

Ruimtelijke onderbouwing

Binnenhoven

projectnr. 242506
revisie 04
24 april 2013

auteur(s)

ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Vieya Wooncorporatie
Postbus 134
5100 AC Dongen

datum vrijgave

24-04-2013

beschrijving revisie 04

Ruimtelijke onderbouwing

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

drs. E.H. Oude
Weernink

Contactadres:

Beneluxweg 7
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

Ingenieursbureau Oranjewoud

Niets uit deze uitgave mag worden vereenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

	blz.
1	Inleiding 3
1.1	Aanleiding en doel 3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3	Vigerend bestemmingsplan 3
1.4	Leeswijzer 3
2	Planbeschrijving 5
2.1	Huidige situatie 5
2.2	Het plan 6
3	Beleid 9
3.1	Europees- en Rijksbeleid 9
3.2	Provinciaal beleid 12
3.3	Gemeentelijk beleid 14
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten 21
4.1	Akoestiek 21
4.2	Archeologie 22
4.3	Bodem 24
4.4	Cultuurhistorie 26
4.5	Luchtkwaliteit 27
4.6	Verkeer en parkeren Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.7	Externe veiligheid 29
4.8	Milieuhinder 30
4.9	Flora en fauna 32
4.10	Water 33
4.11	Kabels en leidingen 36
5	Economische uitvoerbaarheid Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
6.1	Overleg 39
6.2	Inspraak 40

Separate bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek, d.d. 28-11-2011
2. Archeologisch onderzoek, d.d. 7 februari 2012
3. Natuurtoets, d.d. oktober 2011
4. Onderzoek externe veiligheid, d.d. november 2011
5. Waternoets, d.d. 11 april 2013
6. Bodemonderzoek, d.d. 26 april 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De bedrijfsvoering van schoenfabriek Gerba Windsor is reeds enige tijd beëindigd. In 2006 is het fabrieksgebouw van schoenfabriek Gerba Windsor vervolgens gesloopt. De vrijgekomen grond in het centrum van Dongen biedt de mogelijkheid om een andere, beter bij het gebied passende, invulling aan de gronden te geven. De locatie is in de Structuurvisie Dongen 2020 aangegeven als woningbouwontwikkeling in voorbereiding.

In 2011 heeft Vieya Wooncorporatie een stedenbouwkundig plan laten opstellen, dat als basis heeft gediend voor het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenhoven'. De locatie Hoge Ham 125-127 is meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Dit voorontwerp bestemmingsplan heeft van 2 december 2011 tot en met 12 januari 2012 ter inzage gelegen. Door diverse redenen, waaronder de ingekomen inspraakreacties, is het stedenbouwkundig plan opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan (versie 2 april 2013), waar het college van burgemeester en wethouders op 9 april 2013 haar goedkeuring voor heeft gegeven. In het plan zijn circa 33 woningen en herontwikkeling van de bestaande commerciële ruimte opgenomen.

In het vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. In verband met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het centrumgebied is er voor gekozen deze ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan 'Centrum' dat vervolgens het juridisch planologisch kader vormt waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wel dient de ontwikkeling te worden verantwoord en beschreven. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke als bijlage kan worden bijgevoegd aan het bestemmingsplan 'Centrum'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het voormalig fabrieksterrein van Gerba Windsor aan de Hoge Ham 123 en de huidige bebouwing aan de Hoge Ham 125-127, te Dongen. Op figuur 1.1. is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Centrum' in werking treedt, geldt het onderstaande bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Centrum	1 september 1999	18 september 2000

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur als om de functionele structuur. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden (Europa, Rijk, provincie, gemeente) ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 4 komen de realiserings- en uitvoeringsaspecten naar voren alsmede de milieutechnische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie ligt het plangebied grotendeels braak na de sloop van de fabrieksgebouwen van Gerba Windsor in 2006 (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: huidige situatie plangebied

Gevel kantoor Gerba Windsor "verborgen schat"

De gevel met de karakteristieke entree van het kantoor (zie figuur 2.2) is bij de sloop intact gebleven en wordt in het nieuwe ontwerp geïntegreerd.



