

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING TORENSTRAAT 8 DONGEN





RUIMTELIJKE ONDERBOUWING TORENSTRAAT 8 DONGEN GEMEENTE DONGEN

Planstatus	Definitief
Datum	01 - 02 - 2024
Plan identificatie	n.v.t.
Auteur(s)	Ordito



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



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke kenmerken	6
2.3	Plangebied	6
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Het plan	9
3.2	Parkeren en ontsluiting	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	Randvoorwaarden	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.3	Bedrijven en milieuzonering	23
5.4	Bodemkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Natuurwetgeving	28
5.7	Geluid	30
5.8	Luchtkwaliteit	31
5.9	Water	32
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 3: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 5: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de wens om op het perceel Torenstraat 8 in Dongen een woning te realiseren. Deze woning komt op de achterzijde van het perceel Tramstraat 87.

Ter plaatse vigeren de bestemmingsplannen 'Zuid en West Dongen' (vastgesteld op 30 september 2010), 'Zuid en West Dongen – partiële herziening 2015' (vastgesteld op 21 mei 2015) en het 'Parapluplan Parkeren Dongen' (vastgesteld op 2 juli 2020). Op basis van de vigerende bestemmingsplannen kent het perceel de bestemming 'Wonen' en 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'erf'. Ter plaatste van de aanduiding 'erf' is de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel toegestaan. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Ter plaatse is echter geen bouwvlak aanwezig. De bouw van een woning is dus niet mogelijk.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruikt gemaakt van een omgevingsvergunningprocedure voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.10 lid c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in ten zuidwesten van het centrum van Dongen. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door een opticien aan de Tramstraat 87 en een achtertuin van de woning aan de Tramstraat 83. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achtertuin van de woning aan de Tramstraat 81 en door de woning aan de Torenstraat 6. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Torenstraat met aan de overzijde diverse woningen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een woning aan de Torenstraat 10.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, nummers 1316 en 1758 en heeft een totale oppervlakte van circa 316 m².



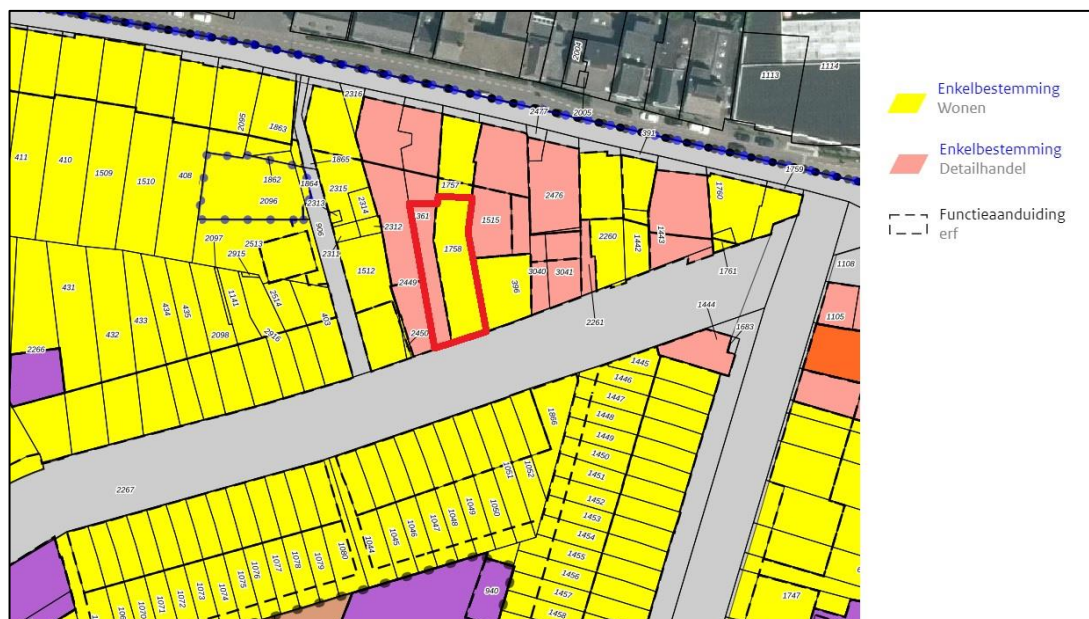
Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse vigeren de bestemmingsplannen 'Zuid en West Dongen' (vastgesteld op 30 september 2010), 'Zuid en West Dongen – partiële herziening 2015' (vastgesteld op 21 mei 2015) en het 'Parapluplan Parkeren Dongen' (vastgesteld op 2 juli 2020).



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'

Enkelbestemmingen

Het plangebied kent op grond van de vigerende bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'erf'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, parkeervoorzieningen, achterpaden en ontsluitingen, water en nutsvoorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Ter plaatse is echter geen bouwvlak aanwezig. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn uitsluitend bestemd voor erven bij de hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.

Daarnaast kent het plangebied op grond van de vigerende bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Detailhandel', zonder bouwvlak, met de functieaanduiding 'erf'. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.

Parapluplan parkeren Dongen

Voor de gehele gemeente Dongen is een parapluplan parkeren opgesteld, die op 2 juli 2020 is vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan ziet toe het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de planologische randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Dongen ligt op een bijzondere locatie in Midden-Brabant aan twee belangrijke waterlopen, op het kruispunt van een rij stedelijke gebieden met groene gebieden en middenin een gebied dat wordt begrensd door zware infrastructuur. De belangrijke waterlopen zijn de Donge en het Wilhelminakanaal, met een belangrijke functie voor de binnenvaart tussen de Amer bij Geertruidenberg en de Zuid-Willemsvaart in het oosten van Brabant. De zware infrastructuur bestaat uit het raamwerk van de A59, A27, A58 en N261.

