verhard oppervlak wordt in principe niet

aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. In een rioleringsplan (of waterparagraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI. In tabel 3.3 en figuur 3.5 zijn de bergingseisen vanuit de gemeente Dongen weergegeven.

Tabel 3.3 Bergingseisen vanuit de gemeente Dongen

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%)



Figuur 3.5 Visualisatie bergingseisen gemeente Dongen
(Bron: Gemeente Dongen)



Bij de voorgenomen ontwikkeling gaat het om een afname van het verhard oppervlak (circa 150 m²). Zo wordt zowel aan de achterzijde van de grondgebonden woningen als aan de voor-, oost- en achterzijde van de appartementen de bestaande verharding op diverse plekken in gebruik genomen als (gedeeltelijk) onverharde tuin of groen. Tevens zal op het parkeerterrein kleinschalig groen worden aangeplant. Doordat er sprake is van een afname aan verharding is watercompensatie niet noodzakelijk.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in het projectgebied.

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 uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet toegestaan.

Afvalwaterketen 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. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Bij de herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluitingen.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.4 Bedrijven en milieuhinder

In de beoogde situatie worden tien woningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In het gebied zijn verschillende bedrijfsfuncties, horeca, detailhandel, maatschappelijke en overige centrumfuncties gevestigd. Hierdoor kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Er is namelijk sprake van meerdere niet-woonfuncties in de directe omgeving en de locatie is gelegen aan de ontsluitingsweg Hoge Ham. De oorspronkelijke richtafstanden worden daarom verminderd met één afstandsstap.

Ten westen bevindt zich een horecabestemming op een afstand van circa 17 meter tot de beoogde woningen met als functieaanduiding opslag. De richtafstand voor een dergelijke inrichting betreft 0 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied. Tevens gaat het om de opslag ten behoeve van de horecagelegenheid waardoor milieuhinder niet te verwachten is en zijn er momenteel op korte afstand reeds woningen gelegen.

Er bevindt zich ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 15 meter ten opzichte van de nieuwe woonbestemming, een bedrijfsbestemming waarvoor abusievelijk geen nadere aanduiding is opgenomen in het geldend bestemmingsplan. Daarom wordt voor de beschouwing van dit aspect, net als bij diverse overige bedrijfsgronden binnen dit bestemmingsplan, worst-case uitgegaan dat hier bedrijven uit ten hoogste categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' mogelijk zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Omdat er in dit geval sprake is van bouwkundige afscheiding (er is zelf een afstand van 15 meter), kan worden voldaan aan voldoende ruimtelijke scheiding conform de systematiek bij functiemengingsgebied. In de feitelijke situatie worden deze gronden (circa 183 m²) gebruikt als tuin van de aangrenzende woning (Hoge Ham 53 / 53A). Van een milieubelastende activiteit is geen sprake. Ten zuiden en ten oosten van deze bedrijfsbestemming grenst in de huidige situatie al een woonbestemming en zijn op kortere afstand tevens al woningen gelegen. Er is daarom geen sprake van geur-, stof- of geluidhinder. Ook is er geen sprake van opslag of gebruik van gevaarlijke stoffen waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met gevaarcontouren. Ten zuiden en ten oosten van deze bedrijfsbestemming grenst in de huidige situatie al een woonbestemming en zijn op kortere afstand tevens al woningen gelegen. Er kan geconcludeerd worden dat van hinderlijke bedrijvigheid geen sprake is en toetsing aan de richtafstanden uit de VNG-brochure achterwege kan worden gelaten.

De Hubo maakt onderdeel uit van de ontwikkeling en bevindt zich op korte afstand van de beoogde woningen. Ten behoeve van Hubo Aarts wordt een nieuwe opslagruimte gebouwd en worden nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het bedrijf valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Er wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het maatgevende aspect betreft geluid, voor de overige aspecten staat in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Binnen de 10 meter van de beoogde woningen bevindt zich de opslag van het bedrijf. De bevoorradingen van de Hubo zullen overdag plaatsvinden en het bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit met de daarin opgenomen geluidsvoorschriften.