Figuur 2.2: gevel kantoor Gerba Windsor



Figuur 2.4: impressie nieuwe situatie



Figuur 2.5: plattegrond nieuwbouw

Groen en speelvoorziening

In het groene gedeelte tussen de woningen wordt een openbaar toegankelijke ruimte aangelegd met centraal een speelvoorziening. Verdeeld over de ruimte worden nog een aantal groenelementen aangelegd. Samen met de bomen en het groen rond de openbare parkeergelegenheden zorgt dit voor een passende centrumstedelijke uitstraling van het plangebied.

Verkeer en parkeren

Om voldoende parkeermogelijkheden binnen het plan te realiseren worden 62 parkeerplaatsen op openbaar terrein aangelegd. Daarvan worden er 23 aangelegd door het huidig parkeerterrein van Aldi uit te breiden. Door extra optimalisatie worden nog eens 7 extra parkeerplaatsen mogelijk gemaakt op het terrein van Aldi. Totaal worden 69 nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd.



Figuur 2.6: plattegrond nieuwbouw met parkeerplaatsen en ontsluiting

Ontsluiting

Het plangebied heeft een gescheiden ontsluiting aan twee zijden van het plangebied. Het noordelijk deel wordt ontsloten op de Hoge Ham. Het zuidelijk deel op de huidige parkeerplaats. De noordelijke ontsluiting geeft toegang tot 12 parkeerplaatsen rondom het plein bij het voormalig kantoor van Gerba Windsor. De zuidelijke ontsluiting geeft toegang tot 27 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 30 openbare parkeerplaatsen bij het parkeerterrein bij de Aldi. Op figuur 2.6 is de ontsluiting van het plangebied weergegeven.

3 Beleid

3.1 Europees- en Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het beschreven rijksbeleid geeft geen directe uitgangspunten voor de gewenste herontwikkeling. Het rijksbeleid staat de uitvoering van de voorgenomen plannen niet in de weg.

Natuurbeschermingswet

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet.

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden zijn daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en inmiddels afgerond.

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

De 'Natuurbeschermingswet 1998' is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningsplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Belangrijk in dit verband is ook of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen. Indien deze aanwezig zijn geldt namelijk min of meer hetzelfde afwegingskader als voor activiteiten in of nabij speciale beschermingszones.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze nieuwe wet regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet bundelt de bepalingen die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, de:

- Vogelwet 1936;
- Jachtwet;
- Natuurbeschermingswet (hoofdstuk V: soortenbescherming);
- Nuttige Dierenwet 1914;
- Wet bedreigde en uitheemse dier- en plantensoorten.

Tevens is de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn (Europees) en het CITES-verdrag (Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora oftewel 'overeenkomst inzake de internationale handel in bedreigde soorten wilde dieren en planten') geïmplementeerd in deze wet.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden.

In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

Er is voor het plangebied een natuurtoets uitgevoerd. De conclusies uit deze natuurtoets staan beschreven in paragraaf 4.9.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)

In de Nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de Nota belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In paragraaf 4.2 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet stelt de watersysteembenadering centraal en integreert acht bestaande wetten voor waterbeheer. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en regelt de juridische implementatie van Europese richtlijnen (o.a. Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's).

Met het wegvallen van vergunningen treedt een belangrijke wijziging op in de samenwerkingsrelatie tussen de gemeente en de waterbeheerder (Rijkswaterstaat of waterschap). Deze wijziging vraagt een andere manier van (samen)werken. Samenwerken op basis van afspraken in plaats van op basis van vergunningvoorschriften.

De rode draad van de Waterwet is in lijn met de afspraken die door het Rijk met de koepels van provincie, waterschappen en gemeenten zijn gemaakt in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2008), namelijk:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan;
- Minder vergunningen en meer via algemene regels;
- Samenwerking op basis van onderlinge afspraken.