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

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

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

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

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

2.3 Plangebied

Het plangebied aan de Torenstraat 8 is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Dongen. Het plangebied ligt in de achtertuin van Tramstraat 87, die aan de achterzijde grenst aan de Torenstraat 8 (tussen 6 en 10). Tramstraat 87 betreft een winkelpand met woongedeelte. In het plangebied aan de Torenstraat 8 bevindt zich een carport met garage/berging. Deze carport met garage/berging bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft een oppervlakte van circa 45 m². De goothoogte bedraagt circa 3 meter en de bouwhoogte bedraagt circa 4 meter. De rest van het plangebied bestaat uit tuin en verharding. De tuin is, naast de verharde gedeeltes met betonklinkers en tegels, vogelvriendelijk ingericht met veel nestkastjes en beplanting. In het midden van de tuin is een afdak in de vorm van een bar aanwezig. Tevens is in de tuin een moestuin aanwezig, ter hoogte van de Torenstraat.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door een opticien brillenwinkel aan de Tramstraat 87 en een achtertuin van de woning aan de Tramstraat 83. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achtertuin van de woning aan de Tramstraat 81 en door de woning aan de Torenstraat 6. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Torenstraat met aan de overzijde diverse woningen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een woning aan de Torenstraat 10.



Figuur 4 Luchtfoto plangebied



Figuur 5 Bestaande situatie plangebied



Figuur 6 Bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

Het planvoornemen betreft de realisatie van één woning in de achtertuin van Tramstraat 87 in Dongen, die aan de achterzijde grenst aan de Torenstraat 8 (tussen 6 en 10). Hiertoe wordt de bestaande carport met garage/berging gesloopt en vervangen door één woning met bijgebouw. De beoogde woning wordt in de bestaande rooilijn langs de Torenstraat geplaatst. De woning heeft een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 119 m². Aan de oost- en westzijde van de woning wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein.



Figuur 7 Boogde situatie plangebied

3.2 Parkeren en ontsluiting

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

In 2020 heeft de gemeente Dongen het ‘Parapluplan parkeren Dongen’ vastgesteld, waarin parkeernormen zijn opgenomen voor veel voorkomende functies, waaronder ‘wonen’. Daarbij is aangesloten bij de landelijke publicatie 381 van CROW. Het plangebied ligt in de zone ‘schil centrum’. Voor een vrijstaande woning in de schil geldt een maximale parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren zal op eigen perceel worden opgelost, hiervoor is voldoende ruimte. Aan de westzijde van de woning wordt één parkeerplaats gerealiseerd en aan de oostzijde van de woning wordt een oprit met twee parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal wordt daarmee voorzien in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het onderdeel parkeren vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Ontsluiting

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het toevoegen van één woningen leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van en naar het plangebied. In de CROW-publicatie “Toekomstbestendig parkeren 2018” staan kengetallen gegeven met betrekking tot de verkeersgeneratie voor woningen. De verkeersgeneratie behorende bij vrijstaande woningen is, uitgaande van matig stedelijk en rest bebouwde kom, maximaal 8,6 mvt/etmaal per woning. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van één extra woning, waardoor de verkeersgeneratie met 8,6 mvt/etmaal toeneemt.

De ontwikkeling betreft slechts een beperkte toename aan autoverkeer en de omliggende straten hebben voldoende capaciteit om deze (minimale) toename op te vangen. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur in en rond het plangebied voor de beoogde ontwikkeling niet hoeft te worden aangepast.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

Toetsing

Het planvoornemen betreft het realiseren van één woning. Aangezien het aantal woningen ter plaatse met slechts één woning toeneemt, wordt de ontwikkeling niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

Kwantitatieve behoefte

Volgens de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)' van de provincie Noord-Brabant zijn er in 2031 naar verwachting ongeveer 12.470 woningen nodig in de gemeente Dongen. Volgens de provinciale prognose en volgens het 'Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021 Hart van Brabant' is er tot 2030 een behoefte aan 1.130 woningen in Dongen. Daarvan zijn 793 woningen in voorbereiding. In de vastgestelde plannen, de zogeheten 'harde plancapaciteit' zijn 350 woningen opgenomen. De bouwplannen voor de overige 443 woningen moeten nog aan de harde plancapaciteit worden toegevoegd. Gezien de regionale woningbehoefte komt de uitvoerbaarheid van het plan om één woning te realiseren niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Op verzoek van de gemeenteraad is in 2021 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, om te kijken wat de huidige woningbehoefte is in de verhouding huur/koop, woningtypologieën en prijsklassen en welke potentiële tekorten en overschotten er zijn in de woningvoorraad. Het aandeel vrijstaande woningen in de gemeente Dongen is niet zo groot in vergelijking met de meer dorpse gemeenten van dezelfde omvang. Over het algemeen is de woningvoorraad in de gemeente Dongen eenzijdig opgezet; veel koop en eengezinswoningen, rij-/hoekwoningen en weinig luxere woningen zoals vrijstaande woningen en grote appartementen. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat gezinnen hun zinnen met name zetten op een vrijstaande koopwoning. Zij hebben behoefte aan meer leefruimte per persoon. Daarnaast blijkt dat er in Dongen een substantiële belangstelling is voor nieuwbouwwoningen. Gemiddeld geeft 20% van de woningzoekenden in Dongen de voorkeur aan nieuwbouw boven bestaande bouw. Het planvoornemen om één nieuwe vrijstaande woning te realiseren sluit daarmee aan bij de kwalitatieve behoefte in de gemeente Dongen.

Zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt is er behoefte aan onderliggend planvoornemen.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met het oog op de aankomende Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie opgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft in hoofdlijnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving tot 2050. De visie is bindend voor het handelen van de provincie. De Omgevingsvisie is vastgesteld door de Provinciale Staten op 14 december 2018.

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

De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. Tevens geeft de Omgevingsvisie aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie benoemt één basisopgave en vier hoofdogaven.

- Basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De vier hoofdogaven komen voort vanuit bovenstaande basisopgave.

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

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

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Stedelijk gebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Concentratiegebied**
(instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Normen wateroverlast**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Diep grondwaterlichaam (art 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op de (onconventionele) winning van koolwaterstoffen. Het planvoornemen voldoet daarmee aan het gestelde in artikel 2.20 van de Interim Omgevingsverordening.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Met het planvoornemen vindt geen onttrekking van het grondwater plaats. Het planvoornemen voldoet daarmee aan het gestelde in artikel 2.21 van de Interim Omgevingsverordening.

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het plangebied behoort bij de regio Midden-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het planvoornemen sluit hierbij aan. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Zoals geconstateerd in paragraaf 4.1 is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Concentratiegebied (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Overige gebieden

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

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

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

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaarderecreatie (art. 3.8)

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

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in de bouw van één woning, waarbij een bestaande carport met garage/berging gesloopt wordt. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteitsverbetering.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Dongen is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 1.130 woningen in de periode tot en met 2030 (113 per jaar). In de periode daarna zijn nog eens circa 500 woningen nodig (ongeveer 50 per jaar). Onderstaande tabel is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

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

Er zijn in 2031 naar verwachting ongeveer 12.470 woningen nodig. De actuele woningvoorraad in de gemeente Dongen per 1 januari 2021 is 11.456 woningen. Dat betekent dat de resterende opgave tot 2031 1.014 woningen is.

Toetsing

Het planvoornemen past binnen de woningbouwopgave van de provincie Noord-Brabant. Het voornemen één nieuwe woning te realiseren draagt bij aan de woningbouwopgave voor Dongen.

Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021 Hart van Brabant

In het perspectief voor 2021 schetst de regio de uitkomst van de nieuwe (aanzienlijk hogere) provinciale woningbouwprognose en de consequenties hiervan voor de regio. De dekking van de planvoorraad (idealiter minimaal 130% gelet op planuitval) is voor veel gemeenten onvoldoende. Dit is een belangrijk aandachtspunt. De planvoorraad in Dongen is relatief klein. Bovendien is in dit overzicht nog geen rekening gehouden met te verwachten sloop die gecompenseerd moet worden (indicatief 10%).

	gewenste groei	planvoorraad	waarvan t/m 2024	2025-2030
Tilburg	13.965	11.826	8.972	2.854
Waalwijk	2.045	1.830	919	911
Oisterwijk	795	1.476	592	884
Gilze en Rijen	1.190	1.134	890	244
Dongen	1.130	793	665	128
Loon op Zand	965	783	480	303
Goirle	935	1.278	1.013	265
Hilvarenbeek	570	755	485	270
HvB	21.595	19.875	14.016	5.859

Tot 2030 is er in Dongen behoefte aan 1.130 woningen en 793 woningen daarvan zijn in voorbereiding. Daarvan zijn er 350 opgenomen in vastgestelde plannen, de zogeheten ‘harde plancapaciteit’. De bouwplannen voor de overige 443 woningen, waaronder de locatie Torenstraat 8, moeten nog aan de harde plancapaciteit worden toegevoegd.

Toetsing

Het planvoornemen past binnen de woningbouwprognose van de regio Hart van Brabant. Het voornemen één nieuwe woning te realiseren draagt bij aan de woningbehoefte in Dongen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal en regionaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ontwerp Omgevingsvisie gemeente Dongen

De gemeente heeft in oktober 2022 het ontwerp van de Omgevingsvisie ter inzage gelegd. In de Omgevingsvisie is het strategisch beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving tot 2040 uitgezet. In de visie wordt aandacht besteedt aan zowel fysieke, sociale als maatschappelijke belangen. De ontwerp Omgevingsvisie is opgedeeld in gebieden, ambities, thema’s en waarden:

- **Gebieden:** per deelgebied wordt beschreven waar de gemeente Dongen nu staat, wat er op de gemeente af komt en welk toekomstperspectief de gemeente voor ogen heeft. Ook wordt aangegeven welke beleidskeuzes er gemaakt zijn en wat de gemeente hiervoor gaat doen.
- **Ambities:** onder de ambities staan de belangrijkste doelen voor en van Dongen in de komende jaren. De vier hoofdambitie geven aan waar de gemeente naar toe wil. Daarnaast worden de ambities in regionaal perspectief geplaatst.
- **Thema’s:** in een thema wordt besproken hoe de gemeente om wil gaan met een bepaald onderwerp. Bij het thema ‘Wonen’ wordt bijvoorbeeld aangegeven welke type nieuwe woningen de gemeente Dongen de komende jaren wenst.
- **Waarden:** de waarden geven aan wat de kracht is van Dongen. De waarden bepalen het ‘DNA’ en de identiteit van de gemeente. Deze waarden wil de gemeente graag behouden

of zelfs versterken met nieuwe initiatieven. In het landelijk gebied zijn dit bijvoorbeeld de landschappelijke waarden (bijvoorbeeld de openheid en het groen).