De nieuwe parkeerplaatsen van de Hubo komen op relatief korte afstand van de achtergevels van de nieuwe woningen. Uit de plattegronden van figuur 2.16 en 2.17 kan worden afgeleid dat de achtergevels (slaapkamers) grotendeels gesloten zijn en min of meer als dove gevel kunnen worden beschouwd met een hoge mate van geluidwering. Verder zit tussen de parkeerplaatsen en de woningen een afscherming in de vorm van bergingen. De geluidbijdrage vanwege het parkeerterrein is gemiddeld (equivalent) gering vanwege de geringe omvang. Maximale geluidniveaus kunnen optreden als gevolg van het dichtslaan van portieren. Om bovenstaande redenen (gesloten gevels en afscherming) kan er van worden uitgegaan dat ter plaatse van en binnende nieuwe woningen een aanvaardbaar akoestisch woonklimaat zal zijn.



Verder geldt dat door overige omliggende woningen grenzend aan de Hubo er geen aanvullende (akoestische) belemmeringen zullen zijn.

Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.5 Natuur

Gebiedsbescherming

Met het rekenmodel Aerius (versie 2023) is een berekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. De bijbehorende onderzoeksmemo en rekenbladen zijn opgenomen als bijlagen bij het bestemmingsplan. 20

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is weergegeven als bijlage bij het bestemmingsplan.

De quickscan Wet natuurbescherming heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 3.4. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 3.4 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy)

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek uitvoeren naar zomer- en paarverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, meervleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis.
	foerageergebied	ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor verlichting in de actieve periode tussen zonsondergang en zonsopkomst.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter. Aandacht voor de zorgplicht ten aanzien van verblijfplaatsen van egel en enkele muizensoorten.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van gewone pad en bruine kikker.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		5,8 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,1 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Algemene broedvogelsoorten

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen en nesten buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd.

Vleermuizen

Voor vleermuizen geldt dat nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk wordt geacht voor de opstellen. Sloopwerkzaamheden kunnen verstorend zijn voor aanwezige verblijfplaatsen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomerverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, meervleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger. Daarnaast is het belangrijk om in het kader van de zorgplicht vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken in de actieve vleermuisperiode tussen zonsondergang en zonsopkomst.



Steenmarter

Tevens is nader onderzoek naar vaste rust- of voortplantingsplaatsen van de steenmarter benodigd. Indien er op de onderzoekslocatie een vaste rust- of voortplantingsplaats van de steenmarter aanwezig is, hetgeen op basis van de huidige informatie niet is uit te sluiten, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Overige soortgroepen

