
M.E.R. BEOORDELING

Oude Baan 10 Dongen

22 oktober 2025

RHO ADVISEURS

DATUM 22 oktober 2025
KENMERK 20241211/210307/

PROJECT Oude Baan 10 Dongen
PROJECTLEIDER DG

OPDRACHTGEVER De Bunte Vastgoed Zuid B.V.
PROJECTNUMMER 20241211

AUTEUR WT, HM





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een mer-beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Plaats van het project	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Bestaand grondgebruik	7
2.3 Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied	7
2.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu	8
3. Kenmerken van het project	11
3.1 Omvang van het project	11
3.2 Cumulatie met andere projecten	12
3.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen	12
3.4 Overige kenmerken	13
4. Kenmerken van de milieueffecten	14
4.1 Geluid	14
4.2 Bodem en water	14
4.2.1 Bodem	14
4.2.2 Water	15
4.3 Natuur	15
4.4 Risico van zware ongevallen en rampen	16
4.5 Luchtkwaliteit	17
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	17
4.6.1 Cultuurhistorie	17
4.6.2 Archeologie	18
4.7 Risico's voor de menselijke gezondheid	18
4.8 Bouwwerkzaamheden	18
5. Conclusie	19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer De Bunte Vastgoed Zuid B.V. is voornemens aan de Oude Baan te Dongen de oude en in slechte staat verkerende bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats elf nieuwe woningen te realiseren. Het beoogde programma bestaat uit twee vrijstaande en negen geschakelde woningen. Door de sloop van de bestaande bebouwing inclusief de bestaande woning en de realisatie van woningbouw wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en wordt verdere verloedering van het achterterrein voorkomen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan doorlopen te worden. In het kader hiervan is een TAM-omgevingsplan opgesteld.

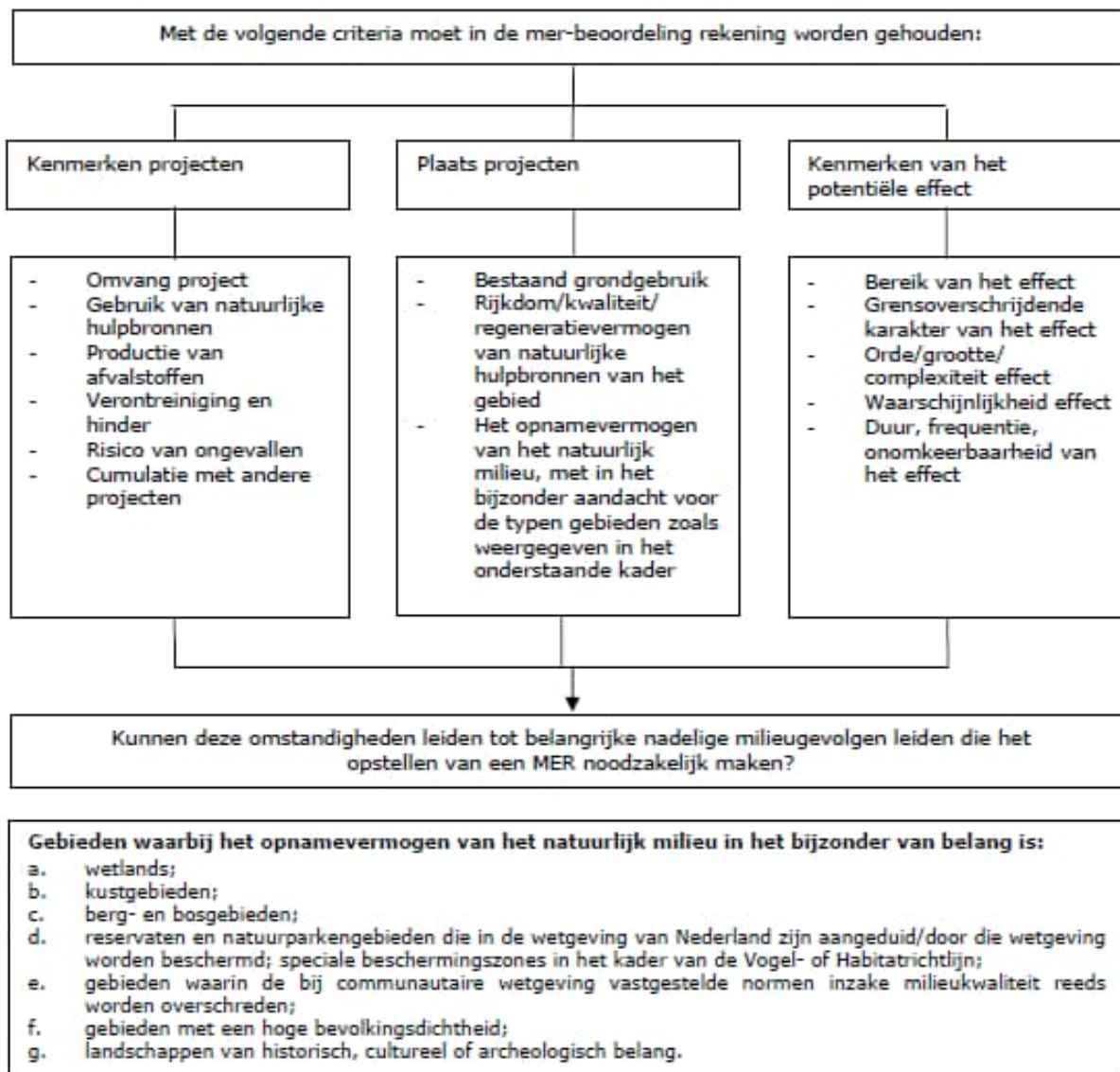
In het omgevingsbesluit is in kolom 3 opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen mer-beoordelingsplichtig is (Omgevingsbesluit, Bijlage V, categorie J11). Dit betekent dat voor het TAM-omgevingsplan een mer-beoordeling noodzakelijk is op basis waarvan het bevoegd gezag een mer-beoordelingsbesluit neemt. Deze aanmeldnotitie bevat deze beoordeling waarmee de initiatiefnemer een mededeling kan doen bij het bevoegd gezag.