Per gebied is te zien welke ambities, thema's en waarden er gelden. De combinatie van 'ambities', 'thema's' en 'waarden' wordt ook wel het afwegingskader voor nieuwe plannen genoemd. Past een plan of idee niet binnen de regels van het bestemmingsplan of omgevingsplan, dan wordt de omgevingsvisie gebruikt om af te wegen of het wenselijk is.

Het plangebied aan de Torenstraat 8 behoort tot het gebied 'Kern Dongen'. In de ontwerp Omgevingsvisie is opgenomen dat de nieuwbouwproductie in de kern Dongen fors omhoog moet. De gemeente wil de doorstroming bevorderen en ervoor zorgen dat jongeren en gezinnen in de gemeente kunnen blijven wonen. Het planvoornemen voor de bouw van één vrijstaande woning draagt hieraan bij.

Structuurvisie Dongen 2020

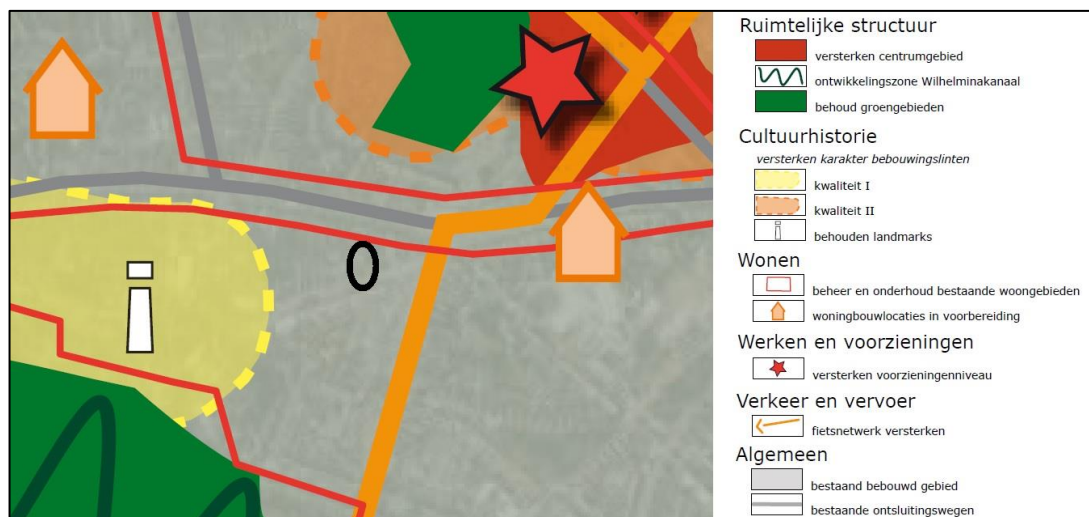
Door de gemeenteraad van Dongen is op 3 december 2009 de Structuurvisie Dongen 2020 vastgesteld. De structuurvisie bevat het generieke ruimtelijke beleid. De structuurvisie is opgedeeld in twee delen. In deel A wordt de structuurvisie op hoofdlijnen uiteengezet. Dit deel geeft weer wat het algemene ruimtelijke beleid is met de verschillende projecten die de gemeente wil uitvoeren of wil faciliteren. Deel B bevat een toelichting van de structuurvisie.

De gemeente Dongen wil de kwaliteiten van de gemeente koesteren en verder uitbouwen. De ambitie van de gemeente is om met een open vizier en met zoveel mogelijk inwoners van Dongen na te denken over het creëren, het in stand houden en het versterken van een aantrekkelijke en functionele woon-, werk- en leefomgeving. Centraal staat dat iedereen zoveel mogelijk kan deelnemen aan het wonen, werken en leven in de gemeente en dat de eigenheid van Dongen gewaarborgd blijft.

Om deze ambitie waar te maken, heeft de gemeente een aantal hoofdpogingen geformuleerd:

- Goed wonen, werken en leven voor iedereen
- (cultuur)historisch Dongen
- Versterken groenblauwe raamwerk

Op het gebied van wonen is de ambitie dat verschillende buurten aantrekkelijk zijn om in te wonen. Er moet voor iedereen passende woonruimte beschikbaar zijn. Het woningaanbod moet daarom goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen Dongen en afgestemd zijn op het regionale bouwprogramma, zodat tijdig de juiste woningen worden gerealiseerd. Gestapelde bouw moet hierbij gedoseerd worden toegestaan. Naast een passende woning is ook de kwaliteit van de leefomgeving van belang. Alle inwoners van Dongen moeten goed kunnen leven in de gemeente, met alle onderdelen die hiervoor nodig zijn. Denk aan voorzieningen op maat, werk, passende detailhandel en voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding zoals sporten, cultuur en ontspanning. De huisvesting van starters en jonge gezinnen is een aandachtspunt om te kunnen waarborgen dat er in Dongen ook in de toekomst sprake is van een gemêleerde bevolkingssamenstelling en dat het gewenste voorzieningenniveau in stand gehouden kan worden. Daartoe is het noodzakelijk jonge mensen voor Dongen te behouden.