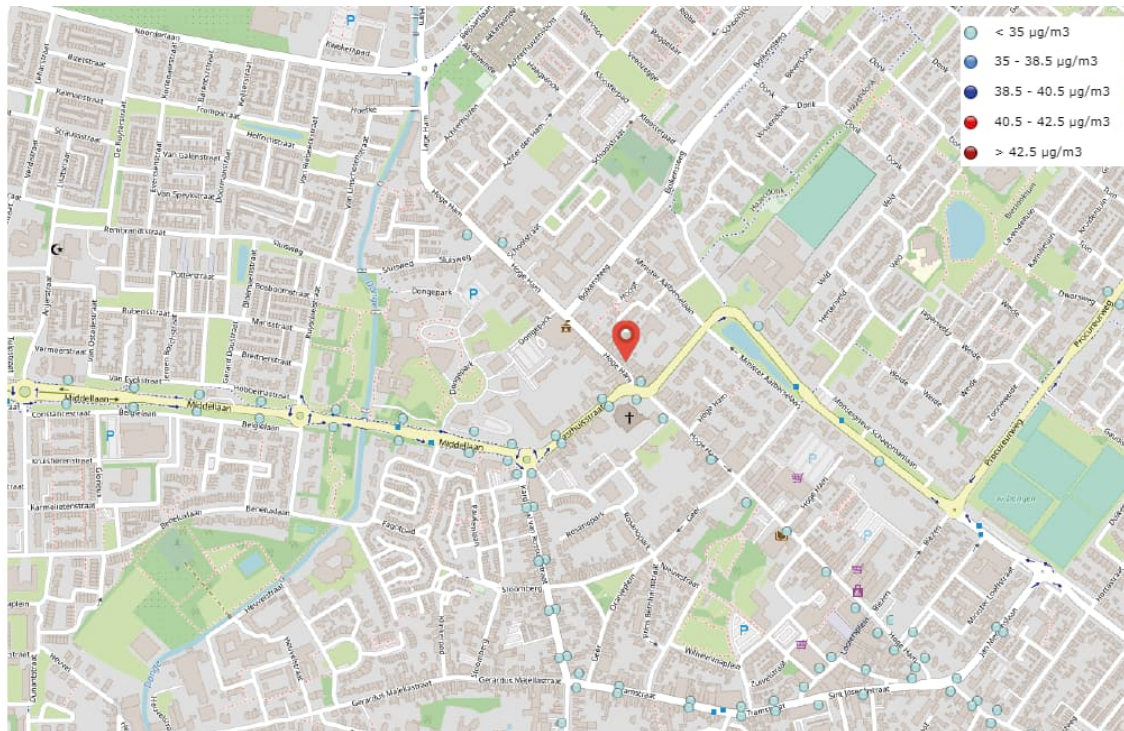
Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, vanwege een provinciale vrijstelling en/of de aard van de ingreep, niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aantoonbaar werken conform de zorgplicht kan gebeuren door te handelen middels een op maat gemaakt ecologisch werkprotocol dat bij de uitvoerende partij onder de aandacht dient te worden gebracht.

Conform de quickscan Wet natuurbescherming met kenmerk 18820.003D1 d.d. 25 juli 2022 wordt gesteld dat nader onderzoek naar de vleermuis en de steenmarter noodzakelijk is. Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is enkel toegestaan nadat ecologisch vervolgonderzoek is verricht zoals volgt uit deze quickscan en nadat eventuele uit dit vervolgonderzoek volgende maatregelen en/of benodigde ontheffingen of vergunningen zijn uitgevoerd en/of verkregen. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te zijn aangetoond.

3.6 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal tien woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De bijbehorende kaart met daarop de diverse meetpunten is weergegeven in figuur 3.6.



Figuur 3.6 Kaart NSL (Bron: NSL-monitoringstool)

De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreffen de Hoge Ham en de Gasthuisstraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daardoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.7 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Inrichtingen

Conform de risicokaart blijkt dat in (de nabije omgeving) van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Aan Bolkensteeg 4 bevindt zich een tankstation. Conform het bestemmingsplan 'Centrum' is op deze locatie geen verkoop van lpg toegestaan, waardoor deze wat betreft externe veiligheid buiten beschouwing gelaten kan worden.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabije omgeving van het plangebied worden conform de risicokaart op geen enkele wijze gevaarlijke stoffen vervoerd.