Versterking relatie waterbeheer en ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de Waterwet zijn ruimtelijke aspecten van het nationaal waterplan (Rijk) en regionaal waterplan (provincie) tevens structuurvisie in de zin van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Een structuurvisie is bindend voor het bevoegd gezag van het betreffende plan (Rijk of provincie). Het Rijk en de provincie kunnen delen van een structuurvisie dwingend voorschrijven in de vorm van respectievelijk een AMvB of provinciale verordening. Bovendien zal een gemeente in de praktijk bij haar ruimtelijke plannen rekening houden met de structuurvisie van het Rijk en de provincie.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast

door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

De vereiste watertoets is uitgevoerd. In paragraaf 4.10 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

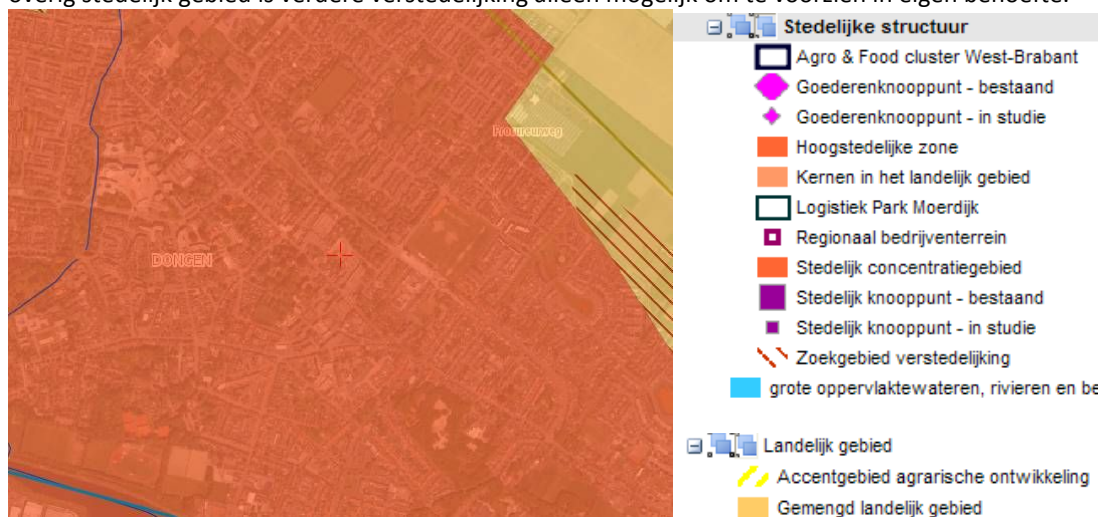
3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteiten van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Voor het zandlandschap betekent dit het versterken van het mozaïeklandschap door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte geven aan een optimale en duurzame ontwikkeling van de boomteelt. Verder wordt aandacht gegeven aan een robuust water- en natuursysteem en duurzame energie.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.



Figuur 3.1: Uitsnede van de structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het plangebied aangewezen als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012

Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 vastgesteld. De verordening betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.



Figuur 3.2: Kaart stedelijke ontwikkeling uit verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de verordening is het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. In de overige kaartlagen van de verordening 2012 is het plangebied niet als specifiek gebied aangewezen.

Regels voor (woningbouw)ontwikkelingen in 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' *Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en de woningaantallen in de woonvisie vastgelegd, waarin voor de aantallen woningen afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In dit kader sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het beleid van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dongen 2020

In december 2009 is de Structuurvisie Dongen 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk schaalniveau.

Woonomgeving

Een aantrekkelijke woonomgeving is een onderdeel van de algemene ambitie van deze structuurvisie. Dit is van groot belang voor het thema wonen. Verder is een onderdeel van één van de hoofdpogaven van deze structuurvisie dat wonen en leven voor iedereen in Dongen mogelijk moet zijn. Daarom moet het aanbod goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen de gemeente (gericht bouwen). Het accent bij de woningbouwontwikkeling is dat de (dorpse) identiteit van Dongen behouden moet blijven.

Bestaand woongebied

In de bestaande woongebieden zal de gemeente zich actief bezighouden met het beheer en onderhoud van de openbare ruimte om de woonkwaliteit op peil te houden. Voor de verschillende wijken worden wijk- en dorpsplannen opgesteld, waarin per wijk wordt aangegeven op welke manier hieraan invulling wordt gegeven. De kwaliteit van de woongebieden dient te voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld, zodat de leefbaarheid op een goed peil blijft. Hiervoor spelen in verschillende gebieden specifieke problemen waarmee rekening moet worden gehouden. Te denken valt aan sluisverkeer en parkeerproblematiek.

