



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijke onderbouwing realisatie
woning Stoomberg 18
Gemeente Dongen



colofon

projectnaam
**Ruimtelijke onderbouwing
realisatie woning Stoomberg
18**

datum
30 november 2023

projectnummer
P05596

IMRO-code
**NL.IMRO.0766.OABP20230024-
VG01**

opdrachtgever
Particulier

BRO
projectleider
TSc

projectteam
PvK

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	4.4.2	Toetsing	14	
	1.1	Inleiding	4	4.4.3	Conclusie	15
	1.2	Vigerend bestemmingsplan	4	4.5	Geur agrarisch	15
	1.3	Leeswijzer	5	4.6	Kabels en leidingen	15
2	Gebieds- en besluitprofiel	6	4.7	Externe veiligheid	15	
	2.1	Gebiedsprofiel	6	4.7.1	Toetsingskader	15
	2.2	Besluitprofiel	6	4.7.2	Toetsing	16
	2.3	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6	4.7.3	Conclusie	16
2	2.4	Duurzaamheid	6	4.8	Ecologie	16
				4.8.1	Toetsingskader	16
				4.8.2	Toetsing	17
				4.8.3	Conclusie	18
3	Beleidskader	8	4.9	Bodem	18	
	3.1	Rijksbeleid	8	4.9.1	Toetsingskader	18
	3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8	4.9.2	Toetsing	18
	3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8	4.9.3	Conclusie	18
3	3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	8	4.10	Water	18
	3.2	Provinciaal beleid	9	4.10.1	Toetsingskader	18
	3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	9	4.10.2	Onderzoek	19
	3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	9	4.10.3	Conclusie	19
3	3.3	Gemeentelijk beleid	10	4.11	Archeologie	19
	3.3.1	Omgevingsvisie Dongen	10	4.11.1	Toetsingskader	19
	3.3.2	Woonvisie Dongen 2017-2027	11	4.11.2	Toetsing	20
				4.11.3	Conclusie	21
4	Omgevingsaspecten	12	4.12	Cultuurhistorie	21	
	4.1	Verkeer en parkeren	12	4.12.1	Toetsingskader	21
	4.2	Geluid	12	4.12.2	Toetsing	21
	4.2.1	Toetsingskader	12	4.12.3	Conclusie	21
4	4.2.2	Toetsing	12	4.13	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormrije m.e.r.-beoordeling	22
	4.2.3	Conclusie	13			
	4.3	Luchtkwaliteit	13			
	4.3.1	Toetsingskader	13			
4	4.3.2	Toetsing	14			
	4.3.3	Conclusie	14			
	4.4	Bedrijven en milieuzonering	14			
	4.4.1	Toetsingskader	14			
5	Afweging belangen	23				
6	Uitvoerbaarheid	24				
	6.1	Economische uitvoerbaarheid	24			
6	6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24			
	6.3	Procedure	24			
6	6.4	Planstukken	25			

Bijlage 1 - Bodemonderzoek

Bijlage 2 - Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 - Stikstofonderzoek

5 Afweging belangen 23

6 Uitvoerbaarheid 24

6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.3	Procedure	24
6.4	Planstukken	25

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om één woning met een bijgebouw (tuin-huis en berging) te realiseren aan de Stoomberg 18 te Dongen. De beoogde planlocatie betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Dongen, sectie I, nummer 2254. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 532 vierkante meter. In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt door bedrijvigheid. De aanwezige bedrijfsgebouwen zullen grotendeels worden gesloopt ten behoeve van de nieuwe woning en het bijgebouw. Er is daarom sprake van een functiewijziging van bedrijvigheid naar wonen. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal de bedrijfsbestemming op het perceel worden verwijderd.



Figuur 1: Ligging besluitgebied in Dongen (rode pijl)

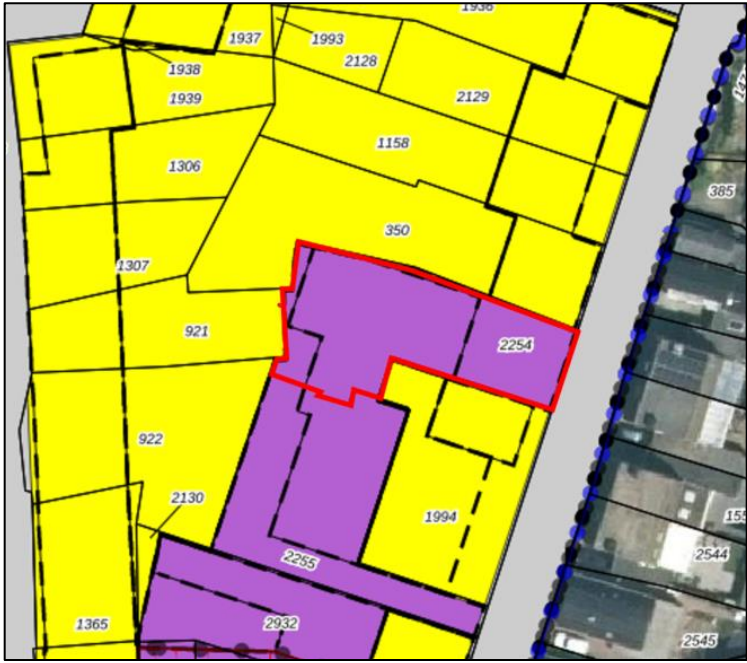


Figuur 2: Planvoornemen (verstrekt door opdrachtgever)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan “Zuid en West Dongen” (vastgesteld op 30 september 2010). Het besluitgebied kent de bestemming ‘Bedrijf’. In het zuiden sluit het perceel aan op de bedrijfsbestemming van nummer 22. Hier blijft de bedrijfsbestemming behouden. Naast het bestemmingsplan ‘Zuid en West Dongen’ is er op 21 mei 2015 een Partiële Herziening vastgesteld. Deze herziening bevat echter geen aanpassingen die gelden voor onderhevig initiatief.