Figuur 8 Uitsnede Structuurvisie Dongen (plangebied zwart omlijnd)

Het plangebied aan de Torenstraat 8 te Dongen ligt op de ruimtelijke structuurenkaart van de gemeente Dongen in een gebied wat is aangewezen voor 'beheer en onderhoud bestaande woongebieden'. Daarnaast ligt het plangebied op de ruimtelijke structuurenkaart van de gemeente Dongen in het 'bestaand bebouwd gebied'. In de structuurvisie is voor deze gebieden het volgende opgenomen:

Beheer en onderhoud bestaande woongebieden

Op een aantal plaatsen is op korte termijn structureel beheer en onderhoud van de woningvoorraad en de woonomgeving gewenst: delen van Oud Dongen, West I, West II en de Biezen. Dit wordt meegenomen in de wijkplannen die voor deze wijken worden opgesteld. Door beheer en onderhoud dient de woonkwaliteit op peil te worden gehouden en worden versterkt. Hierbij gaat het om ingrepen zowel aan de woningen als in de openbare ruimte.

Bestaand bebouwd gebied

In de kernen en de woonwijken is behoud en versterking van de woonfunctie en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen gewenst. Dat vergt een actief beleid om de kwaliteit van de woonomgeving op peil te houden. Hieraan wordt invulling gegeven door actief beheer en onderhoud. Voor de verschillende wijken en kernen worden wijk- en dorpsplannen opgesteld, waarin per wijk of kern wordt aangegeven op welke manier hieraan invulling wordt gegeven. De kwaliteit van de woongebieden dient te voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld. In een (beperkt) aantal gebieden zal moeten worden ingegrepen door revitalisering, herstructurering of inrichting van de openbare ruimte. Het gaat daarbij niet alleen om huurwoningen. Ook in buurten met koopwoningen kunnen zich problemen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving voordoen. In de loop van de structuurvisieperiode zal daartoe de vinger aan de pols moeten worden gehouden.

Toetsing

Het planvoornemen past binnen de hoofdpoging 'goed wonen, werken en leven voor iedereen'. Het voornemen om de bestaande carport met garage/berging te slopen en een nieuwe woning 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.

Welstandsnota Gemeente Dongen 2008

De gemeente Dongen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Welstandsnota gemeente Dongen 2008'. Het plangebied is in de Welstandsnota aangewezen als 'dorpswonen'. Voor de deelgebieden met 'dorpswonen' geldt een regulier welstandsregime. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het versterken van diversiteit en contrasten en het behouden van stedenbouwkundige ensembles. Bij individuele panden is het versterken van de diversiteit in bebouwing en de verschijningsvorm van belang.

Het bouwplan zal aan de eisen van welstand getoetst worden volgens de in 'dorpswonen' opgenomen regels.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijke beleid.

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedverordening 2010

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

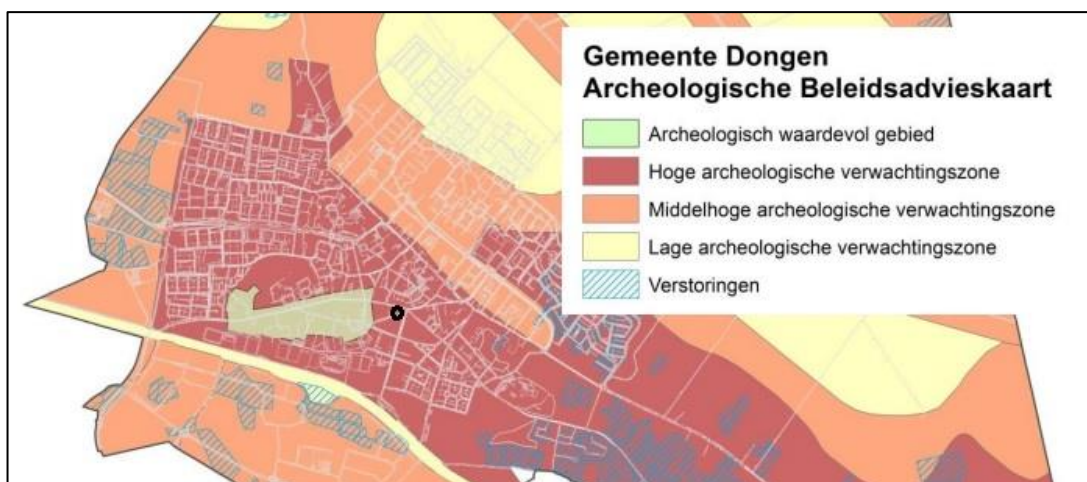
- Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied is kleiner dan 50.000 m²;
- Gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied is kleiner dan 100 m²;
- Gebieden waarvoor in het bestemmingsplan reeds bepalingen zijn opgenomen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

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

Onderzoek

Archeologie

De gemeente Dongen heeft in 2011 de Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Deze kaart dient als indicatiestelling voor archeologisch onderzoek. De beleidskaart kent vijf verschillende waarden. Aan de verschillende waarden is een archeologische maatregel gekoppeld.