1.2 Wat houdt een mer-beoordeling in?

In een mer-beoordeling wordt getoetst of een mer-procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de mer-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige mer-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Hierin dienen de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie figuur 1) worden opgenomen, te weten:

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

Het bevoegd gezag dient een mer-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of in het kader van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan wel of geen milieueffectrapport (MER) nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke maatregelen. Het mer-beoordelingsbesluit wordt in een zo vroeg mogelijk stadium, maar in ieder geval voorafgaand aan het in procedure brengen van het wijzigingsbesluit.



Figuur 1 Criteria mer-beoordeling op basis van Bijlage 3 Richtlijn 2011/92/EU

1.3 Leeswijzer

Deze mer-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken van het project;
- bevat in hoofdstuk 3 de plaats van het project;
- licht in hoofdstuk 4 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 5 de conclusie weer voor de mer-beoordeling.

Bij de analyse is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen van de motivering van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oude Baan 10 Dongen.

2. PLAATS VAN HET PROJECT

2.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich globaal tussen de Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat direct ten zuiden van het centrum van Dongen. Het plangebied wordt kadastraal aangeduid met de percelen DGN01-H-2469, DGN01-H-2503 en gedeeltelijk DGN01-H-1748 en DGN01-H-2309.

In de directe omgeving van het plangebied komen naast woonfuncties tevens uiteenlopende centrumfuncties voor, zoals detailhandelsfuncties, bedrijvigheid, horeca en kantoren. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Kadastrale kaart)

2.2 Bestaand grondgebruik

Momenteel is het plangebied grotendeels onbebouwd. De gronden hebben gedeeltelijk een groene tuininvulling met bijbehorende bebouwing. Voor het overige gedeelte kent de locatie een bedrijfsmatige functie bestaande uit bebouwing en verharding.

2.3 Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

Het projectgebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van Dongen en bestaat uit meerdere opstallen. Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