Daarnaast bevat het perceel een bouwvlak en heeft het perceel gedeeltelijk de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie b1’ en ‘maximum goothoogte: 4m’.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (besluitgebied rood omlijnd)

De bedrijfsbestemming staat enkel een bedrijfswoning toe. Aangezien de bedrijvigheid op het perceel wordt beëindigd, is er met voornemend initiatief geen sprake van een bedrijfswoning. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen niet mogen worden vergroot;
- b. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd;
- c. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De voorziene woonactiviteit (realisatie van één woning met bijgebouw) valt niet onder de wijzigingsbevoegdheid omdat er op het perceel geen woningen aanwezig zijn. Daarnaast overschrijdt het initiatief de maximale goothoogte en ligt een gedeelte van de bebouwing buiten het bouwvlak. Het

planvoornemen is derhalve in strijd met de regels uit het vigerend bestemmingsplan.

De realisatie van de woning en het bijgebouw kan mogelijk worden gemaakt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging en hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het initiatief.

2 Gebieds- en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Dongen ligt ten westen van Tilburg (tussen Tilburg en Oosterhout), wordt doorkruist door het Wilhelminakanaal en ontsloten door de N632 en de N629.

Meer specifiek is het besluitgebied gelegen aan de Stoomberg 18 in een woonwijk ten westen van het centrum van Dongen. De locatie wordt begrensd door woningen en grenst tevens aan enkele bedrijven ten zuidwesten van het besluitgebied. De omringende bedrijven hebben een functie die past binnen bedrijfscategorie b1. Deze categorie houdt rekening met omringende woningen door minder belastende activiteiten toe te staan. De straat Stoomberg is een rustige erftoegangsweg en sluit in het zuiden aan op de ontsluitingsweg genaamd Gerards Majellastraat.

2.2 Besluitprofiel

Het besluitgebied staat kadastraal bekend als Dongen, sectie I, nummer 2254. De planlocatie bevat een oppervlakte van circa 532 vierkante meter. De reeds bestaande bebouwing bestaat uit bedrijfsgebouwen.

Het planvoornemen omvat het slopen van de bedrijfsgebouwen, het bouwen van het perceel en het realiseren van één woning met bijgebouw. Deze woning zal bestaan uit drie bouwlagen: een (kleine) kelder, de begane grond en de eerste verdieping (zie onderstaande afbeeldingen).

De beoogde woning wordt gebouwd aan de oostzijde tegen de bestaande omliggende bebouwing. Twee wanden van het bestaand bedrijfsgebouw worden behouden en zullen worden gebruikt voor het bijgebouw. Het hoofdgebouw heeft een bebouwd oppervlak van circa 120 vierkante meter.

De centrale entree bevindt zich aan de Stoomberg. Tussen de nieuwe woning en de woning Stoomberg 20 komt een inrit die voldoende ruimte biedt om twee auto's te parkeren. Daarnaast bestaat er een eventuele extra parkeerplaats aan de openbare weg.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien er reeds rondom het besluitgebied voornamelijk woningen aanwezig zijn en het besluitgebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, past de nieuw te bouwen woning functioneel in de omgeving.

De woning wordt iets naar achteren op het perceel gepositioneerd. Deze verspringing past in het variërende straatbeeld aan deze zijde van de weg. Daarnaast is er rekening gehouden met de stijl en uitstraling van de woning waardoor de woning past bij de omringende woningen. Er zal namelijk gebruik worden gemaakt van eenzelfde soort steen en dakbedekking. Hierdoor blijven de woningen in het gebied een geheel en zal de uitstraling niet worden verstoord. De goot- en bouwhoogte sluit aan op de omgeving.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

2.4 Duurzaamheid

Met de bouw van de woning wordt zo duurzaam mogelijk ontwikkeld. Zo wordt het gebouw gasloos en zal voorzien van zonnepanelen. Daarnaast wordt hittestress en versnelde hemelwaterafvoer voorkomen door zo min mogelijk erfverharding te realiseren en het perceel zo groen mogelijk te houden. Hemelwater zal op eigen terrein geïnfiltreerd worden.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk paragrafen 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat er geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Wadden-

zee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*” (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Het voorliggende initiatief voorziet in het realiseren van één woning op een perceel met momenteel de bestemming ‘Bedrijf’. De ontwikkeling betreft daarmee geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor niet noodzakelijk. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen ladderonderbouwing opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verder uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma’s.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma’s) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt; herbestemmen is het nieuwe bouwen. Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat er voor de komende 10 jaar de kans is om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven opgepakt kunnen worden.