Voorts is het beheer van de woningvoorraad hiervoor van groot belang. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- een op de kenmerken van de bevolking en de woonwensen afgestemde woningvoorraad;
- een hoogwaardige en veilige openbare ruimte;
- een goed voorzieningenniveau;
- hoogwaardige mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding.

Wat betreft kwaliteit dient de woningvoorraad te worden afgestemd op de woonwensen: goed wonen voor alle doelgroepen. Daarnaast is bouwen van met name middeldure grondgebonden woningen in een dorps, groen woonmilieu met name bevorderlijk voor de doorstroming. Aanvullend is het – om ook jongeren een kans te bieden op de woningmarkt – noodzakelijk om ook voor jongeren en gezinnen te bouwen.

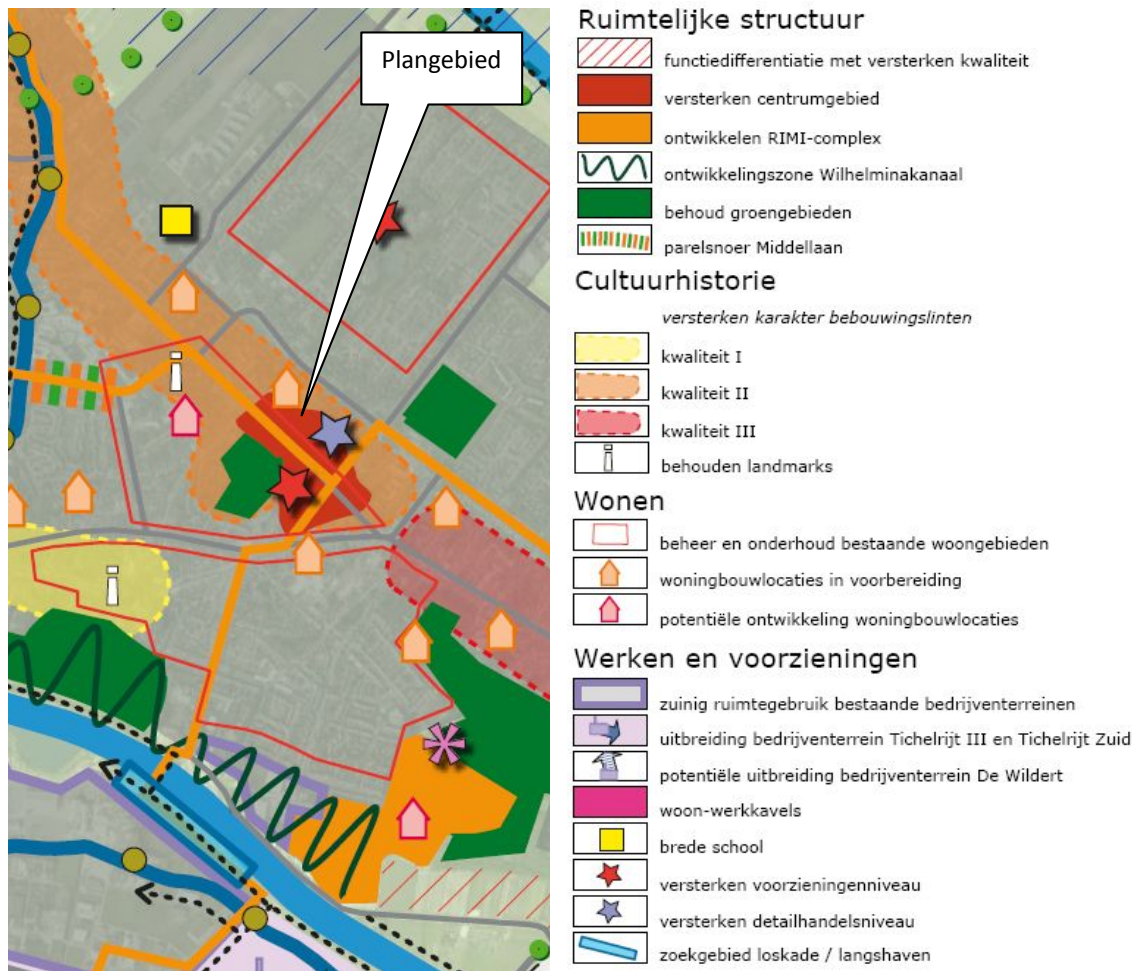
Nieuwe woningen

Met betrekking tot de differentiatie van het nieuwbouwprogramma worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- woningen moeten voldoen aan het label Woonkeur;
- als gemiddelde voor alle nieuwbouw (ook vervangende nieuwbouw) wordt een verhouding aangehouden van 75% koop en 25% huur en daarnaast van een verhouding 35% in de goedkope sector, 35% in de middeldure sector en 30% in de dure sector;
- verder is het vasthouden en trekken van jonge gezinnen met het oog op de bevolkingssamenstelling van groot belang; geschikte woningen voor deze categorie komen beschikbaar door geschikte woningen te realiseren voor senioren;
- in de kleine kernen wordt bijzondere aandacht besteed aan strategisch bouwen, dat wil zeggen zodanig bouwen dat zoveel mogelijk woningen beschikbaar komen (deels via doorstroming) voor de bewoners van deze kernen (type woningen: starters en fasering: bouwen in kleine aantallen om eigen inwoners zo veel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt);

- gezien de omvang van de bestaande voorraad zorgwoningen in relatie tot de geprognosticeerde vraag en behoefte, heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten om terughoudend om te gaan met nieuwe initiatieven tot realisering van zorgwoningen. Dit beleid moet een verdere vergrijzing voorkomen, het risico van een hoger beroep op Wmo-budgetten tegengaan en een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling bevorderen.

Verder moet een versterkte aandacht voor kwaliteit van de woningen en het stimuleren van zowel traditionele als moderne of experimentele architectuur plaatsvinden. Dit moet niet alleen gebeuren in het centrum. Voor de bouwhoogtes moet de cultuurhistorie van Dongen als referentie worden genomen.



Figuur 3.3: uitsnede structuurvisie Dongen 2020