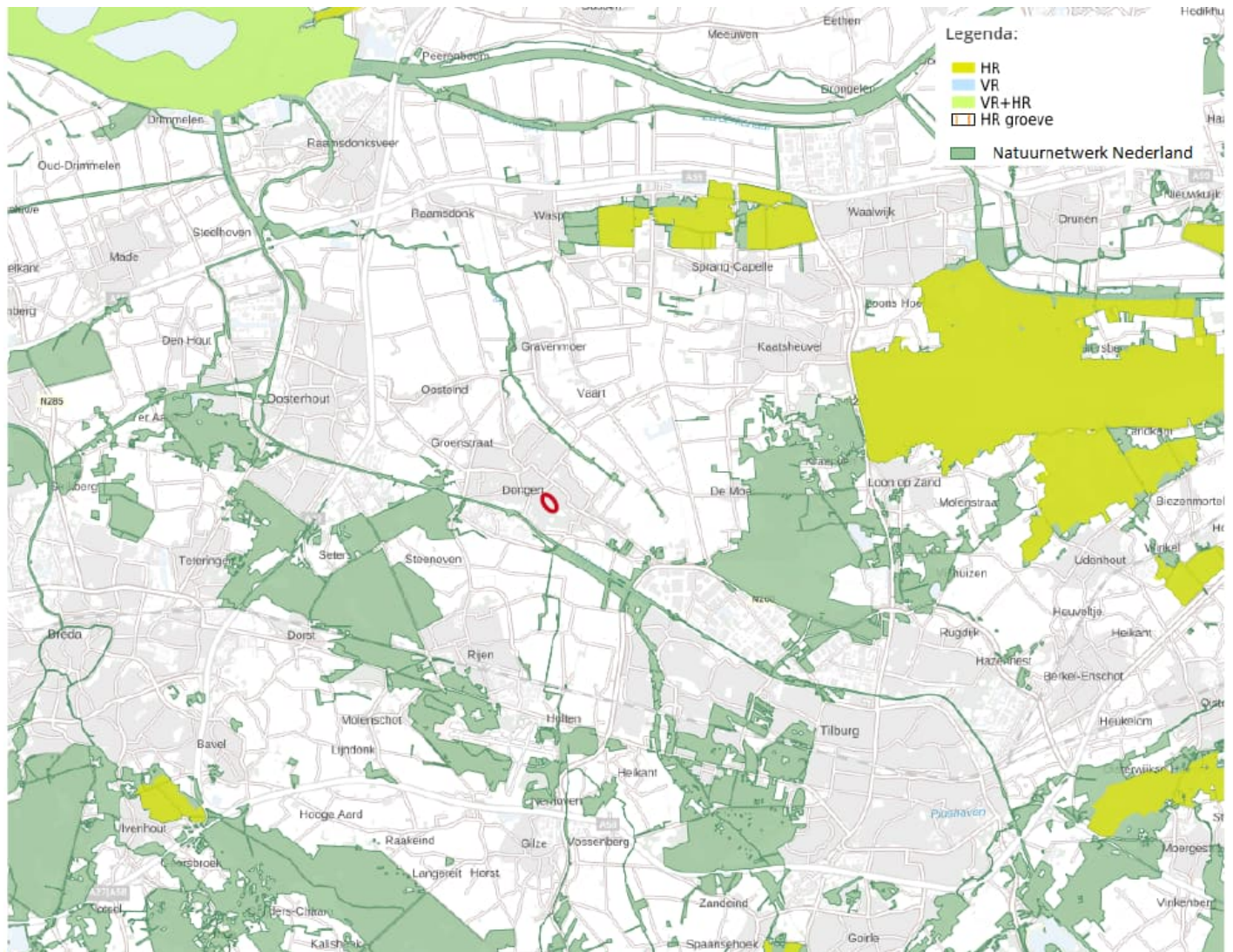
- Het projectgebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen (zoals een grondwaterbeschermingsgebied);
- Het projectgebied heeft in het huidige gebruik een minimale functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);

- Het projectgebied heeft een minimale functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

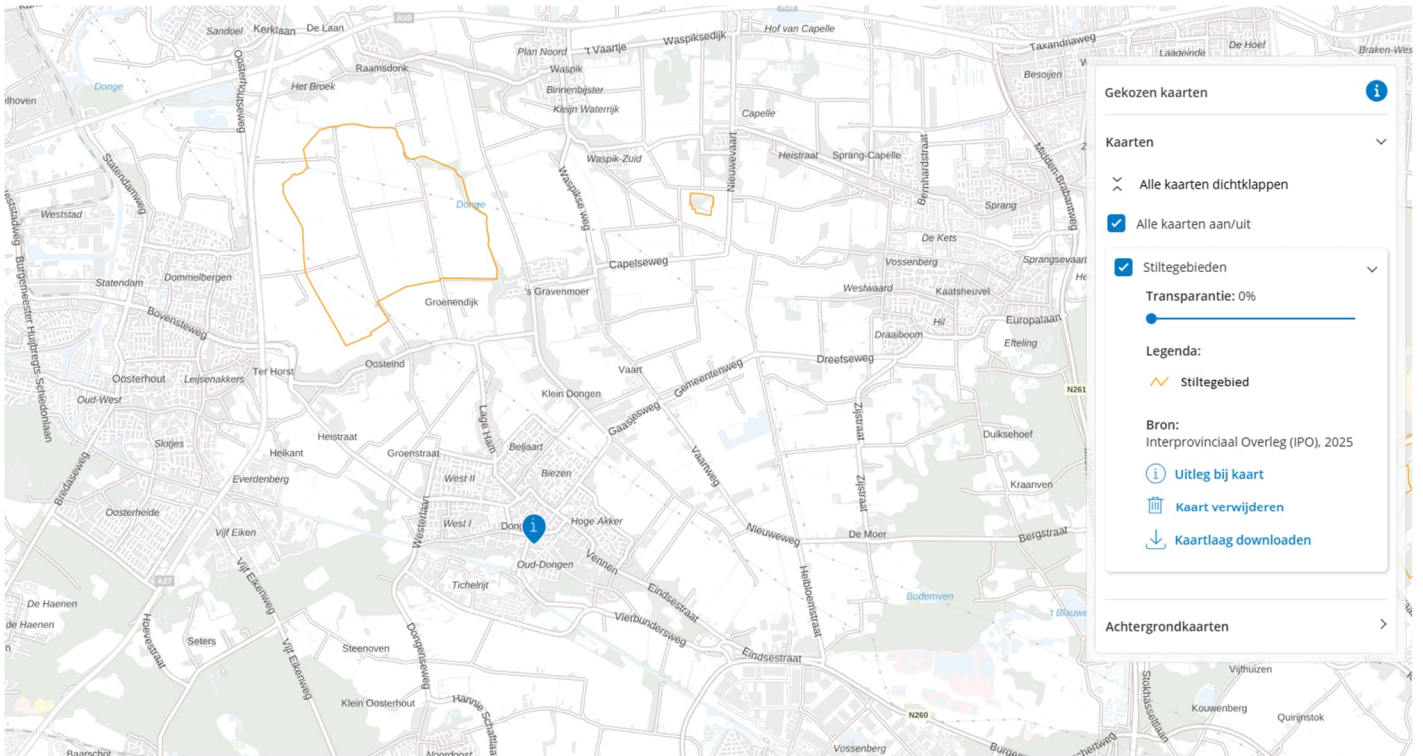
2.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een bijzonder gebied met een beschermde status. Waar het gaat om de ligging van het plangebied is verder het volgende van belang:

