

Dongen

Vaartweg 70



Ruimtelijke onderbouwing

Dongen

Vaartweg 70

ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het
bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

0766.OABP20140004-VG01

projectnummer:

130141.009036.00

projectleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:

01-05-2014

opdrachtgever:

de heer Maas

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Leeswijzer	3
1.3. Projectbeschrijving	3
1.3.1. Huidige situatie	3
1.3.2. Beoogde ontwikkeling	5
1.4. Conclusies ruimtelijke onderbouwing	7
2. Ruimtelijke onderbouwing	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Toetsing aan beleid	9
2.2.1. Het geldende bestemmingsplan	9
2.2.2. Overig beleidskader	10
2.3. Toetsing aan sectorale aspecten	11
2.4. Financiële aspecten	14
2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie	14
2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid	14

Bijlagen:

1. Waterparagraaf.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.
3. Rekenbladen akoestisch onderzoek.
4. Foto's van locatie.

1.1. Aanleiding en doel

Er is een initiatief bij de gemeente kenbaar gemaakt om op een perceel aan de Vaartweg (tussen nummer 68 en 78) een woning te realiseren. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is de beoogde ontwikkeling planologisch niet mogelijk.

De gemeente Dongen heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling door middel van het instrument omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor afwijken van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een ruimtelijke onderbouwing (hierna RO) worden opgesteld. Voorliggende rapportage bevat deze RO.

1.2. Leeswijzer

Een ruimtelijke onderbouwing moet bestaan uit:

Wettelijke vereisten	Waar in dit document?
Een beschrijving van het initiatief/project.	Paragraaf 1.3.2
Een conclusie, waarin aan de hand van de belangenafweging en de afstemming van het project op zijn omgeving wordt aangegeven dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, met vermelding van de maatregelen (voorschriften of beperkingen).	Paragraaf 1.4.
De conclusies van het onderzoek naar het beleid, de markt en de omgevingsaspecten.	Paragraaf 2.2. en 2.3.
De economische uitvoerbaarheid, inclusief het kostenverhaal.	Paragraaf 2.4.
De beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het project zijn betrokken.	Paragraaf 2.5.