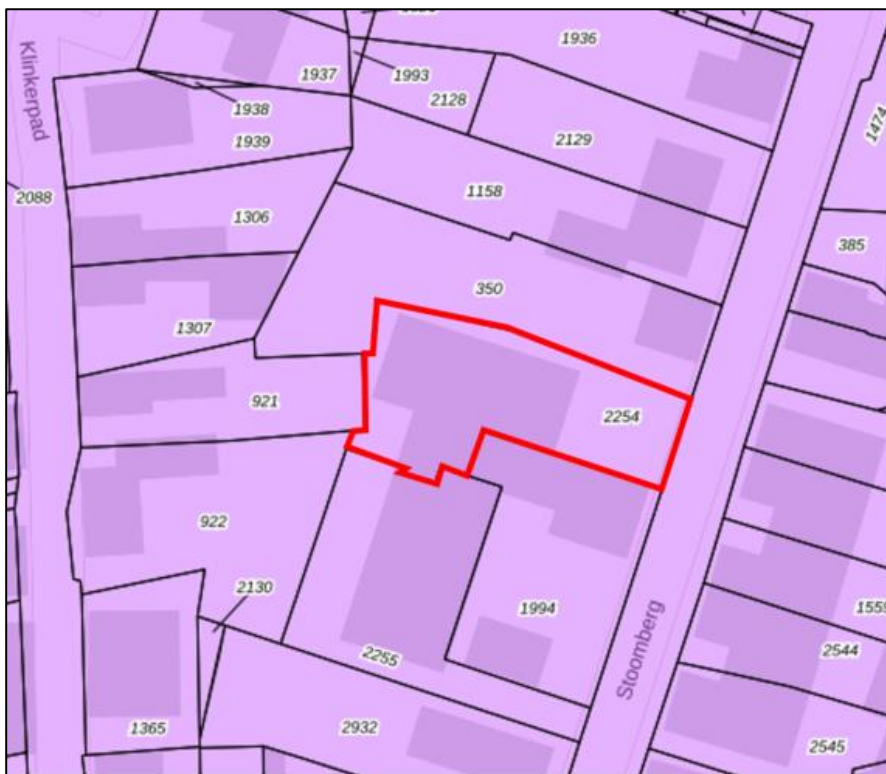
Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Afweging

Het initiatief is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft de realisatie van een woning met bijgebouw. Middels deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de forse woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de transformatie van het stedelijk gebied waarbij er een verouderd bedrijfspand wordt gesloopt en er een kwalitatief goede en duurzame woning wordt toegevoegd. Er wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan. Het initiatief is derhalve in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.



Figuur 5: Uitsnede besluitgebied Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (rood omljnd)

Afweging

In de 'Interim omgevingsverordening' is het besluitgebied aangeduid als stedelijk gebied (zie figuur 5). De gebieden aangeduid als 'stedelijk gebied' zijn bestemd voor functies zoals wonen. Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het besluitgebied behoort tot 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 doordat het toekomstige leegstand van het bedrijfspand voorkomt en er een kwalitatief goede woning voor in de plaats komt. Daarnaast wordt slechts één woning mogelijk gemaakt waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van belang is en wordt de woning gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarnaast sprake van duurzaam ruimtegebruik op deze inbreidingslocatie.

Het besluitgebied bevindt zich niet in beschermde natuur- of milieuzones zoals het Natuur Netwerk Brabant of in de buurt van Natura 2000-gebieden. Hiermee voldoet het initiatief aan de voorschriften van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Dongen

De omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen. Inmiddels is de omgevingsvisie vastgesteld en gepubliceerd. De omgevingsvisie beschrijft een aantal hoofdonderdelen:

- Dongens DNA
- Economie van morgen
- Een gezonde leefomgeving
- Een duurzame toekomst

Deze hoofdonderdelen zijn vertaald per gebied. Onderhavig initiatief behoort tot de kern van Dongen. Hiervoor zijn de volgende ambities voor geformuleerd:

- De gemeente is onderdeel van stedelijke regio Breda-Tilburg. Binnen deze regio's zijn mogelijkheden voor verdere verstedelijking.
- Het aantrekkelijk en bruisend maken van het centrum (voor ondernemers) is een van de doelen van de gemeente.

- Op het gebied van groen gaat de gemeente door met een hoog onderhoudsniveau in het centrum en in representatieve gebieden, zoals wijkcentra en de centrumring. In de wijken worden delen van gazons omgevormd naar bloemrijke grasvelden.
- De gemeente werkt aan een klimaatbestendige woonomgeving en de overstap naar duurzame energiebronnen.
- De gemeente heeft de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners.
- De gemeente is aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen. Binnen de kern Dongen moet het prettig wonen zijn.
- In de regionale woonvisie zijn recente cijfers opgenomen, waaruit blijkt dat de woningbehoefte groter is dan in de gemeentelijke woonvisie verwacht werd. Dit betekent dat de nieuwbouwproductie fors omhoog moet, ook in de kern Dongen.
- In de gemeente moet ruimte zijn voor alle doelgroepen. Onze gemeente wil de wachttijd voor sociale huurwoningen verkorten en de doorstroming van sociale huur naar koop of huur op de vrije markt bevorderen. Er wordt voor een kernvoorraad betaalbare sociale huurwoningen gezorgd, die aansluit op de doelgroep. De gemeente wil het voor jongeren en gezinnen mogelijk maken om in de gemeente te blijven wonen, maar stelt ook dat er ingezet wordt op levensbestendig bouwen en verbeteren.
- Er moeten voldoende woningen zijn voor mensen die zorg nodig hebben.
- Er wordt ingezet op de verbetering van de energieprestaties van bestaande woningen, een duurzame omgang met vrijkomend vastgoed en toekomstbestendig plannen, bouwen en verbouwen.
- Een gezonde leefomgeving is één van de vier speerpunten in dit raamwerk. Centraal in die gezonde leefomgeving staat de groene leef- en woonomgeving; daarin wil de gemeente investeren.
- In lijn met de gezonde leefomgeving gaat de gemeente zorgen voor voldoende vegetatie en waterbeschikbaarheid in woonkernen om af te kunnen koelen in langdurige warme perioden. Een goede waterafvoer is hierbij ook van groot belang. Geschikte manieren om water een plek

te geven - zonder dat het elders overlast veroorzaakt of vervuild raakt en daardoor niet meer gebruikt kan worden voor het tegengaan van droogte of hittestress - zijn essentieel om de gemeente klimaatbestendig te maken.