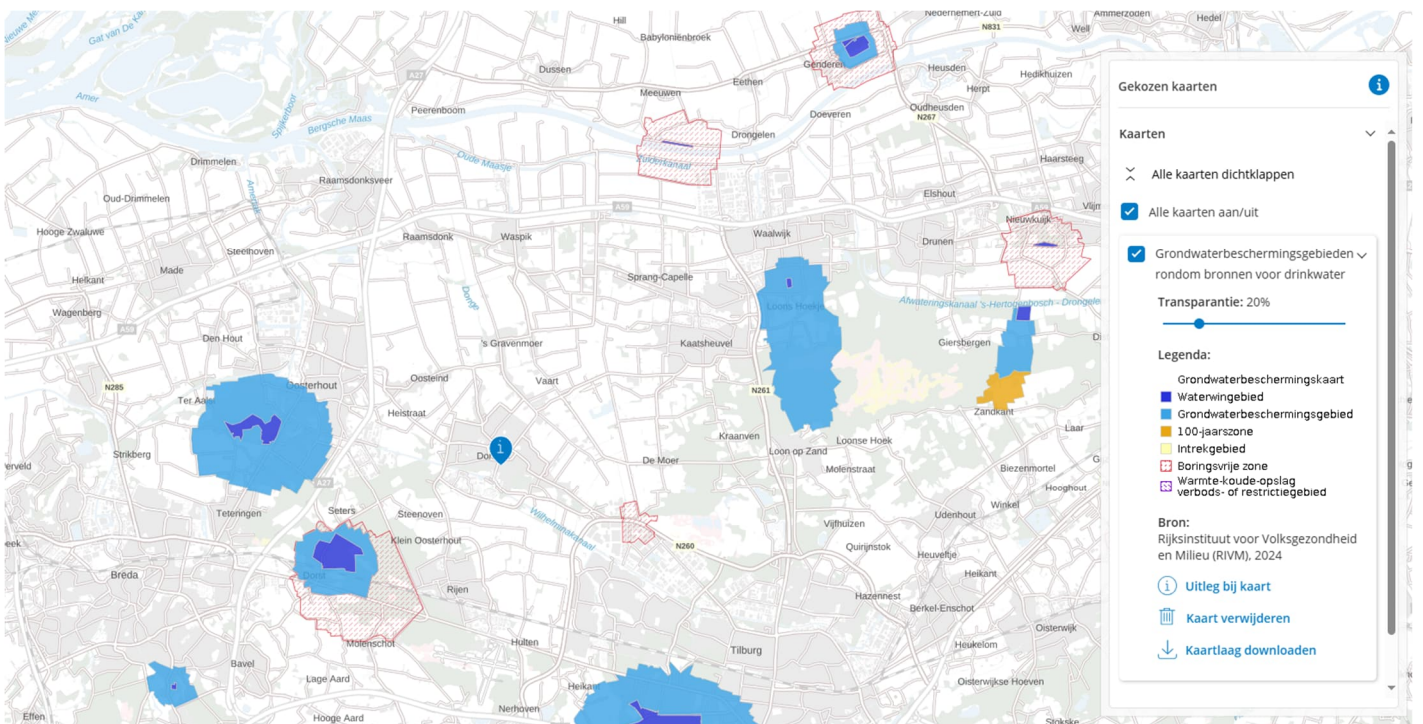
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een wetland, kustgebied of bosgebied en ligt niet in de directe omgeving daarvan;
- Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status op het gebied van natuur. Het plangebied ligt op circa 6,5 kilometer van de Natura 2000-gebied Langstraat. De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen op een afstand van circa 1 kilometer. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze beschermde gebieden is weergegeven in figuur 3.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap of van Werelderfgoed.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een stiltegebied. Wel ligt ten noorden van het plangebied een stiltegebied op een afstand van circa 4 kilometer, zie figuur 4.
- Het plangebied ligt niet in intrekgebied of in grondwaterbeschermingsgebieden, zie figuur 5.
- Vanwege de ligging in de kern van Dongen kent het gebied rondom het plangebied een hoge bevolkingsdichtheid.
- De archeologische waarden van het gebied zijn beschreven in hoofdstuk 4.
- Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.