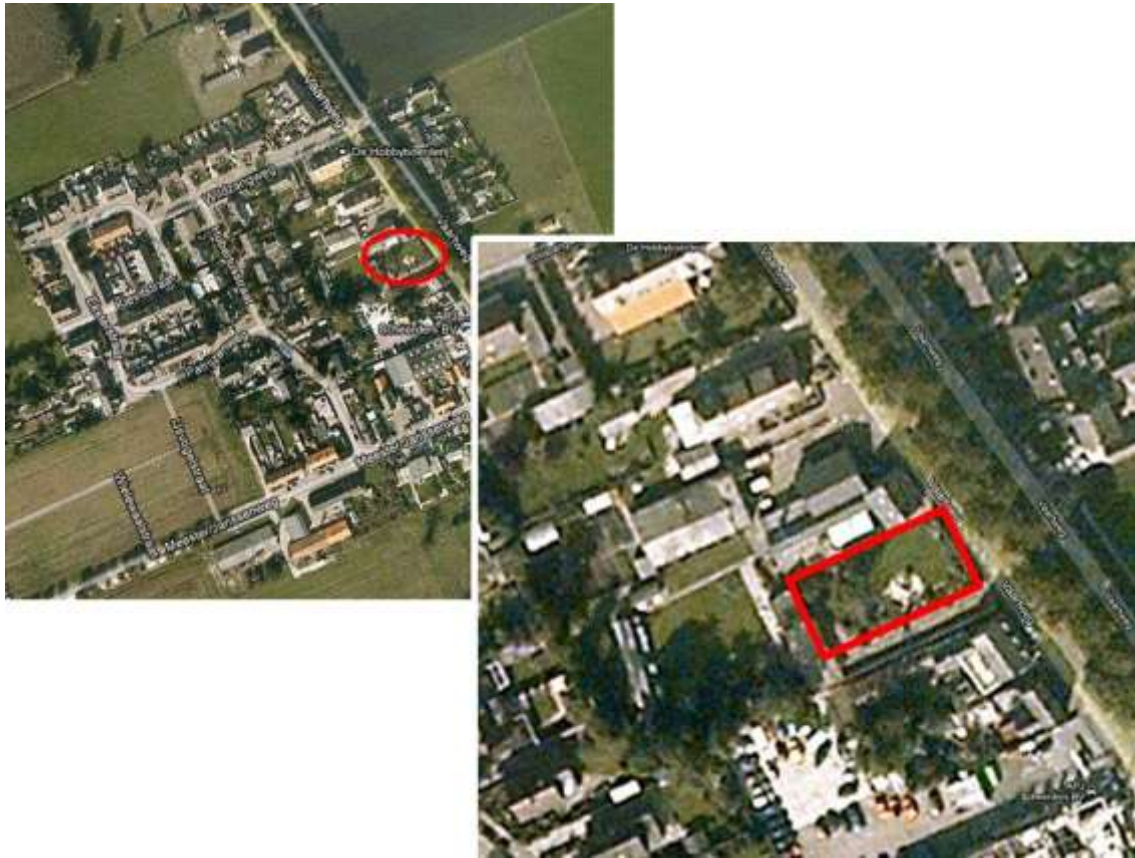
1.3. Projectbeschrijving

1.3.1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt in de kern Vaart aan de Vaartweg. Vaart ligt tussen Dongen en 's Gravenmoer in het buitengebied van de gemeente Dongen. De Vaartweg verbindt Vaart in noordelijke richting met de kern 's Gravenmoer. In zuidelijke richting splitst de weg op in wegen naar Dongen (Gaasjesweg), Kaatsheuvel (Gemeentenweg) en De Moer (Vaartweg).

Het wegprofiel van de Vaartweg is opgebouwd uit een bredere doorgaande weg, een watergang (vaart) en een smallere parallelweg voor de ontsluiting van woningen ten oosten van de Vaartweg.

Het projectgebied is een nagenoeg onbebouwd perceel en is in gebruik als tuin voor de aangrenzende woning Vaartweg 68. De aanwezige bebouwing bestaat uit twee duivenhokken en een berging. Op het perceel is verspreid beplanting aanwezig.



Figuur 1.1. De ligging van het projectgebied



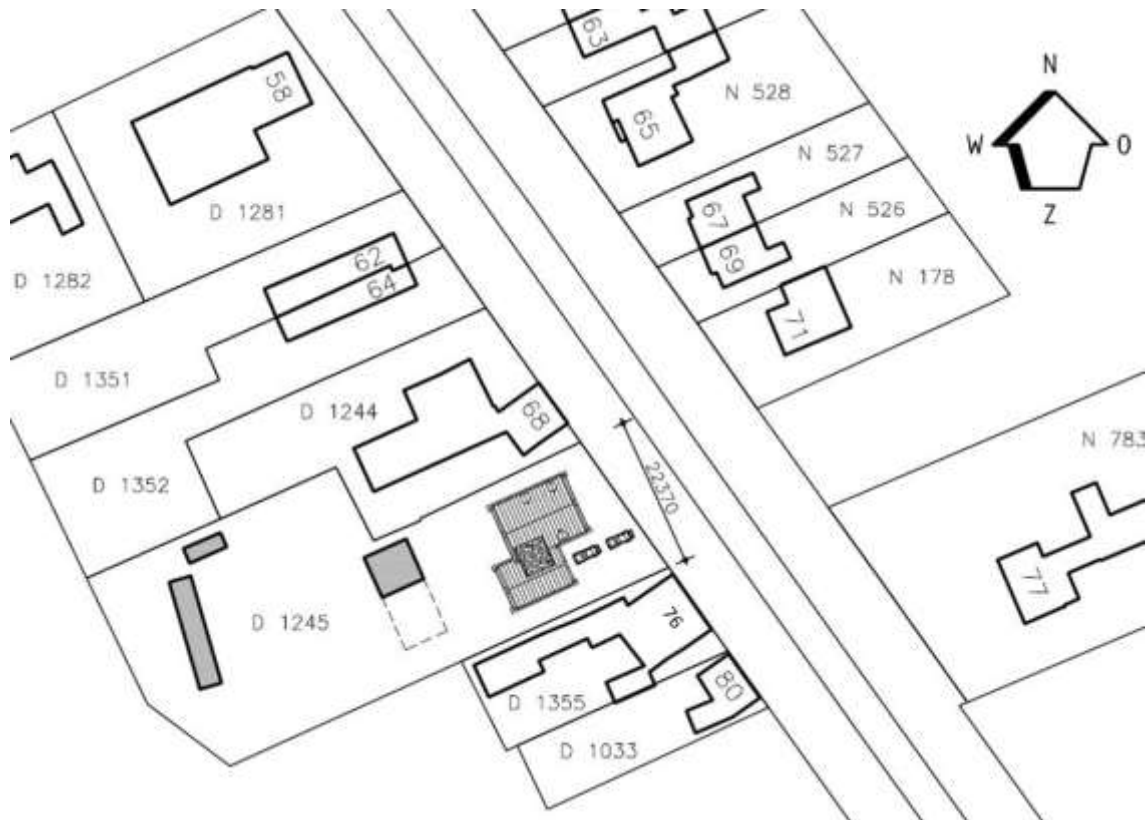
Figuur 1.2. Straatbeeld Vaartweg ter hoogte van de projectlocatie (bron: google.maps.nl)