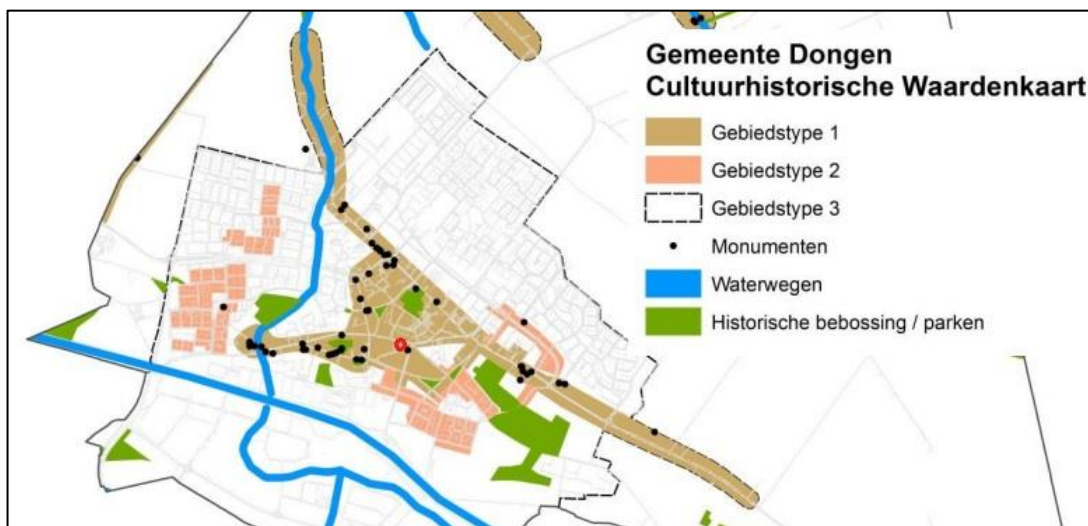


Figuur 9 Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Dongen (plangebied zwart omcirkeld)

Het plangebied ligt in een gedeelte van Dongen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij bodemingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm-maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De nieuwe woning komt deels ter plaatse van de te slopen bestaande garage. Het nieuw bebouwd oppervlak buiten het gedeelte van de te slopen garage is minder dan 100 m² en blijft daarmee onder de onderzoeksgrenzen. Het terrein is daarnaast 15 jaar geleden circa 50 centimeter opgehoogd omdat het perceel laag lag en de onderzijde van de fundering van naastgelegen woning zichtbaar was. Daarom worden ter plaatse geen archeologische waarden (meer) verwacht. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

De gemeente Dongen heeft in 2014 de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Deze kaart diens als indicatiestelling voor bouwhistorisch onderzoek. De kaart onderscheidt enkele typen stedenbouwgebieden en geeft daarmee verwachte en bestaande bouwhistorische waarden aan, op grond waarvan bouwhistorisch onderzoek verplicht kan worden gesteld.



Het plangebied ligt in een gedeelte van Dongen wat is aangewezen als 'gebiedstype 1'. In deze gebieden 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. Er zal daarom in deze gebieden, behoudens aangewezen monumenten, geen afzonderlijke aandacht zijn voor individuele bebouwing. Voor het opstellen en actualiseren van bestemmingsplannen wordt een cultuurhistorische analyse van het gebied gemaakt. Voor uitbreidingsmogelijkheden wordt bekeken wat de invloed op de cultuurhistorische waarden is, zodat de uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk hierop afgestemd kunnen worden.

Bij dit gebiedstype moet ook gekeken worden wat de impact van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is op de directe omgeving van een monument en/of identiteitsbepalend object. Feitelijk wordt hiermee bedoeld dat een ontwikkeling in de directe omgeving van een monument moet passen bij het monument. Uitgangspunt is het behoud van kernkwaliteiten op basis van planinpassing / -aanpassing.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is ook af te lezen dat in de nabije omgeving van het plangebied een monument aanwezig is. Met het planvoornemen voor de bouw van één nieuwe woning wordt rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Zo krijgt de woning bijvoorbeeld een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter, zodat de woning passend is binnen de omgeving.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning in de achtertuin van Tramstraat 87 in Dongen, die aan de achterzijde grenst aan de Torenstraat 8 (tussen 6 en 10). Hiervoor wordt een bestaande carport met garage/berging gesloopt. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woon-, bedrijfs- en detailhandelsfuncties aanwezig. Door de aanwezigheid van verschillende functies geldt voor het plangebied het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Soort bedrijf	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Torenstraat 47	Autogarage	2	30 m	10 m	107 m
Kardinaal van Rossumstraat 95	Schilders- en afwerkingsbedrijf	1	10 m	0 m	135 m
Kardinaal van Rossumstraat 65	Horeca	1	10 m	0 m	170 m
Julianastraat 120	Goederenvervoer-bedrijf	3.2	100 m	50 m	52 m
Wilhelminastraat 1	Horeca	1	10 m	0 m	75 m
Wilhelminastraat 13	Bouwbedrijf	3.1	50 m	30 m	104 m
Oude baan 2	Juwelier	1	10 m	0 m	80 m
Oude baan 2A	Kapper	1	10 m	0 m	88 m
Oude baan 2B	Bakker	1	10 m	0 m	94 m
Tramstraat 55	Kapper	1	10 m	0 m	127 m
Tramstraat 34	Dierenwinkel	1	10 m	0 m	81 m
Tramstraat 38	Bloemist	1	10 m	0 m	59 m
Tramstraat 40	Kledingwinkel	1	10 m	0 m	52 m
Tramstraat 42	Horeca	1	10 m	0 m	48 m
Tramstraat 46	Schoenenwinkel	1	10 m	0 m	43 m

Tramstraat 48	Schoonheidssalon	1	10 m	0 m	41 m
Tramstraat 50	Kledingwinkel	1	10 m	0 m	35 m
Tramstraat 52	Kringloopwinkel	1	10 m	0 m	35 m
Tramstraat 60	Horeca	1	10 m	0 m	41 m
Tramstraat 66	Horeca	1	10 m	0 m	82 m
Tramstraat 66R	Autogarage	2	30 m	10 m	90 m
Tramstraat 66R	Tankstation	2	30 m	10 m	90 m
Tramstraat 80	IJssalon	1	10 m	0 m	161 m
Tramstraat 45	Automaterialen-winkel	2	30 m	10 m	158 m
Tramstraat 51A	Nagelsalon	1	10 m	0 m	134 m
Tramstraat 77	Kledingwinkel	1	10 m	0 m	14 m
Tramstraat 81	Viswinkel	1	10 m	0 m	0 m
Tramstraat 87A	Bakker	1	10 m	0 m	0 m
Tramstraat 87	Opticien	1	10 m	0 m	0 m
Tramstraat 109	Tuinontwerpbureau	1	10 m	0 m	118 m
Geer 91	Fietsenwinkel	1	10 m	0 m	130 m