Figuur 3 Het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 4 Ligging plangebied ten opzichte van stiltegebieden (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 5 Ligging plangebied ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebieden (Bron: Atlas leefomgeving)

3. KENMERKEN VAN HET PROJECT

3.1 Omvang van het project

Het concept van het stedenbouwkundig plan is het doorbreken van het front aan de Oude Baan. Er wordt uitgegaan van een ontwikkeling van elf woningen in een besloten hofje, waarbij een bestaande woning wordt gesloopt en wordt teruggebouwd. Het planvoornemen gaat uit van twee vrijstaande woningen en negen geschakelde woningen. Eén woning betreft sloop en nieuwbouw van de bestaande vrijstaande woning. De geschakelde woningen en de andere vrijstaande woning worden uitgevoerd met twee bouwlagen met plat dak afwerking tot één bouwlaag met kap. Alhoewel de context in een dorps setting is, kan het introduceren van een hofje benut worden om moderne architectuur te realiseren in een nieuwe stijl. Vanuit ruimtelijk opzicht is er bewust gekozen voor een besloten hofje. Andere stedenbouwkundige situeringsvormen passen niet en resulteren in onoverzichtelijke situaties, waarin de ruimte schaars is en niet optimaal benut wordt. De stedenbouwkundige situatietekening is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6 Stedenbouwkundige situatietekening (Bron: GEWOON architecten)

Verkeer en parkeren

Conform het plan zullen twee vrijstaande en negen geschakelde woningen gerealiseerd worden. Bij het bepalen van de parkeernorm dient rekening te worden gehouden met de stedelijkheidsgraad van het gebied. Volgens de kaart die is opgesteld door de gemeente behoort het projectgebied tot 'Schil Dongen'. Voor wat betreft de twee vrijstaande woningen wordt conform het 'Parapluplan Parkeren Dongen' aangesloten bij de categorie 'koop vrijstaand'. Voor wat betreft de

grondgebonden woningen wordt aangesloten bij de categorie 'koop tussenhoek' . De parkeerbehoefte (inclusief aandeel bezoekersparken) is als volgt bepaald:

- Vrijstaande woningen: $2 \times 2,3 = 4,6$ parkeerplaatsen
- Geschakelde woningen: $9 \times 2,1 = 18,9$ parkeerplaatsen.

In totaal zijn daarmee (4,6 + 18,9) 23,5 parkeerplaatsen benodigd.

Conform het parapluplan van de gemeente Dongen gelden bij woningen verschillende uitgangspunten voor parkeervoorzieningen:

- een dubbele inrit van minimaal 4,5 meter diep telt als 1,7 parkeervak.
- een enkele inrit van minimaal 5 meter diep telt als 0,8 parkeervak

Binnen het planvoornemen zijn op basis van deze uitgangspunten rekentechnisch ($9 \times 1,7 = 15,3$) + ($2 \times 0,8 = 1,6$) 16,8 parkeervakken op de kavels van de woningen aanwezig. Daarmee zijn er nog (23,5 - 16,8) 6,7 (afgerond 7) parkeervakken benodigd zijn in het openbaar gebied binnen het plangebied. Daar er conform het stedenbouwkundig plan in figuur 2.8 nu 7 parkeerplaatsen voorzien zijn in het openbaar gebied wordt binnen de grenzen van het plangebied voldaan aan de parkeerbehoefte van de beoogde woningen.

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 744). De projectlocatie valt onder stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en 'schil centrum' In de huidige planologische situatie is binnen het plangebied reeds een vrijstaande woning toegestaan. Hiermee heeft het plangebied planologisch gezien al een verkeersaantrekkende werking van circa 8,4 mvt/etmaal (maximale generatie op basis van categorie 'koop, huis, vrijstaand').