- Op termijn neemt het aantal winkels in en rondom het centrum af. Er is op dit moment slechts beperkte leegstand, maar dat gaat naar verwachting verder toenemen. Dat vraagt om een herbestemming van deze panden. Sloop en nieuwbouw is in lang niet alle gevallen een mogelijkheid. Veel winkelpanden zijn gezichtsbepalend of genieten zelfs een beschermde status.
- De functie van het centrum verandert. Waar van oudsher de functie van het centrum 'winkelen' was, waarbij ontmoeting een belangrijk neveneffect was, wordt 'ontmoeten' het hoofddoel. Een deel van de automatische trek naar het centrum verdwijnt.

Afweging

De omgevingsvisie schrijft voor dat de nieuwbouwproductie in de kern van Dongen omhoog moet. Dit is in lijn met de regionale woonvisie waarbij de woningbehoefte groter bleek te zijn dan verwacht. Onderhavig initiatief draagt bij aan de realisatie van extra woonruimte. Daarnaast wordt er met onderhavig initiatief voorkomen dat het pand leeg komt te staan wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Er wordt een duurzame nieuwe invulling gegeven aan de locatie. Het initiatief voldoet derhalve aan de toekomstige Omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie Dongen 2017-2027

De woonvisie geldt voor een lange termijn en is op onderdelen wat gedateerd geraakt. De strekking van de visie is echter nog altijd actueel en bruikbaar voor de uitvoeringspraktijk.

Dongen kent een woningvoorraad van ruim 11.000 woningen die grotendeels bestaat uit eengezinswoningen. Dat is historisch zo gegroeid. Met nieuwbouw worden daar jaarlijks ongeveer 100 woningen aan toegevoegd. Nog steeds zijn dat veelal eengezinswoningen, terwijl de groei

vooral zit in éénpersoonshuishoudens. De bestaande woningvoorraad blijft volgens de woonvisie grotendeels gehandhaafd. Er worden beperkt woningen toegevoegd, voor het overgrote deel gebeurt dat in de vorm van nieuwbouw. Uitgangspunt is verder hergebruik en/of transformatie van vrijkomend vastgoed (o.a. zorgvastgoed, religieus vastgoed en kantoor- en schoolgebouwen).

De visie gaat nog uit van de provinciale bevolkingsprognoses van 2014 en de woningbehoefte die daarop is gestoeld. Dongen blijkt sterker te groeien dan in die prognoses werd voorzien. Medio 2020 zijn geactualiseerde prognose verschenen, met een doorberekening naar de benodigde woningvoorraad. Die moet uiteindelijk groeien naar zo'n 12.900 woningen in 2040. In de periode 2020 – 2030 zijn de meeste woningen nodig: een uitbreiding met circa 120 woningen per jaar is gewenst. Na 2030 vlakt de groei af en zijn er minder woningen nodig.

Afweging

In Dongen is momenteel sprake van een groeiende bevolking en een tekort aan woningen. Met onderhavig initiatief wordt er bijgedragen aan het reduceren van dit tekort. Derhalve voldoet het initiatief aan de Woonvisie Dongen 2017-2027.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met dit plan wordt één semi-vrijstaande woning gerealiseerd. Volgens de meest recente CROW kengetallen zorgt een dergelijke woning (in de zone ‘schil centrum’ van een ‘matig stedelijk gebied’) voor maximaal 8,4 mvt/etmaal (heen en weer bewegingen inclusief bezoekers). De bestemming wordt momenteel gebruikt als bedrijf waarbij uit kan worden gegaan van een verkeersgeneratie (‘bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief’, in de zone ‘schil centrum’ en ‘matig stedelijk gebied’) van 3 x 8,55 = 25,7 mvt/etmaal. Deze verkeersgeneratie zal komen te vervallen waardoor er geen sprake is van een toename maar van een afname van de verkeersgeneratie.

De ontsluiting zal plaatsvinden via de Stoomberg, die aansluit aan de noord- aan de Paukenlaan en aan de zuidzijde op de Gerardus Majellastraat. Er zijn geen belemmeringen te verwachten bij deze wegen om-trent verkeersdruk of –veiligheid.