1.3.2. Beoogde ontwikkeling

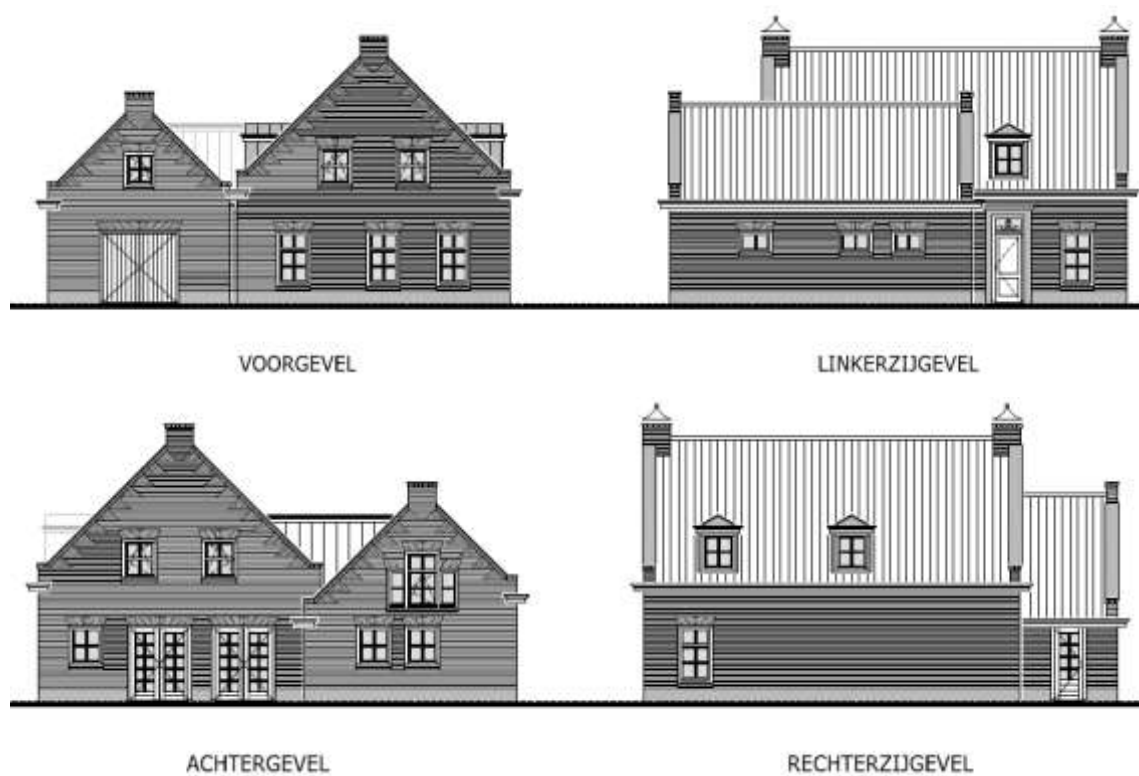
Op het perceel Vaartweg 70 (tussen nummer 68 en 78) is één vrijstaande woning voorzien. De beoogde woning voegt zich logisch in het lint van de Vaartweg en wordt ook op deze weg georiënteerd. De woning zal bestaan uit een hoofdgebouw met daarnaast een aanbouw. Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag en een zadeldak. De kap is haaks geprojecteerd op de Vaartweg. De goothoogte bedraagt 3,7 m en de nokhoogte bedraagt 8,4 m.

De aanbouw wordt eveneens voorzien van een zadeldak en wordt door middel van een haakse kap verbonden met het hoofdgebouw. Onder de aanbouw is een kelderruimte voorzien (zie figuur 1.5). De kap van de aanbouw loopt evenwijdig aan de kap van het hoofdgebouw.