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als een van de woningbouwlocaties in voorbereiding, zie figuur 3.3. Daarnaast is het plangebied gelegen in het gebied 'versterken centrumgebied'. Onderstaand de manier waarop de locatie in de structuurvisie is meegenomen.

Woningbouwlocaties in voorbereiding: Gerba Windsor

Midden in het centrum van Dongen wordt op het terrein van schoenfabriek Gerba Windsor een ontwikkeling beoogd met ongeveer 50 woningen, zowel koop als huur (o.a. grondgebonden woningen en appartementen). Het huidige fabriekspand is in juli 2006 gesloopt. De monumentale gevel met de karakteristieke entree van het kantoor die vanuit de Hoge Ham zichtbaar is daarbij intact gebleven. Daarin zullen appartementen worden gesitueerd.

Versterken centrumgebied en detailhandelsvoorzieningen

Het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit van het centrumgebied is van groot belang voor het functioneren van het centrumgebied als geheel. Doel is het creëren van een heldere ruimtelijke structuur, het vergroten van de samenhang tussen de verschillende deelgebieden en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de afzonderlijke deelgebieden. Aandachtspunten zijn de zonering van de centrumfuncties, de relatie met parkeervoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor de detailhandelsvoorzieningen is het visiedocument Centrumgebied leidend. Hierin is aangegeven dat een toevoeging van het winkelopervlak met 3.000 tot 5.000 m² reëel wordt geacht. Het betreft uitbreiding van oppervlakte voor detailhandel en horeca ten behoeve van:

- uitbreidingsbehoefte bestaande winkels;
- verplaatsing van winkels / dienstverlening van elders in Dongen naar het centrumgebied;
- toevoeging van nieuwe winkels en horeca.

Binnen de gemeente wordt ingezet op de detailhandelsvoorzieningen in het centrum van Dongen en in 's Gravenmoer om zo een goede bediening van de consument te kunnen bewerkstelligen. Mochten er initiatieven zijn voor uitbreidingen om zo het draagvlak te kunnen versterken, zal de gemeente daaraan medewerking verlenen.

Versterken karakter bebouwingslinten

Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de bebouwingslinten in de gemeente wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: kwaliteit zeer hoog, hoog en redelijk hoog. Voor het plangebied is de kwaliteit hoog van toepassing voor de bebouwing aan de Hoge Ham. Behoud en versterking van de ruimtelijke en (cultuur)historische kwaliteiten van deze lintstructuren en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen (functieveranderingen en nieuwe bebouwing) is (naar gradatie van de categorieën) van belang. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn kenmerkende historische bebouwing en bebouwingspatronen, groenstructuren, wegprofielen en inrichting van de openbare ruimte.