Bij de ontwikkeling van één woning in het plangebied wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. Zodoende vormen deze bedrijven geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen

5.4 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning in de achtertuin van Tramstraat 87 in Dongen, die aan de achterzijde grenst aan de Torenstraat 8 (tussen 6 en 10). Hiervoor wordt een bestaande carport met garage/berging gesloopt. In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het doel van het verkennend onderzoek is om vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen ontwikkeling.

In de bovengrond zijn de gehalten aan lood, zink en PAK in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties voor de bestemming 'Wonen'. De extra onderzochte parameter chroom is niet verhoogd aangetroffen. De zintuiglijk schone zandige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740 pakket en voor chroom. In het grondwater zijn de gehalten van alle parameters uit het NEN-5740-pakket en chroom beneden de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een woning.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

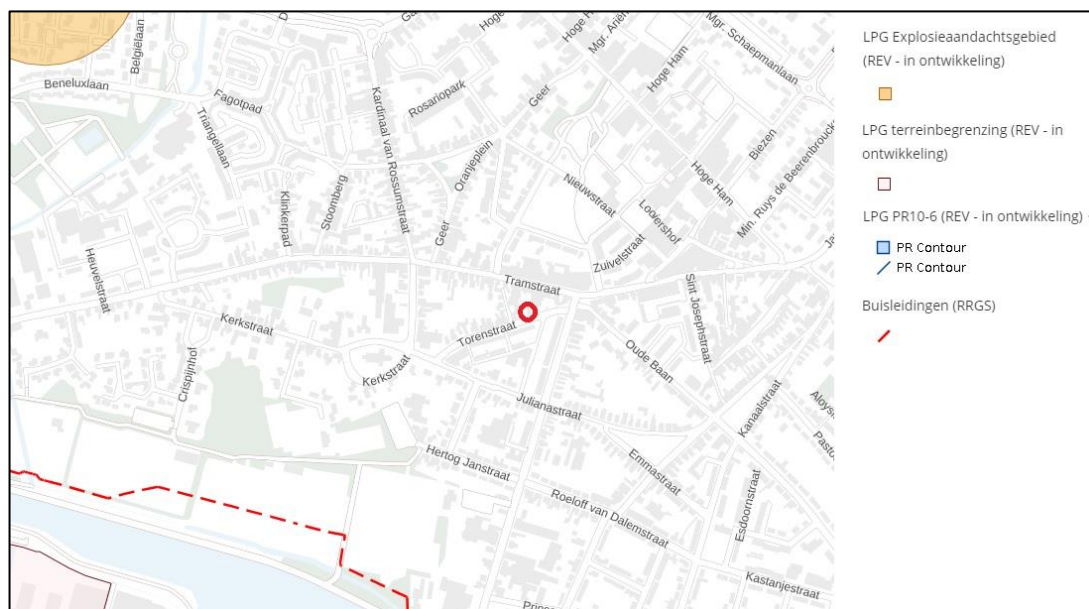
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Onderzoek

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 10 Uitsnede Risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transportroutes

Conform het gestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebied te worden opgesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Op circa 560 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich Wilhelminakanaal. Dit kanaal wordt voornamelijk gebruikt voor vervoer van containers en (agri-)bulk. Er vindt zeer beperkt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Deze transportroute legt daardoor geen beperkingen op aan het planvoornemen.

De dichtstbijzijnde route voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich hemelsbreed op circa 480 meter ten zuidwesten van het plangebied. Dit betreft een leiding van de Gasunie. De dichtstbijzijnde route voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich hemelsbreed op meer dan 4,3 kilometer ten westen van het plangebied. Het gaat hierbij om de A27. Op circa 4,5 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Breda-Tilburg.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgenomen in deze wet.

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

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning in de achtertuin van Tramstraat 87 in Dongen, die aan de achterzijde grenst aan de Torenstraat 8 (tussen 6 en 10). Hiervoor wordt een bestaande carport met garage/berging gesloopt. In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Het doel van dit verkennend onderzoek is om vast te stellen of de geplande ontwikkeling mogelijk effect heeft op de beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden.

Resultaten

Het plangebied ligt op minimaal 6 kilometer afstand van noordelijk gelegen gronden behorend tot Natura 2000 gebied Langstraat. Op ongeveer 8 kilometer afstand naar het oosten ligt Natura 2000 gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en noordwestelijk op 11,5 kilometer Natura 2000 gebied Biesbosch.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de garage zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De te slopen garage bestaat uit wanden zonder spouw en een dak met bitumen singels en is volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Door de locatie na de bouw geheel planologisch in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten niet verslechteren.

Advies en aanbevelingen

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening te worden uitgevoerd.

Stikstof

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

Voor het planvoornemen is met de Aeries Calculator een berekening uitgevoerd. Het stikstofdepositie onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De berekening voor de stikstofdepositie betreft de wens om op het perceel Torenstraat 8 in Dongen een woning te realiseren. Deze woning komt op de achterzijde van het perceel Tramstraat 87.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijke plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is enkel wegverkeerslawaaï relevant.