De gemeente Dongen heeft haar meest recente parkeerbeleid beschreven in het Parapluplan Parkeren Dongen. In dit plan worden de parkeernormen per functie weergegeven. In de gemeente Dongen geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Om de woning te realiseren zullen derhalve 2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Deze worden op eigen terrein aangelegd waarbij op de nieuwe inrit voldoende ruimte is om 2 auto’s te parkeren. Daarnaast kan een voertuig nog geparkeerd worden aan de openbare weg. Om deze reden kan worden gesteld dat er voldaan wordt aan de geldende parkeernormen. Vanuit

de onderdelen verkeer en parkeren ontstaan derhalve geen belemmeringen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen

aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschap-pelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een onthef-fing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale onthef-fingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* bin-nen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

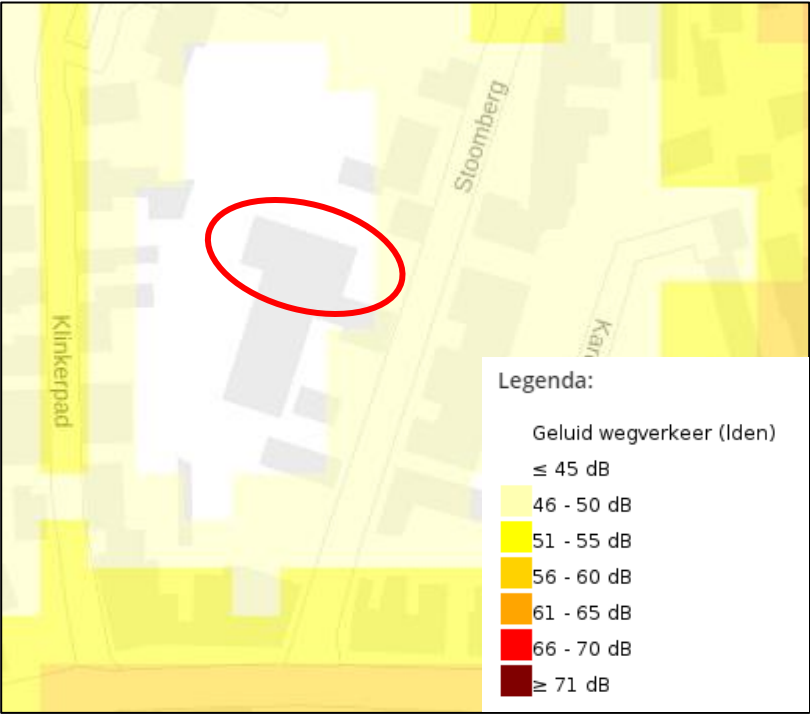
*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de be-staande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.

4.2.2 Toetsing

Een woning is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Het besluitgebied wordt ontsloten door 30 km/uur-wegen. Deze zijn vanwege het beperkte wegverkeerslawaaï niet onderzoeksplichtig conform Wet geluidhinder.

Het besluitgebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van enkele 50 km/uur-wegen, namelijk de Tramstraat en Kardinaal van Rossumstraat (<

250 meter). Volgens de Wet geluidhinder wordt een geluidsonderzoek bij realisatie van woningen noodzakelijk geacht. In dit geval zijn deze wegen echter dusdanig van het besluitgebied afgeschermd dat de geluidseffecten verwaarloosbaar zijn. De geluidsbelasting van deze wegen zal zeker niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zorgen bij het plan-gebied. Het aanvragen van een hogere grenswaarde in het kader van ge-luid is niet nodig. Dit wordt nog bevestigd door navolgende geluidskaart (fi-guur 7), waaruit blijkt dat zelfs vanwege het gecumuleerde geluid van alle wegen de grenswaarde van 48dB op de locatie niet wordt overschreden. Derhalve kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden behouden binnen de toekomstige woning.



Figuur 7: Uitsnede geluid van wegverkeer (Bron: Atlas voor de Leefomgeving)

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

Grenswaarden Wlk

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Tabel: Getalsmatige grenzen NIBM

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk 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.

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

4.3.2 Toetsing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse tussen de 8 en 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

4.3.3 Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het

besluitgebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is passend in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Toetsing

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de functies en bedrijven in de omgeving. Met dit plan wordt namelijk een woning mogelijk gemaakt. Een woning kan gezien worden als milieugevoelig object, maar niet als milieubelastend object. De woning heeft dus geen invloed op het woon- en leefklimaat bij andere milieugevoelige functies in de omgeving.

De gemeente heeft in haar vigerend bestemmingsplan (Zuid en West Dongen, vastgesteld op 30 september 2010) vastgelegd dat de locatie zich bevindt binnen een gebied met functiemenging. Derhalve worden er in plaats van richtafstanden bedrijfscategorieën toegepast. Het besluitgebied bevindt zich in een gebied waar bedrijven tot een categorie b1 zijn toegestaan.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Volgens het vigerend bestemmingsplan kunnen categorie b1-bedrijven direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging worden toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

De toekomstige woning grenst ten zuiden aan een bedrijfsbestemming. Het aangrenzend bedrijf heeft maximaal een categorie b1. Volgens het vigerend bestemmingsplan is het derhalve toegestaan om direct naast dit bedrijf een woning te realiseren. Volgens de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering mogen woningen naast bedrijven met categorie b worden gerealiseerd wanneer deze bouwkundig zijn afgescheiden van de bedrijven. Het perceel grenst niet aan het bedrijf maar aan de naastgelegen woning. De bedrijfsdoeleinden grenzen enkel aan de tuin. Daarnaast is de nieuwe woning hoe dan ook bouwkundig van het perceel afgescheiden. Het initiatief voldoet derhalve aan beide richtlijnen voor bedrijven en milieuzonering.

4.4.3 Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de

norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.