De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de structuurvisie. De woningbouwontwikkeling is al concreet benoemd waarbinnen de toevoeging van circa 33 woningen past. Daarnaast wordt door de toevoeging van commerciële ruimtes aan het plan tevens invulling gegeven aan de versterking van het centrumgebied en de detailhandelsvoorzieningen. Voor de bebouwing langs de Hoge Ham wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint.

Woonvisie Dongen 2011-2021

Op 26 mei 2011 is de Woonvisie Dongen 2011-2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Dongen. De Woonvisie Dongen 2011-2021 is een actualisering van het *Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015*. In het woonbeleid blijft de hoofddoelstelling uit het Beleidsplan Wonen centraal staan: *Dongen biedt kwalitatief goed wonen voor alle doelgroepen*. Het aanbod aan woningen en woonmilieus in Dongen moet aansluiten op de lokale vraag. De vraag is divers: bewoners vragen verschillende woningtypen in verschillende prijklassen en verschillende woonmilieus in uiteenlopende wijken en kernen. De opgave in het woonbeleid is om een diversiteit in het aanbod te scheppen die aansluit op de diversiteit in de vraag. Voor de verdeling in woningtypen wordt uitgegaan van een verdeling 35% goedkoop, 35% middelduur en 30% duur.

Centrale uitgangspunten woonvisie

De woonvisie van Dongen is gebaseerd op de volgende centrale uitgangspunten:

- De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Dongen blijft 'Kwalitatief goed wonen voor alle doelgroepen'.
- Dongen combineert de voordelen van wonen in een dorp, zoals een rijk verenigingsleven en groen onder handbereik, met stedelijke voorzieningen op korte afstand. Deze kernkwaliteiten bepalen de aantrekkelijkheid van Dongen als woongemeente en dienen zoveel mogelijk gewaarborgd te worden.
- De nieuwbouwproductie van Dongen is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant, maar houdt rekening met de marktomstandigheden in de komende periode.

- De groep huishoudens met een inkomen onder de richtlijn voor woningtoewijzing door woningcorporaties (primaire doelgroep) is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. Dat geldt ook voor de groep huishoudens met een inkomen boven deze grens die door hun inkomen niet makkelijk op de koopmarkt terecht kan (secundaire doelgroep).
- Daarnaast zijn starters, senioren en arbeidsmigranten doelgroepen die in het woonbeleid extra aandacht verdienen.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad verdient veel aandacht, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Locatie Gerba Windsor

In de Woonvisie Dongen 2011-2021 is de locatie Gerba Windsor opgenomen als locatie waar 52 woningen voorzien zijn in de periode tot 2016, zowel in de huursector als in de koopsector. De gemeente kiest op deze locatie voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling voor kwaliteit in plaats van voor kwantiteit. Mede daardoor is ervoor gekozen een stedenbouwkundige invulling te maken waarbij circa 33 woningen zijn voorzien.

Beeldkwaliteitplan Centrum Dongen

Het beeldkwaliteitplan Centrum Dongen (11 december 2011) beschrijft de wenselijk geachte verschijningsvorm van de gebouwde omgeving in het centrumgebied. Het beeldkwaliteitplan bevat criteria zodat plannenmakers en initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium geïnformeerd kunnen worden over de wensen en eisen ten aanzien van de sfeer en uitstraling van de gebouwen. Het beeldkwaliteitplan wordt door de welstandscommissie benut als toetsingskader voor initiatieven. Een deel van het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Hoge Ham'. Voor dit deel van het plangebied zijn de volgende criteria van toepassing.

Deelgebied Hoge Ham

1 Kernopgave

Herstel van de allure van de straat, die wordt gekenmerkt door een karakteristieke individualiteit van de afzonderlijke panden.