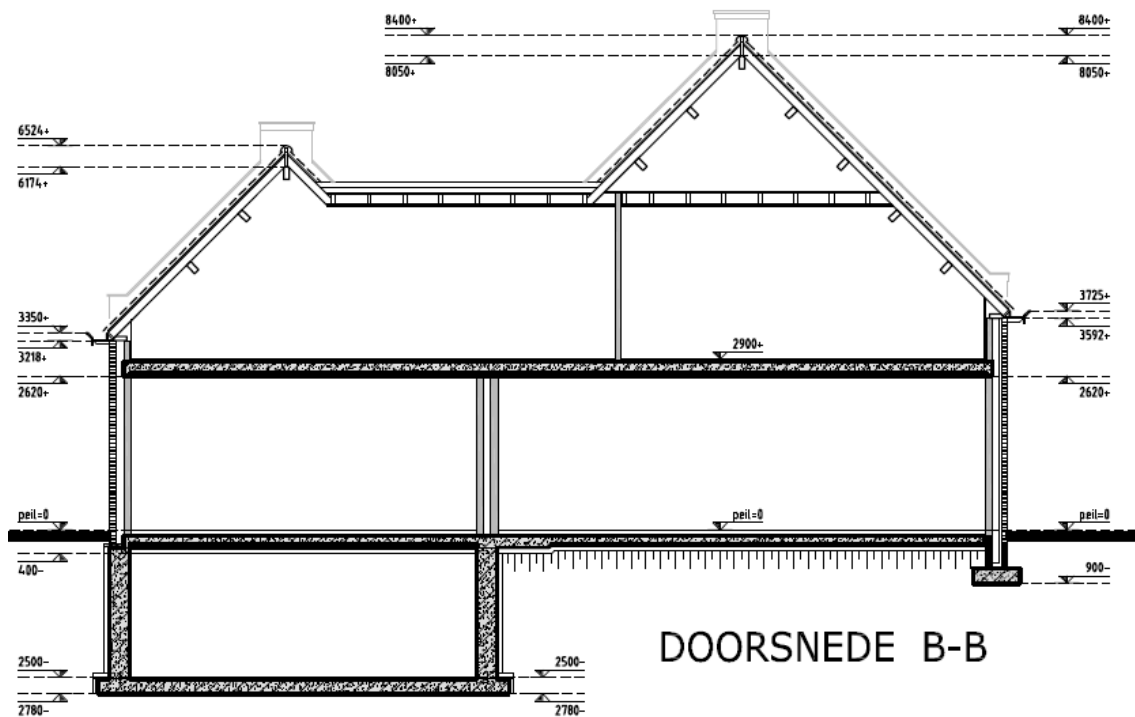
Op het perceel is ruimte voor het parkeren van 2 auto's. Hiermee wordt de parkeerbehoefte voor de woning op eigen terrein opgelost.



Figuur 1.3. Beoogde situatie



Figuur 1.4. Bouwplan nieuwe woning (bron: bouwkundig tekenburo Dibotek)



Figuur 1.5. Dwarsdoorsnede nieuwe woning (bron:bouwkundig tekenbureau Dibotek)

1.4. Conclusies ruimtelijke onderbouwing

De beoogde woning is zowel planologisch als ruimtelijk aanvaardbaar. De woning voegt zich logisch in het bebouwingspatroon aan de Vaartweg. Uit de toetsing aan beleid en planologische- en milieuaspecten (zie hoofdstuk 2) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ook de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

2. Ruimtelijke onderbouwing

9

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenen ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en de sectorale aspecten.

2.2. Toetsing aan beleid

2.2.1. Het geldende bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (plannummer 0716.7790.00, vastgesteld 5 november 2009). In figuur 2.1 is een fragment van het betreffende bestemmingsplan weergegeven. De locatie heeft daarin de bestemming 'Wonen-3'.

Op de locatie is de functieaanduiding erf (e) opgenomen. Dit betekent dat op deze gronden uitsluitend bijgebouwen gebouwd mogen worden. Hoofdgebouwen (woningen) zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Het totale aantal woningen binnen de bestemming Wonen - 3 is exact vastgelegd in een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Het perceel Vaartweg 70 is hierin abusievelijk niet opgenomen als woonlocatie.

Het initiatief past hiermee dus niet in het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2.1 Fragment geldend bestemmingsplan Buitengebied (2009)



bijlagen

2.2.2. Overig beleidskader

In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke en sectorale beleid van de rijks- en provinciale overheid en aan dat van de gemeente.