In de beoogde situatie vervalt de huidige planologische verkeersgeneratie en wordt deze vervangen door de verkeersgeneratie die mogelijk gemaakt wordt met de beoogde woningbouwontwikkeling. Het programma van deze ontwikkeling is zoals beschreven gebaseerd op twee vrijstaande woningen en negen levensloopbestendige geschakelde woningen. Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt (worst-case) uitgegaan van de volgende indeling in de CROW-categorieën:

	Aantal	Kencijfers CROW (max.)	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	2	8,4	16,8	18,6
Koop, huis, tussen/hoek	9	7,3	65,7	72,9
Totaal	11		82,5	91,5

Tabel 1 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Voor het beoogde woonprogramma betekent dit een verkeersgeneratie van 82,5 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 91,5 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 9,1 mvt. Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer.

3.2 Cumulatie met andere projecten

In de omgeving zijn geen andere ontwikkelingen waarmee cumulatie verwacht wordt.

3.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Met de beoogde ontwikkeling zullen de gebruikelijke afvalstoffen gecreëerd worden. De woningen worden aardgasvrij gebouwd en voldoen aan de geldende EPC-eisen.



3.4 Overige kenmerken

De aspecten verontreiniging en hinder, risico van zware ongevallen en/of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid komen aan bod in het hoofdstuk kenmerken van de milieueffecten.

4. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkelingen beschreven. De milieueffecten van de beoogde situatie worden vergeleken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. Bij de analyse is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen van de motivering van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oude Baan 10 Dongen.

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De locatie ligt vanuit overgangsrecht binnen het geluidaandachtsgebied van de omliggende gemeentewegen (30 km-wegen) zolang er nog geen basisgeluidemissie is vastgesteld (BGE). De toekomstige grens voor wegen waarvoor een BGE moet worden gesteld is bepaald op 2.500 mvt/etmaal. Op het moment dat BGE's zijn vastgesteld moeten de geluidaandachtsgebieden worden bepaald op basis van de gegevens van de BGE's.

De gemeentewegen Oude Baan (doodlopend) en Julianastraat zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer met naar verwachting een intensiteit die ver beneden de 2.500 mvt/etmaal zal liggen. Het geluid van omliggende drukke wegen (onder andere Wilhelminastraat en Tramstraat) wordt afgeschermd door bestaande bebouwing. Daarnaast wordt in omgevingsplan een woonfunctie binnen het projectgebied reeds mogelijk maakt.

Vanwege deze overwegingen wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht. Er kan zonder meer worden voldaan aan de standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB voor gemeentewegen.

Spoorwegen

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg. Railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

Industrieterreinen

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van bedrijven in de omgeving en er ligt geen gezoneerd industrieterrein of windturbine in de buurt. Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Bodem en water

4.2.1 Bodem

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd.

Verkendend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn aan de zuidzijde van de locatie in de bovengrond sporen tot plaatselijk uiterste bijmengingen aangetroffen met puin.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de uiterst puinhoudende bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie, zink en PAK. Verder blijkt dat de ondergrond licht verontreinigd is met lood, zink, PAK en PCB. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond met barium, cadmium en kobalt. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met cyanide.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

In de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond met bestrijdingsmiddelen. Gesteld kan worden dat de historische aanwezigheid van een boomgaard niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen.

¹ Tritium Advies (augustus 2022), *Verkendend bodem- en asbestonderzoek Oude Baan 8-10 te Dongen*, kenmerk 2205/156/MP-01

Verkennd asbestonderzoek

Zintuiglijk is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond in de inspectiegaten AG09 en AG12 is wel asbestverdacht materiaal waargenomen. Het materiaal in AG09 betreft plaatmateriaal en bevat 2-5% hechtgebonden chrysotiel. Het materiaal in AG12 betreft golfplaatmateriaal en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel.

In de grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 20 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft voornamelijk hechtgebonden chrysotiel en voor een klein deel uit crocidoliet. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Druppelzone zuidwestelijke schuur met asbestverdachte dakbedekking

In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag ter plaatse van de druppelzone licht is verontreinigd met PCB. Het aangetroffen gehalte is dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

4.2.2 Water

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 ligt het projectgebied niet in een grondwaterbeschermingszone. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een watergang of waterkering en heeft geen effect op de waterveiligheid. Het hemelwater afkomstig van de daken wordt afgekoppeld van de riolering en infiltreert waar mogelijk in de bodem.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Een negatief effect op de waterhuishouding kan uitgesloten worden.

4.3 Natuur

4.3.1 Gebiedsbescherming

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het projectgebied niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding binnen de natuurgebieden worden uitgesloten. Het enige mogelijk relevante ecologische effect betreft vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie.

Stikstof

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofberekening² uitgevoerd voor de realisatie- en de gebruiksfase. Uit de berekeningen met Aeries Calculator (2025.0.1) voor de realisatie- en gebruiksfase zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten.

4.3.2 Soortenbescherming

Om inzicht te krijgen in het mogelijk voorkomen van beschermde soorten is een quickscan ecologie³ uitgevoerd. Binnen de soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen van vogels. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart - 15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.