Risico's op rampen door klimaatverandering

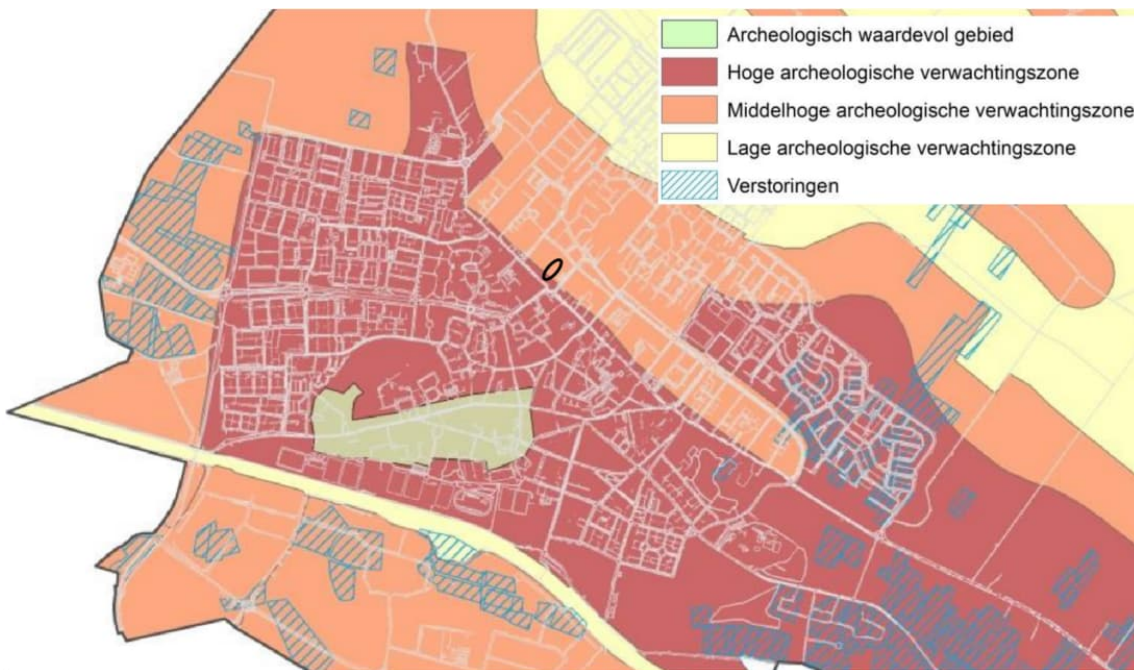
In de beoogde situatie neemt het verhard oppervlak af, waardoor geen sprake is van een compensatieplicht. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2011 de archeologische beleidskaart vastgesteld (figuur 3.7). 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.



Figuur 3.7 Archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied
(Bron: gemeente Dongen)

Het projectgebied aan Hoge Ham 49 - 53 heeft conform de beleidsadvieskaart gedeeltelijk een hoge en gedeeltelijk een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden is in het geldend bestemmingsplan voor dit plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' van toepassing.

Voor de zones met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde geldt dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter minus het bestaande maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² (vrijstellingsgrens uit de Monumentenwet) of meer is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

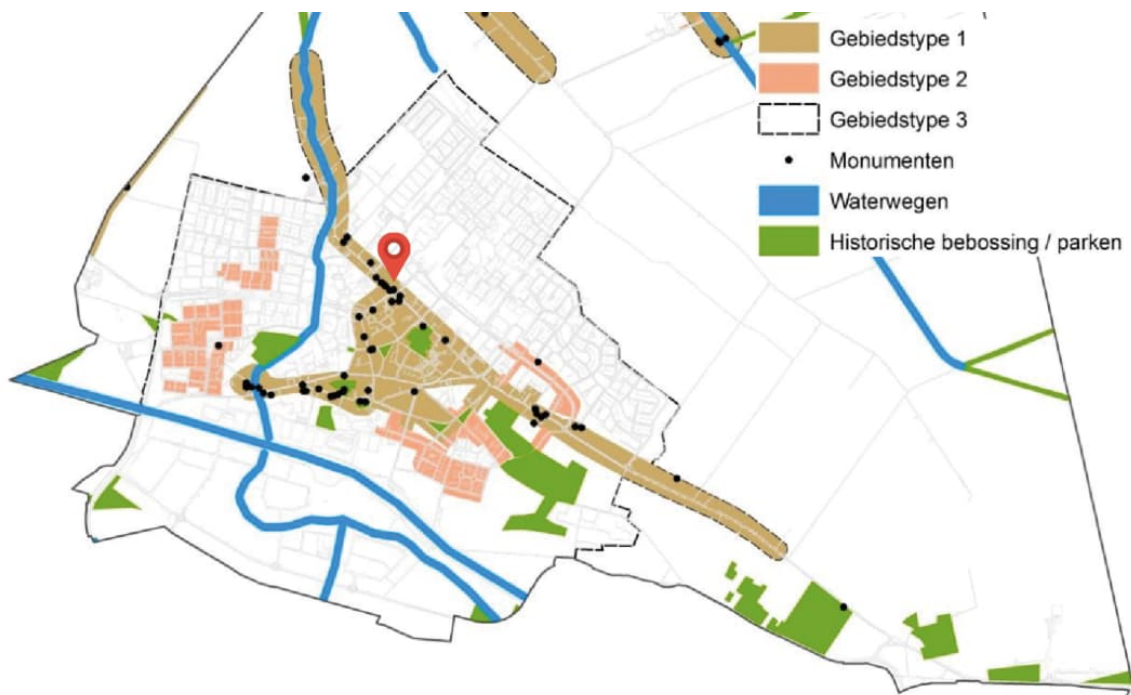
Uit het uitgevoerde bureauonderzoek, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, kan worden geconcludeerd dat het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft voor resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Deze resten houden verband met het bewoningslint langs de Hoge Ham en de veenwinning in de Late Middeleeuwen. Archeologische resten worden voornamelijk verwacht in de vorm van grondsporen, direct onder een antropogeen eerddek, vanaf een diepte van 70 tot 110 cm -mv. Eventuele resten worden mogelijk bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden.