Overheid en kader	Beoordelingsaspect / Onderwerp	Afweging en conclusie
Rijk		
<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete aspecten die van toepassing zijn op de ontwikkeling.	
Provincie Noord-Brabant		
<i>Structuurvisie Noord-Brabant (2011)</i>	De kernen in het landelijk gebied voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).	Vaart is aangewezen als kern in het landelijk gebied.
	Woningbouw dient regionaal te worden afgestemd.	De beoogde ontwikkeling is afgestemd op de regionale woningbouwplanning.
<i>Verordening ruimte Noord-Brabant</i>	Ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.	De projectlocatie ligt binnen de contouren van bestaand stedelijk gebied (zie figuur 2.2) Vaart is aangewezen als kern in het landelijk gebied.
	Beoogde nieuwbouw moet aansluiten op de afspraken genoemd in de gemeentelijke woningbouwplanning.	De beoogde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woningbouwplanning (zie onderstaande tabel met toelichting op de gemeentelijke woningbouwplanning).
Gemeente Dongen		
<i>Structuurvisie Dongen 2020</i>	Met betrekking tot wonen moet het aanbod goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen de gemeente Dongen en afgestemd zijn op het regionale bouwprogramma.	De beoogde ontwikkeling past binnen de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning.
<i>Dongense Woonvisie 2011-2022</i>	De visie doet de aanbeveling om een accent te leggen op de versterking van de identiteit van de wijken en dorpskernen en de instandhouding of versterking van de diversiteit aan woonmilieus.	De beoogde ontwikkeling past in het bebouwingspatroon van de Vaartweg en draagt bij aan een versterking van het woonmilieu in Vaart.
<i>Welstandsnota Gemeente Dongen (2008)</i>	Voor de historische lintbebouwing van Vaart geldt een streng welstandsregime. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de diversiteit om zo het karakter en de sfeer van het lint te kunnen waarborgen. Hierbij is het behoud van maat, schaal en korrel en de leesbaarheid van het historisch gegroeide karakter van belang. Waar mogelijk kan de historische kwaliteit worden aangevuld met eigentijdse vormgeving en architectuur passend binnen de bestaande context. Dat betekent met name dat maat, schaal, afmetingen en verhoudingen van nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de structuur en verkaveling van het gebied.	De bouwplannen zullen aan de gestelde eisen uit het welstandsbeleid worden getoetst.
<i>Woningbouwplanning</i>	De gemeente beschikt over een door de provincie goedgekeurd woningbouwprogramma, dat in de periode 2012-2022 voorziet in de bouw van in totaal 1.122 woningen.	De beoogde nieuwbouw past in de woningbouwplanning van de gemeente.

Conclusie

De realisatie van de woning past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.



Figuur 2.2. Stedelijke begrenzing volgens Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

2.3. Toetsing aan sectorale aspecten

In deze paragraaf wordt de bouw van de nieuwe woning getoetst aan de relevante sectorale aspecten.

Omgevingsaspect	Beoordelingsaspect / Onderwerp	Afweging en conclusie
Water		
	Watertoets	Conform de waterparagraaf zoals deze is opgenomen in bijlage 1 blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt door de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet strijdig is met waterdoelstellingen en het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.
Archeologie		
Gemeentelijk archeologiebeleid bestaande uit: • Erfgoedverordening; • Archeologische beleidsadvieskaart 2011.	Het is verboden om in een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren. Op de beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.	Archeologisch onderzoek is nodig bij een ontwikkeling groter dan 100 m ² en met een diepte van meer dan 50 cm. Er is derhalve archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Onderzoek Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed heeft in april 2013 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van controleboringen uitgevoerd ¹⁾ . Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het archeologisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Stichting Monumentenhuis Brabant. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
Ecologie		
Natuurbeschermingswet 1998 Ecologische Hoofdstructuur Flora- en faunawet	Onderzoeken of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). Aantasting van de kwaliteiten van de EHS is in	De Natuurbeschermingswet en de EHS vormen geen beletsel voor de ontwikkeling. De projectlocatie vormt immers geen onderdeel van een beschermd natuurgebied. Voorts ligt de projectlocatie op ruime afstand (> 6 km) van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen, Langstraat (> 4 km) & Leemkuilen is de beoogde ontwikkeling, gelet op aard en omvang, dusdanig beperkt dat deze geen negatieve effecten op dat gebied heeft. Ook zijn er geen ecologische verbindingzones en andere onderde-

¹⁾ Artefact! Rapport 31, projectcode 2013ART46, 13-05-2013.