² Rho Adviseurs (november 2024), *Stikstofmemo Oude Baan Dongen*, Kenmerk 20241211/179403/

³ Florauna Natuuradvies (juni, 2025), *Quickscan soortenbescherming herontwikkeling Oude Baan Dongen*, Kenmerk RHO2302

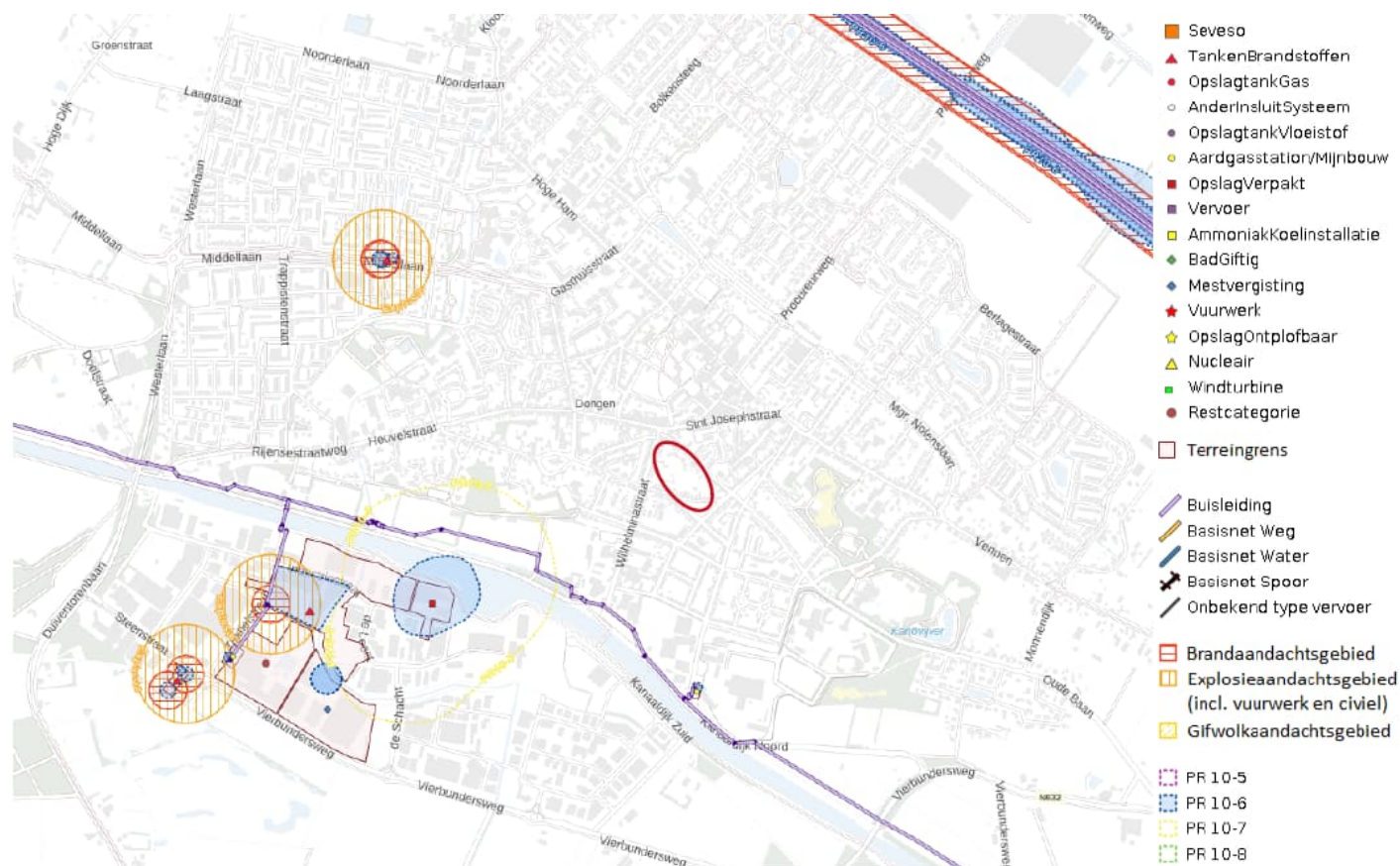
Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn.

Nader onderzoek of een ontheffing soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken. Binnen het plangebied ontbreken geschikte verblijfplaatsmogelijkheden voor beschermde soorten. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

Het planvoornemen zelf heeft verder geen negatieve invloed op de mogelijk aanwezige soorten. Pas bij de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden is het noodzakelijk dat bekend is wat de exacte functie van beschermde soorten is en dient indien noodzakelijk een ontheffing te zijn verleend.