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

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Tramstraat en de Wilhelminastraat (50 km/uur wegen, breedte onderzoekszone Wet geluidhinder 200 m). De afstand tot de Tramstraat bedraagt circa 60 meter en de afstand tot de Wilhelminastraat bedraagt circa 70 meter. Een akoestisch onderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht.

Door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Torenstraat ook opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De definitie van een gevel luidt: “de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaaï)”.

Tramstraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Tramstraat is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Wilhelminastraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Wilhelminastraat is maximaal 42 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Niet gezonde wegen

Torenstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de Torenstraat wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 52 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 47 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

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

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse gelegen tussen de 8 en 10 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2022) tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2022) gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM 2025 is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van één extra woning. Daarmee ligt het planvoornemen ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De realisatie van één extra woning draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Water

Beleidskader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

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

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

Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- *Voldoende water* - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- *Schoon water* - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- *Veilig water* - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- *Vitale bodem* - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- *Klimaatadaptatie* - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid

Waterbeheerplan 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Hydrologische uitgangspunten bij Keurregels voor afvoer van hemelwater, Brabantse Waterschappen

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

Water- en Rioleringsplan gemeente Dongen 2022

Het Water- en Rioleringsplan (WRP) is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Dongen. Het WRP omvat zowel de gemeentelijke watertaken als de rioleringszorg. In het WRP is vastgelegd hoe de gemeente Dongen om wil gaan met water in al zijn vormen: regenwater, grondwater, water in sloten en vijvers en vuil water. Daarnaast geeft het WRP richting voor beheer- en uitvoeringsplannen in de openbare ruimte, onder andere op het gebied van beheer van wegen, groen en riool, maar houdt ook rekening met ontwikkelingen op het gebied van de Omgevingsvisie, Regionale Energie en Klimaatstrategie alsmede de lokale klimaatopgave 'Samen op weg naar een klimaatbestendig Dongen'.

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.

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Dongen en is zodoende niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. In de directe omgeving van Dongen bestaan de gronden uit zandgronden. De gronden ten zuiden van de bebouwde kom van Dongen, het dichtst bij het plangebied, vallen onder de grondwatertrap VI en Vb. Grondwatertrap VI wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 0,4 tot 0,8 meter beneden het maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 meter beneden het maaiveld ligt. Grondwatertrap Vb wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 0,25 tot 0,40 meter beneden het maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 meter beneden het maaiveld ligt.

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 maken;
- Waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen).

Voor ingrepen die binnen 5 meter 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 en sloten aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewaterlichaam is het Wilhelminakanaal, dat op circa 600 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Ingrepen vinden zodoende niet plaats binnen 5 meter van een categorie A waterloop. Een ontheffing van de Keur is daarom 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 het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Watercompensatie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning in de achtertuin van Tramstraat 87 in Dongen, die aan de achterzijde grenst aan de Torenstraat 8 (tussen 6 en 10). Hiervoor wordt een bestaande carport met garage/berging gesloopt. Met het planvoornemen neemt het totaal verhard oppervlakte toe. Op basis van het beleid van het waterschap Brabantse Delta dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Op basis van het beleid van het waterschap zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk, omdat het verhard oppervlak met minder dan 500 m² toeneemt. De gemeente Dongen heeft echter strengere bergingseisen dan het waterschap Brabantse Delta.

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. Hierbij wordt uitgegaan van een bui t=100, wat overeenkomt met een retentie van 78 mm. In principe wordt verhard oppervlak niet aangesloten op de riolering. Bij voorkeur wordt het hemelwater bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. De bergingseisen van de gemeente Dongen zijn in figuur 11 gevisualiseerd.

Het planvoornemen wordt gezien als een nieuwbouwontwikkeling. Voor de te realiseren verharding geldt derhalve een bergingseis van 78 mm compensatie van de totale verharding. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 316 m². Hiervan is in de bestaande situatie circa 45 m² (carport met garage/berging en bijbehorende verharding) verhard. Ten behoeve van de beoogde



Figuur 11 Bergingseisen gemeente Dongen

ontwikkeling wordt de carport met garage/berging gesloopt en wordt één woning gerealiseerd. Daarmee neemt het verhard oppervlak toe.

	<i>Bestaande situatie</i>	<i>Nieuwe situatie</i>	<i>Benodigde berging</i>
Verharding	48 m ²	70 m ²	70 m ² * 0,078 = 5,5 m ³
Bebouwing	45 m ²	119 m ²	119 m ² * 0,078 = 9,2 m ³
Onverhard	223 m ²	127 m ²	127 m ²
Totaal	316 m²	316 m²	14,7 m³

Op basis van het beleid van de gemeente dient 14,7 m³ aan waterberging gerealiseerd te worden. De benodigde berging moet in principe gerealiseerd worden binnen het plangebied. Voor het realiseren van de benodigde waterberging zullen de mogelijkheden in een later stadium van de planprocedure worden uitgewerkt. Mogelijke oplossingen zijn het aanbrengen van infiltratievoorzieningen onder de verharding van de oprit en het terras, het aanbrengen van verlagingen in de tuin of het toepassen van groene daken.

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.

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:

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

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

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeft door de gemeente Dongen geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Onderhavig plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. De kosten van de procedure wordt verrekend via de gemeentelijke legesverordening.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd. Het ontwerp van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd voor de vaststellingsprocedure. Tijdens deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de nota zienswijze, die wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Omgevingsdialoog

PM