	principe niet toegestaan.	len van de ecologische hoofdstructuur in of in de directe nabijheid van de projectlocatie aanwezig.
	Aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen	Voor de ontwikkeling is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist. De (jonge) bomen en beplanting (zie bijlage 4) zijn ongeschikt voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels. Mogelijk dat in de beplanting wel algemene broedvogels broeden. Het plangebied heeft ook geen bijzondere functie als foerageergebied voor vleermuizen en een eventuele vliegroute langs de Vaartweg wordt niet aangetast door de ontwikkeling. Op de locatie komen verder alleen licht beschermde, tabel 1-soorten voor, zoals veldmuis en egel. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en het broedseizoen van vogels.
Bodemkwaliteit		
Besluit bodemkwaliteit Wet ruimtelijke ordening	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit.	Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De locatie wordt in de huidige situatie als tuin en grasveld bij de aangrenzende woningen gebruikt en is reeds bestemd als wonen. Er vindt dus geen functiewijziging plaats. Er hebben in het verleden geen bodemverontreinigende activiteiten plaats gevonden. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zal in een later stadium wel een bodemonderzoek (volgens NEN 5740) uitgevoerd worden.
Relatie met omliggende functies		
• Milieuzonering: Staat van Bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) • Jurisprudentie: goede ruimtelijke ordening	Afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies: Er moet ter plaatse van gevoelige functies (woningen) in de omgeving sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.	De ontwikkeling vindt plaats in het lint aan de Vaartweg. Aan dit lint liggen hoofdzakelijk woonpercelen. In de nabijheid van de ontwikkeling is één bedrijf gelegen. Het betreft het Autobedrijf Scheerders aan de Vaartweg 86. Dit bedrijf beschikt tevens over een verkoop-punt voor motorbrandstoffen exclusief LPG. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 30 meter. De ontwikkeling wordt echter gerealiseerd aan een doorgaande weg in een bebouwingskern. Dit gebied is aan te merken als een gemengd gebied en er mag hierdoor een kleinere richtafstand gehanteerd worden. Deze richtafstand bedraagt voor een gemengd gebied 10 meter. Hier kan aan voldaan worden. Ter plaatse van de te realiseren woning is –gezien de afstand tot het autobedrijf en het feit dat er op kortere afstand al bestaande woningen aanwezig zijn– sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Wegverkeerslawaa		
Wet geluidhinder (Wgh) Wet ruimtelijke ordening Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25) Jurisprudentie: goede ruimtelijke ordening	Bij de projectie van nieuwe woningen (geluidsgevoelige functies) voldoen aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. Goed woon- en leefklimaat.	Voor de nieuwe woningen is het volgende relevant: <i>Geluidzones en noodzaak akoestisch onderzoek</i> Op de Vaartweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Daarmee is deze weg niet gezoneerd en is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek niet verplicht. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is voor de nieuwe woning akoestisch onderzoek echter wel noodzakelijk. Bij dit onderzoek is het akoestisch klimaat beoordeeld ten aanzien van de hoofdrijbaan van de Vaartweg. Deze ligt direct aan de ontwikkeling. De parallelvoorziening, die de ontsluiting van een aantal woningen verzorgt, kan gezien worden als aparte bron. Deze ligt echter verder van de ontwikkeling af en daarnaast zullen de verkeersintensiteiten hier beperkt zijn. Het akoestisch klimaat ten aanzien van de hoofdrijbaan is daarom maatgevend. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlagen 1 en 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is gerekend met waarnemhoogtes van 1,5 m en 4,5 m. <i>Resultaten akoestisch onderzoek</i>

		Uit dit onderzoek blijkt het volgende: Aan de gevel van de nieuwe woningen is ten aanzien van wegverkeer op de Vaartweg een maximale geluidbelasting berekend van 53 dB, zowel bij een waarnemhoogte van 1,5 m als bij een waarnemhoogte van 4,5 m. Dat betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de uiterste grenswaarde van 63 dB echter niet. <i>Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting</i> Voor de ontwikkeling is sprake van een hogere geluidsbelasting dan 48 dB ten gevolge van de Vaartweg. Bezien is of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Er is een aantal maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting denkbaar. Een mogelijkheid is om de functie van de weg, samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid te wijzigen. De functie als erftoegangsweg met de daarbij behorende maximumsnelheid van 30 km/h dient behouden te blijven voor de ontsluiting van het omliggende gebied. Erftoegangswegen behoren tot de laagste wegcategorie. Wijziging hiervan of van de samenstelling van het verkeer ten behoeve van verdere geluidsreductie is daarom niet wenselijk. Verder zijn erftoegangswegen hoofdzakelijk voorzien van een klinkerverharding. Asfalteren van deze wegen is om verkeerskundige redenen niet wenselijk. Klinkerverharding draagt bij aan het verblijfskarakter en heeft een snelheid remmend effect. Een asfaltverharding is om die reden niet wenselijk. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals geluidsschermen zijn niet inpasbaar. <i>Conclusie</i> Ten aanzien van de niet-gezoneerde hoofdrijbaan van de Vaartweg bedraagt de geluidsbelasting op de gevel maximaal 53 dB (bij een waarnemhoogte van 1,5 m en 4,5 m). De richtwaarde van 48 dB wordt overschreden. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig. Omdat de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet wordt overschreden, is er sprake van een acceptabel akoestisch klimaat. Omdat 30 km/h-wegen niet gezoneerd zijn, zijn in het kader van de Wgh geen aanvullende procedures noodzakelijk. Logischerwijs geldt, gezien de grotere afstand tussen de as van de rijbaan en de ontwikkeling en de veel lagere verkeerintensiteiten, ten aanzien van de parallelvoorziening van de Vaartweg dezelfde conclusie. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
Luchtkwaliteit		
- Wet ruimtelijke ordening: goede ruimtelijke ordening - hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet - luchtkwaliteit genoemd, Wlk)	Voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen).	De realisatie van één woning draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Deze kleinschalige ontwikkeling (1 woning) past binnen de categorie zoals deze opgenomen is in het Besluit niet in betekende mate voor de realisatie tot 1.500 woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling met behulp van de monitoringstool van het NSL. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoet aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.
Externe veiligheid		
Bevi-inrichtingen Ver-voer van Gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleidingen en water.	Zijn er Bevi-inrichtingen in de directe omgeving, wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico en liggen er relevante leidingstroken in het plangebied?	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling (woning) betreft geen risicovolle inrichting. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
Kabels en leidingen		