2 Hoofdvorm bebouwing

De panden staan op zichzelf en zijn af naar alle richtingen (boven, beneden en opzij). De individuele korrel komt tot uiting in het silhouet en de rooilijn. Hoogteaccenten in de vorm van torentjes, koepeltjes of anderszins worden ingezet om het silhouet te verrijken. Een kap is verplicht. Toevoegingen aan of insnijdingen in de hoofdmassa, in de vorm van erkers of loggia's zijn gewenst. Uitkragende balkons zijn slechts in beperkte mate toegestaan, te beargumenteren vanuit de gevelcompositie.

Goothoogte: 9,5 meter, met uitzondering van hoogteaccenten

Nokhoogte: 12,5 meter

3 Gevels

De maximale gevelbreedte is 12,50 meter. Ook bij een grootschaliger ontwikkelingen, is deze maximale breedtemaat in de gevel herkenbaar en verhuult als het ware het complex. De gevel die gericht is naar de Hoge Ham bezit een overduidelijke voorkantuitstraling. Entrees zijn gericht op de straat. Gevels zijn in de regel symmetrisch. Asymmetrische composities zijn in beperkte mate toegestaan. Gevelopeningen zijn uitgesneden en liggen terug ten opzichte van het gevelvlak. Gevelopeningen bezitten een duidelijke verticaliteit. De begane grondlaag heeft een hoogte van minimaal 3,5 meter.

4 Kleur en materialisering

De panden/gevels bezitten hun eigen kleur en materialisering, die in de regel afwijkt ten opzichte van die van de belendingen. Baksteen is het hoofdmateriaal. Natuursteen als toevoeging is gewenst om de allure van de straat te onderstrepen. In lichte tinten gestuukte of in kleur gekeimde gevels zijn mogelijk. Kleuren zijn terughoudend.

5 Detaillering

De bestaande waardevolle bebouwing wordt gekenmerkt door een aantoonbare zorg voor detail: entrees zijn verbijzonderd, de gevel ademt zorgvuldigheid, ambachtelijkheid en vakmanschap uit, met aandacht voor ornament en decoratie. Nieuwe ontwikkelingen bezitten een aantoonbare zorg voor detail.

6 Sfeer en uitstraling

Een historische sfeer is toegestaan. Daarnaast dient ook hedendaagse architectuur een plek krijgen aan de Hoge Ham, mits de intensiteit en thematiek van de oplossingen aansluit bij de authentieke oplossingen. Als geheel bezit de Hoge Ham een rijke diversiteit aan architectonische uitdrukkingen. Samenhang komt onder andere tot stand door aspecten als verticaliteit, individualiteit, voornaamheid.

Met bovenstaande criteria is in het bestemmingsplan rekening gehouden door onder andere de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en de verplichting voor het realiseren van een kap aan de Hoge Ham. Niet met alle aspecten kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De kleurstelling, detaillering en sfeer en uitstraling worden bij de beoordeling van het bouwplan getoetst.

Beleidsvisie externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 23 februari 2010 door het college vastgesteld. De beleidsvisie externe veiligheid is opgesteld om aan te geven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Als aanvulling op de beleidsvisie is in september 2011 een aanvullende quickscan externe veiligheid uitgevoerd.

Ambities

De ambitie is in de beleidsvisie als volgt omschreven: "De gemeente Dongen wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving."

De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Dongen te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

Deze ambitie is voor verschillende gebiedstypen verder uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in gebiedstype 'woonwijken'.

Woonwijken

In woonwijken verblijft een groot aantal mensen op een relatief beperkt oppervlak. Om de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving te bieden worden in dit gebiedstype geen bedrijven toegelaten die een veiligheidsrisico veroorzaken.

Een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt door de gemeente niet geaccepteerd. De gemeente streeft er naar om gebouwen met verminderd zelfredzame personen zoals kinderen, bejaarden en zieken niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf of transportas te situeren.

Bestaande risico's

Stationaire bronnen

Stationaire bronnen zijn bedrijven en installaties waar het gebruik, de opslag of productie van gevaarlijke stoffen op een vaste plaats plaatsvindt. Voorbeelden hiervan zijn LPG-tankstations, ammoniak-koelinstallaties en opslagen met gevaarlijke stoffen.

Bronnen voor transportrisico

In de gemeente Dongen is sprake van voornamelijk bestemmingsverkeer, van doorgaand verkeer van en naar andere gemeenten is structureel geen sprake. De verbinding Westerlaan – Vierbundersweg - Eindsestraat tussen Oosterhout, Dongen en Tilburg wordt wel gebruikt door doorgaand verkeer.