4.4 Risico van zware ongevallen en rampen

Conform de risicokaart (figuur 7) blijkt dat in (de nabije omgeving) van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Bovendien worden met de beoogde ontwikkeling geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



Figuur 7 Uitsnede kaart Externe Veiligheid met aanduiding plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Het maaiveld bevindt zich op ruim 4 meter boven NAP. Er is daarom weinig kans op overstromingen ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Een belangrijk negatief effect op het risico van zware ongevallen en rampen is daarmee uitgesloten.

Het plangebied ligt daarentegen wel binnen het aandachtsgebied van het bedrijf Chr. Vermeer, waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Het plangebied is niet in de PR-contour van het bedrijf gelegen. Door de afstand en grote invloedsgebied zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een significant effect op het groepsrisico. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het project is niet in strijd met instructieregels voor omgevingsveiligheid en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

4.5 Luchtkwaliteit

De beoogde functies binnen het plangebied worden niet gezien als activiteiten waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Tevens is de gemeente Dongen niet binnen een aandachtsgebied gelegen die gemonitord wordt voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Er is geen belemmering voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit binnen het projectgebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (hierna: CIMLK) geraadpleegd. De dichtstbijzijnde toetspunten bevinden zich aan de Tramstraat op circa 90 meter van het plangebied. In navolgende tabel 2 zijn de maximale meetresultaten weergegeven.

Stof	Toetsing van	Omgevingswaarde	Maximale waarden toetspunt CIMLK (2022)
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	14,4
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	15,7
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³	98,6

Tabel 2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm (Bron: CIMLK)

Uit de tabel blijkt dat ter plaatse van het plangebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bevinden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functies aan het plangebied toe te delen.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

4.6.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met een historische dorpsstructuur/lindebouwing. In dit gebied gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing met eventueel het aanwezige groen en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk of rijksmonument of staan op de aandachtslijst van identiteitsbepalende objecten.

Het plangebied is gelegen aansluitend op cultuurhistorisch waardevolle gebieden en de lindebouwing aan de Oude Baan en Julianastraat. De omgeving als geheel is uniek omdat het een gegroeide historische structuur is waarin uit alle ontwikkelingsperiodes sporen zichtbaar zijn gebleven.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 11 woningen op het terrein dat grotendeels onbebouwd is, waar de bebouwing dié er staat in een slechte staat verkeerd. De bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Bij het ontwerp en de realisatie van de nieuwe woningen zullen historische (lijn)elementen behouden blijven en de omliggende bebouwing niet worden aangetast. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende cultuurhistorische waarden.

4.6.2 Archeologie

In het kader van de planvorming is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁴ uitgevoerd.

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting voor het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum, een hoge verwachting voor het Neolithicum, een onbekende verwachting voor de Bronstijd tot en met de eerste helft van de Late Middeleeuwen en een lage verwachting voor de tweede helft van de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd.

Het zuidwestelijke deel heeft een hoge verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum. Het overige deel heeft een lage verwachting.

Het gebied is droog genoeg geweest voor podzolizatie en dus voor bewoning, er heeft veenvorming plaatsgevonden, er heeft zandwinning plaatsgevonden en een deel van het plangebied is vergraven of opgehoogd, al dan niet in relatie tot historische bebouwing uit de 19e eeuw.

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt geadviseerd om hier een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' op te leggen, waarbij een onderzoeksplicht geldt bij bodemroerende werkzaamheden beneden 100 cm -mv. Bij toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden dieper dan 100 cm -mv moet eerst verder onderzoek worden uitgevoerd. Voor het noordelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied wordt geadviseerd om hier geen dubbelbestemming op te leggen. Toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden kunnen zonder verder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Na afstemming met gemeente Dongen is bepaald dat het zuidwestelijk gedeelte, te weten het pad tussen Wilhelminastraat en het plangebied, geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. Daarmee is een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' dan ook niet meer van toepassing en kan het gebied archeologisch worden vrijgegeven.

4.7 Risico's voor de menselijke gezondheid

Een groot aantal van de omgevingsaspecten in dit hoofdstuk hebben een gezondheidscomponent. Dit betreffen onder andere bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder en geurhinder. Uit de voorgaande paragrafen wordt ook duidelijk dat binnen het projectgebied geen sprake is van een onaanvaardbare milieubelasting en met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van belangrijke negatieve effecten op de risico's van de menselijke gezondheid.

4.8 Bouwwerkzaamheden

Voor de aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkeling kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Op het gebied van stikstof zijn de aanlegwerkzaamheden meegenomen in het onderzoek en blijkt dat dit geen belangrijk negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie. Daarnaast gaat het met name om geluidhinder, trillingen en verkeer gerelateerde effecten. Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de locatie, aard en omvang van het project kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

⁴ Econsultancy (november, 2023), *Rapport archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Oude Baan e.o. Dongen*, Rapportnummer: 22514.001



5. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat de kenmerken van het project, de plaats en de kenmerken van de milieueffecten geen aanleiding vormen voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.