	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In het plangebied en de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied gelegen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde planontwikkeling. Wel dient bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling in en nabij het plangebied rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige niet-planologische kabels en leidingen (zoals bijvoorbeeld rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur.
--	--	---

2.4. Financiële aspecten

2.4.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Doel hiervan is om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Er is sprake van kostenverhaal (6.2.3 tot en met 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) als een bouwplan zoals aangegeven in 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt. De bouw van de nieuwe woningen wordt aangemerkt als een dergelijk bouwplan.

De gemeente legt het kostenverhaal vast in een exploitatieplan. De kosten worden verhaald via de omgevingsvergunning voor het bouwen. Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of volledig grondeigendom).

De gemeente sluit met de grondeigenaar een zogeheten 'anterieure' overeenkomst. Daarmee is verzekerd dat kosten van de kostensoortenlijst uit het Bro alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan nodig is.

2.4.2. Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft gegevens overlegd aan de gemeente waaruit blijkt dat deze investeringen financieel kunnen worden dragen. Op basis daarvan is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de ontwikkelingen financieel uitvoerbaar zijn. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

Waterbeheer en watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke projecten en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder. De 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 projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het Waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het Waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het Waterschap heeft in een toetsingskader RO 'De ruimte blauw geordend' aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

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 Waterschap Brabantse Delta.

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 hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Gemeentelijk beleid

In 2008 heeft de raad van de gemeente Dongen het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2012 voor het gehele grondgebied vastgesteld. Voor de planperiode zijn voor voorliggend plan de volgende speerpunten relevant:

- Reduceren wateroverlast. In deze planperiode ligt er een hoge prioriteit bij het uitvoeren van de maatregelen om de wateroverlast op te heffen. Voor de lange termijn wordt geanticipeerd op de mogelijke klimaatwijzigingen door het opstellen van een structuurvisie, waarin wordt aangegeven hoe om te gaan met extra veel regenwater in het stedelijk gebied. Het afkoppelen speelt hierin een belangrijke rol. Beheer en onderhoud riolering.
- In 2008 wordt de beheerachterstand weggewerkt en gedurende de planperiode wordt meer inzicht verkregen in de kwaliteit en het functioneren van de riolering. De achterstand met betrekking tot de inspecties is in 2015 weggewerkt.

Verbeteren waterkwaliteit vijvers

Er komt een baggerplan en een onderhoudsplan voor de vijvers en een analyse van de herkomst van de vervuiling. De vijvers worden gebaggerd. Verder wordt onderzocht of de doorstroming kan worden verbeterd in relatie tot het afkoppelen en een heldere voorlichting naar de omwonenden. Ook worden maatregelen genomen om de foutaansluitingen in de verbeterd gescheiden rioolstelsels in de Hoge Akker en de Biezen op te sporen en aan te pakken.

Huidige situatie

Algemeen

De locatie waar de woning gerealiseerd gaat worden is gelegen aan de Vaartweg ter hoogte van nummer 68 in de gemeente Dongen en bestaat in de huidige situatie uit tuin.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zandgronden. Er is sprake van grondwater trap VI Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 0,4 en 0,8 meter onder maaiveld is en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 meter onder maaiveld is. Het maaiveld te plaatsen ligt op 2,4 meter boven NAP.

Waterkwantiteit

Aan de noordoostzijde is de watergang 's Gravenmoerse Vaart' gelegen dit betreft een waterloop behorende tot categorie A. Voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting. Binnen 4 m mogen geen obstakels aangebracht worden en binnen 5 m geen opgaande gebouwen en/of beplanting hoger dan 1,2 m. De inrichting is gericht op het onderhoud van de watergang.

Veiligheid en waterkeringen

De locatie ligt niet binnen kern- en/of beschermingszones van waterkeringen.

Afvalwaterketen en riolering

In de huidige situatie zijn er geen gebouwen aanwezig die aangesloten worden op de riolering.