Omdat het plangebied grotendeels is bebouwd en onderzoek in de omgeving een vrij consistent beeld van de ondergrond geeft (namelijk een eerddek op een C-horizont in dekzand) wordt geadviseerd om in het plangebied direct een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase uit te voeren en het verkennende booronderzoek over te slaan. Omdat archeologische resten voornamelijk in de vorm van grondsporen worden verwacht, kan dit onderzoek het best worden uitgevoerd als een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Dongen goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), nadat de bovengrondse delen van de bebouwing zijn gesloopt.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient te zijn aangetoond dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt. Ter signalering en bescherming blijft in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' behouden.

Cultuurhistorie

In figuur 3.8 is het projectgebied weergegeven op een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen. Uit deze waardenkaart blijkt dat het projectgebied zich (gedeeltelijk) kenmerkt door de historische dorpsstructuur/ lintbebouwing (gebiedstype 1).



Figuur 3.8 Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Gemeente Dongen)

In dit gebied gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing met eventueel het aanwezige groen en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk of rijksmonument of staan op de aandachtslijst van identiteitsbepalende objecten.

Het plangebied is gelegen aansluitend op cultuurhistorisch waardevolle gebieden en bebouwingen van het kloostercomplex, het gemeentehuis, de lintbebouwing aan de Hoge Ham, panden van de oude leerlooierij-industrie en het kerkcomplex van de Laurentiuskerk. De omgeving als geheel is uniek omdat het een gegroeide historische structuur is waarin uit alle ontwikkelingsperiodes sporen zichtbaar zijn gebleven.



Uit de periode van de agrarische veenontginningen dateert de stedenbouwkundige plattegrond van het gebied met de stichtenstructuur en de oude kadastrale grenzen die worden gerespecteerd door de bebouwing. De bebouwing uit deze periode is echter goeddeels uit het gebied verdwenen. Uit de periode van de verstedelijking en de (leer)nijverheid dateert de fijnmazige stedenbouwkundige structuur van arbeiderswoninkjes en bedrijfsgebouwen rond het naastgelegen plangebied 'De Hoogt'. Resten van een huisleerlooiërij, twee traditionele looiërijen, een wagenmakerij en een werkplaats van een aannemer zijn binnen dit gebied bewaard gebleven en met de recent afgeronde herontwikkelingsopgave in ere hersteld.

De ontwikkeling aan Hoge Ham 49 - 53 betreft de realisatie van tien nieuwe woningen op het terrein met verouderde bedrijfsbebouwing uit de leer- en schoenindustrie achter bestaande lintbebouwing van de Hoge Ham. De bebouwing op het achterterrein is niet cultuurhistorisch waardevol. Bij het ontwerp en de realisatie van de nieuwe woningen zullen historische (lijn)elementen behouden blijven en (zichtlijnen naar) de omliggende bebouwing niet worden aangetast. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende cultuurhistorische waarden.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het aspect cultuurhistorie.

3.9 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.10 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn voor zover bekend geen mitigerende maatregelen noodzakelijk.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.