Figuur 8: Uitsnede geurbelasting (besluitgebied wit omcirkeld)

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen veehouderijen of andere (agrarische) bedrijven met een geuruitstraling. Tevens bezit het gebied volgens de kaart ‘achtergrondbelasting geur’ van het ODZOB een zeer goede geur achtergrondbelasting (0-3). Het onderdeel geur vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch

relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het

groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

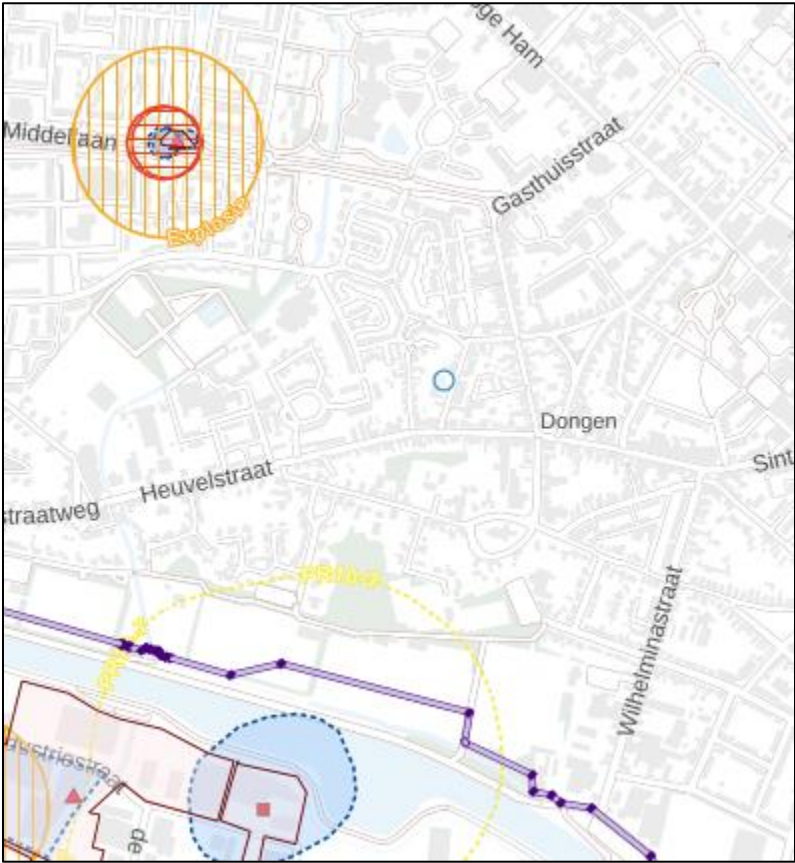
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Onderhavige appartementen betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

4.7.2 Toetsing

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de risicokaart (figuur 9) blijkt dat er in en in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. Derhalve vormt de ligging ten opzichte van de risicovolle activiteiten geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Risicovol transport over wegen

De dichtstbijzijnde weg met vervoer van gevaarlijke stoffen is de A27. De A27 ligt op circa 3,8 kilometer ten westen van het initiatief. De woning bevindt zich op voldoende afstand en valt niet binnen het invloedsgebied van de A27.

Risicovol transport over spoorwegen

Er zijn geen spoorwegen in de omgeving van de planlocatie gelegen die een belemmerende werking hebben op het planvoornemen.

Risicovol transport over waterwegen

Rondom het besluitgebied bevinden zich geen waterwegen met risicovol transport. Derhalve vormt risicovol transport over waterwegen geen belemmering voor het initiatief.

Risicovol transport buisleiding

De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich op circa 515 meter van het besluitgebied. Dit betreft een gasleiding van de Gasunie en heeft een invloedsgebied van 70 meter. Het besluitgebied bevindt zich op voldoende afstand.

Daarnaast liggen er vier buisleidingen op 1.5 kilometer afstand. Dit betreffen drie K1-leidingen en een PRB leiding. De invloedsgebieden zijn respectievelijk, 95 meter, 120 meter, 90 meter en 90 meter. Het besluitgebied valt buiten het invloedsgebied van deze buizen.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect ‘externe veiligheid’ bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen

zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door

het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.8.2 Toetsing

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plan. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten

het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van bepaalde soorten is niet noodzakelijk. Ook gebiedsbescherming zorgt niet voor belemmeringen.

4.8.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.9.2 Toetsing

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Deze is opgenomen in de bijlagen. De conclusie wordt hierna beschreven.

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

- De zintuiglijk schone zandige bovengrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket en voor chroom.

- De zintuiglijk schone donkerbruine ondergrond is eveneens 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 beneden de streefwaarden aangetroffen.

Gesteld kan worden dat het decennialange gebruik voor bedrijfsdoeleinden in het geheel niet geleid heeft tot enige bodemverontreiniging. Dit getuigt dus van een jarenlange zorgvuldige bedrijfsvoering. Ook bij het eerdere onderzoek in 1994 was de bodem op het terrein schoon.

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

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel bodem zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

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

waterbeheerder tijdig betrokken in het ontwerpproces. Opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Regionaal Water- en Bodemprogramma 2022-2027.

Waterschapbeleid

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

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

Gemeentelijk beleid

Het Water- en Rioleringsplan 2022 (WRP) geeft het beleid van de gemeente Dongen weer op het gebied van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater. In het plan komt ook het stedelijke oppervlaktewater aan de orde, omdat hemelwater, grondwater en zelfs afvalwater relaties hebben met het oppervlaktewater. De zorgplichten zijn zodanig geformuleerd dat iedere gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid houdt om een eigen invulling te kiezen voor de lokale situatie. Dit WRP Dongen geldt is vastgesteld in december 2021 is onbeperkt geldig.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te

voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Hierbij wordt uitgegaan van een bui t=100 dat overeenkomt met een retentie van 78 mm. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. In een rioleringsplan (of waterparagraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

4.10.2 Onderzoek

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels.