Toekomstige situatie*Algemeen*

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één woning. Deze woning kent een oppervlakte van circa 180 m².

Waterkwantiteit

Als gevolg van de realisatie van de woning neemt de verharding met circa 180 m² toe. Om ervoor te zorgen dat de waterkwaliteit niet verslechterd zal het hemelwater zoveel als mogelijk geïnfiltreerd worden in de bodem en vervolgens afgekoppeld op het oppervlaktewater. Verdere watercompensatie is niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Dit geldt zowel in de bouw- als gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid 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:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

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.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Verkeersintensiteit en maximumsnelheid

De verkeersintensiteiten op de Vaartweg zijn ontleend aan het verkeersmodel van de gemeente Dongen met het prognosejaar 2020 (Goudappel Coffeng). Er heeft een doorrekening plaatsgevonden naar het prognosejaar 2024 op basis van een autonome groei van 1,5% per jaar. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is dusdanig laag dat deze binnen de autonome groei worden opgevangen.

	basisjaar 2020	prognosejaar 2024	maximumsnelheid (in km/h)
Vaartweg	1.370	1.450	30 km/h

Etmaal- en voertuigverdeling

De etmaal- en voertuigverdeling is gebaseerd op een door de gemeente Dongen uitgevoerde verkeersstelling op de Vaartweg (wegvak Meester Janssenweg - Vogelenzangweg) in 2008.

Vaartweg

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
per periode-uur	6,50%	4,00%	0,90%	n.v.t.
lichte mvt	92,00%	92,00%	92,00%	92,00%
middelzware mvt	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
zware mvt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Extra gegevens

verhardingssoort	elementverharding in keperverband
afstand wegas (Vaartweg) - gevel woningen	7 m
verhardingsbreedte	2,5 m

<Nieuw Project>		<Nummer>							
Ontvanger	: Vaartweg 68b - 1.5	Waarneemhoogte [m]	: 1,5						
Rijlijn	: Vaartweg								
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 7,00						
Verhardingsbreedte [m]	: 2,50	Afstand schuin [m]	: 7,04						
Bodemfactor [-]	: 0,41	Afstand kruispunt [m]	: 0,00						
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00						
Zichthoek [grad]	: 127								
Wegdektype [-]	: 9a - Elementenverharding in keperverband								
		Q_ etmaal	: 1450,00						
		% Daguur	: 6,50						
		% Avonduur	: 4,00						
		% Nachtuur	: 0,90						
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	30	1,34	63,25	61,14	54,66
3	Middelzware Motorvoert...	5,00	5,00	5,00	30	2,58	60,75	58,64	52,16
4	Zware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	2,58	61,74	59,63	53,15
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,81	64,70	58,22
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
C_reflectie	: 0,00					LAeq_dag	: 56,63		
C_zichthoek	: 0,00					LAeq_avond	: 54,52		
D_afstand	: 8,48					LAeq_nacht	: 48,05		
D_lucht	: 0,06					Aftrek Art.110g [dB]	: 5		
D_bodem	: 1,23					Lden_excl. Art.110g [dB]	: 58		
D_meteo	: 0,41					Lden_incl. Art.110g [dB]	: 53		

<Nieuw Project>		<Nummer>							
Ontvanger	: Vaartweg 68b - 4.5	Waarneemhoogte [m]	: 4,5						
Rijlijn	: Vaartweg								
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 7,00						
Verhardingsbreedte [m]	: 2,50	Afstand schuin [m]	: 7,94						
Bodemfactor [-]	: 0,41	Afstand kruispunt [m]	: 0,00						
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00						
Zichthoek [grad]	: 127								
Wegdektype [-]	: 9a - Elementenverharding in keperverband								
		Q_ etmaal	: 1450,00						
		% Daguur	: 6,50						
		% Avonduur	: 4,00						
		% Nachtuur	: 0,90						
Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)									
m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	30	1,34	63,25	61,14	54,66
3	Middelzware Motorvoert...	5,00	5,00	5,00	30	2,58	60,75	58,64	52,16
4	Zware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	2,58	61,74	59,63	53,15
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,81	64,70	58,22
	C_optrek						--	--	--
Resultaten in dB(A)									
C_reflectie	: 0,00					LAeq_dag	: 56,41		
C_zichthoek	: 0,00					LAeq_avond	: 54,30		
D_afstand	: 9,00					LAeq_nacht	: 47,82		
D_lucht	: 0,08					Aftrek Art.110g [dB]	: 5		
D_bodem	: 1,13					Lden_excl. Art.110g [dB]	: 58		
D_meteo	: 0,21					Lden_incl. Art.110g [dB]	: 53		





kaart(en)