Rondom het besluitgebied bevinden zich geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater. De dichtstbijzijnde watergang betreft een categorie A waterloop en begeeft zich op circa 300 meter van het besluitgebied. Een categorie B waterloop begeeft zich op circa 320 meter van het besluitgebied. Middels onderhavige ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op deze waterlopen.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 530 m² en is reeds verhard. Met dit plan wordt een woning gerealiseerd met een dakoppervlakte van circa 120 m² exclusief de bestaande te behouden garage. Daarnaast zal nog oppervlakteverharding plaatsvinden in de vorm van een inrit en oppervlakteverharding. Ook dit wordt ingeschat op circa 120 m². Er wordt in ieder geval minder dan 2.000 m² aan verharding mogelijk gemaakt. Daarnaast is op dit moment sprake van een compleet verhard terrein. Op basis van het beleid van het waterschap is daarmee geen sprake van een retentievereiste. Het gemeentelijk beleid laat echter zien dat hemelwater niet op het riool wordt geloosd, maar op eigen terrein wordt opgevangen en

hier wordt geïnfiltreerd. Hierbij wordt rekening gehouden met 78 mm per vierkante meter verhard oppervlak. Hiervoor zal dan ook sprake zijn middels een infiltratievoorziening.

4.10.3 Conclusie

Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan.

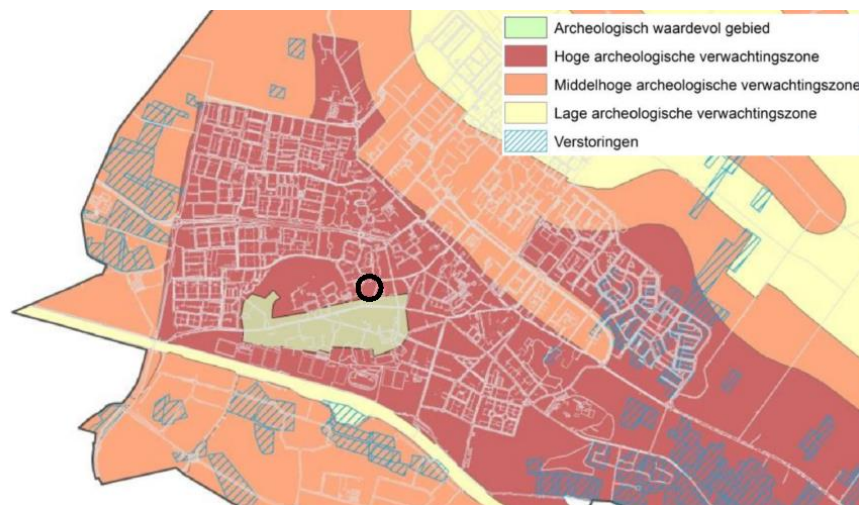
4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

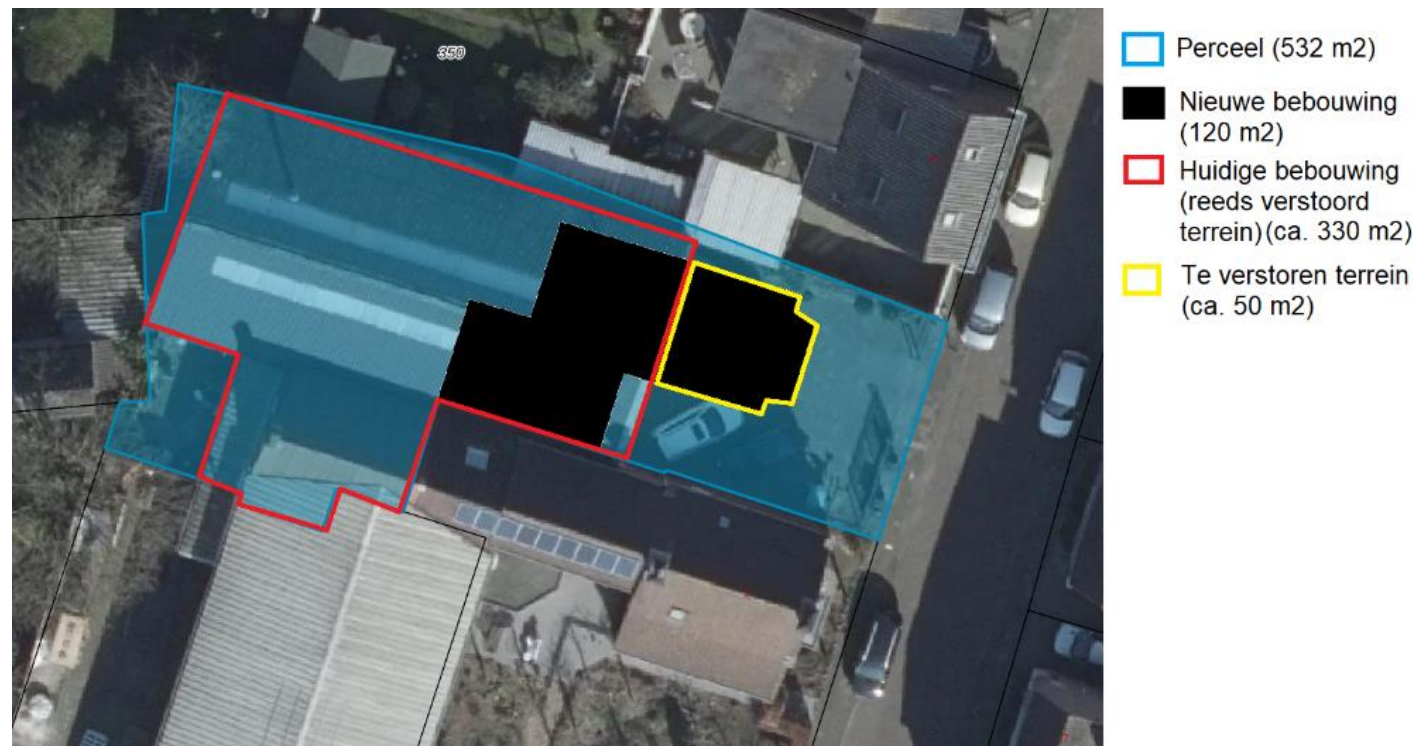


Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidskaart

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

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

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



Figuur 11: Verstoring huidige en toekomstige bebouwing in beeld

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

4.11.2 Toetsing

In figuur 10 is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart opgenomen. Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

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

In dit geval wordt een gebouw gerealiseerd van circa 120 m². Echter wordt deze bebouwing gerealiseerd op een grotendeels reeds bebouwde plek. De bodem op deze plek is verstoord door de aanbreng van de op dit moment aanwezige fundering. Er kan op deze fundering worden gebouwd. In figuur 11 is dit in kaart weergegeven. Slechts 50 m² van de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op een onverstoord deel van het terrein. Voor het overige gedeelte van de woning hoeft de bodem niet verstoord te worden

omdat de fundering hier nog aanwezig is. Het te verstoren gedeelte is kleiner dan 100 m². Er vinden dan ook geen bodemingrepen plaats die groter zijn dan de vastgestelde grens. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van toevalst vondsten geldt het volgende:

Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. De gerechtigde tot een archeologische vondst is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

4.11.3 Conclusie

Er vinden dan ook geen bodemingrepen plaats die groter zijn dan de vastgestelde grens. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Er zal bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met toevalst vondsten.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan

verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Erfgoedverordening gemeente Dongen 2016

Het gemeentelijk erfgoedbeleid verandert. Vooral de bundelingen van wetgeving in één Erfgoedwet en de verwachte invoering van de Omgevingswet stimuleren zowel een meer integraal gemeentelijk erfgoedbeleid als de erkenning dat erfgoed een integraal onderdeel is van (de kwaliteit van) de fysieke leefomgeving. Door de invoering van deze twee wetten is het bereik van de gemeentelijke Erfgoedverordening in vergelijking met de voorgaande verordening zowel breder – het betreft nu monumenten én cultuurgoederen – als smaller: belangrijke fysieke onderwerpen zoals de aanwijzing of bescherming van stads- en dorpsgezichten of archeologische waarden en verwachtingen worden steeds minder geregeld via een verordening en meer via het bestemmingsplan en straks, onder de Omgevingswet, het omgevingsplan. Per saldo leidt een en ander tot een vereenvoudigde Erfgoedverordening.

De grondslag voor deze verordening bestaat uit artikel 3.16 van de Erfgoedwet en, op de voet van het overgangsrecht van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, de artikelen 12, 15 en 38 van de Monumentenwet 1988. Deze laatste wetgeving blijft op grond van het overgangsrecht van de Erfgoedwet van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Daarnaast zijn ook de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) van belang in verband met de bescherming van monumenten door middel van omgevingsvergunningen.

4.12.2 Toetsing

De cultuurhistorische waarden binnen de provincie Noord-Brabant zijn af-



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (besluitgebied rood omcirkeld)

gebeeld op de CHW-kaart (cultuurhistorische waardenkaart). In figuur 12 is een uitsnede van deze kaart bij het plangebied weergegeven. Het besluitgebied bevindt zich niet in een gebied met cultuurhistorisch belang of binnen een cultuurhistorisch landschap. Enkel ten westen van het besluitgebied ligt een terrein van hoge archeologische waarde. Het plangebied ligt hierbuiten.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormrije m.e.r.-beoordeling

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft derhalve geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling van het realiseren van één woning met bijgebouw is strijdig met het geldende bestemmingsplan ‘Zuid en West Dongen’, zoals vastgesteld op 30 september 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Dongen. De voorziene woonactiviteit (realisatie van één woning met bijgebouw) overschrijdt de maximale goothoogte en ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Het planvoornemen is derhalve in strijd met de regels uit het vigerend bestemmingsplan. Er zijn geen afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen.

De realisatie van de beoogde woning binnen het besluitgebied kan mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De woning past ruimtelijk en functioneel gezien bij de aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn rondom het besluitgebied aanwezig. Vooralsnog zal middels de beoogde ontwikkeling geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en –structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het realiseren van één woning met garage. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin kostenverhaal, landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteitsverbetering en planschadeverhaal worden geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is door initiatiefnemer gesproken met de directe burens. Op basis van deze gesprekken is extra aandacht besteedt aan de positionering van de woningen en de kap in het kader van bezonning en privacy. Ook is contact gezocht met de overburen. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de woning.

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het Waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

6.3 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc..
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

6.4 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