Binnen de gemeente Dongen zijn er geen knelpunten met betrekking tot de gereden routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, omdat woonkernen zoveel als (redelijkerwijs) mogelijk worden gemeden en de frequentie van het vervoer zeer gering is. Buiten het in stand houden van de huidige situatie bestaat er geen aanleiding tot het instellen van een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ook het transport over het Wilhelminakanaal geeft geen aanleiding tot maatregelen.

Buisleidingen

In 2008 is een quickscan uitgevoerd (RMD, 5 november 2008) naar de aanwezigheid van buisleidingen binnen de gemeente Dongen en hun relevantie voor externe veiligheid. De binnen de gemeente Dongen gelegen buisleidingen, die relevant zijn voor externe veiligheid, betreffen drie oliepijpleidingen en twee aardgasleidingen.

Ten noorden van de kern Dongen lopen “gebundeld” de oliepijpleidingen en één van de aardgasleidingen en ten zuiden langs het kanaal loopt de tweede aardgasleiding.

De plaatsgebonden risico's (PR) 10^{-6} van de oliepijpleidingen zijn generiek bepaald aan de hand van de “Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1, K2, K3” van het RIVM d.d. augustus 2008. Voor de aardgasleidingen zijn de PR's berekend door de Gasunie. In relatie tot de buisleidingen doen zich geen knelpunten voor.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ambities uit de beleidsvisie externe veiligheid. Verder kan worden geconcludeerd dat op basis van de bestaande risico's voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen bestaan met betrekking tot externe veiligheid. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd, zie paragraaf 4.7.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

4.1 Akoestiek

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Onderzoek

In opdracht van Vieya Wooncorporatie is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling binnen het project Binnenhoven (terrein Gerba Windsor) in Dongen. Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen.

Gewijzigd stedenbouwkundig plan april 2013

Op 9 april 2013 is een gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld (datum ontwerp is 2 april 2013). Daarin zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichten van het ontwerp van het bouwplan waar het akoestisch onderzoek uit november 2011 op afgestemd is. De gevolgen van deze wijzigingen op het onderzoek uit oktober 2011 worden in de paragraaf "conclusie" toegelicht.

In de zin van de Wet geluidhinder is het onderhavige plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Mgr. Schaepmanlaan. Voor de overige wegen gelegen in de nabije omgeving van of in het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet-zoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. Gelet op jurisprudentie is

¹ Akoestisch onderzoek; Bouwplan "ontwikkeling Gerba Windsorterrein" aan de Hoge Ham te Dongen, projectnr. 242506, revisie 00, 12 oktober 2011

voor de 30 km/uur wegen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' toch akoestisch onderzoek uitgevoerd. Derhalve zijn de Biezen, de Hoge Ham en de Mgr. Ariënsstraat eveneens in het onderzoek betrokken.

In het onderzoek uit oktober 2011 is uitgegaan van prognosejaar 2022. Als uitgegaan wordt van prognosejaar 2023 zullen de etmaalintensiteiten autonoom toenemen met 2% (gelijk aan een toename van ongeveer 0,1 dB).

Conclusie

Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Mgr. Schaepmanlaan ten hoogste 46 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek achterwege kan blijven.

De wijzigingen in het ontwerp van het bouwplan hebben tot gevolg dat de voorziene nieuwbouw op een grotere afstand van de Mgr. Schaepmanlaan wordt gerealiseerd. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Mgr. Schaepmanlaan zal daardoor afgerond op zijn minst gelijk blijven als in het onderzoek uit oktober 2011 geconcludeerd is.

Voor de niet-gezoneerde wegen geldt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Hoge Ham de geluidbelasting ten hoogste 65 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Voor alle niet-zoneplichtige wegen geldt dat toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder formeel niet kan plaatsvinden. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan wel door de gemeente worden overwogen de relatief hoge geluidbelasting langs de Hoge Ham te beperken. Gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De wijzigingen in het ontwerp van het bouwplan hebben tot gevolg dat de voorziene nieuwbouw op een grotere afstand van de Biezen wordt gerealiseerd. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Biezen zal daardoor afgerond op zijn minst gelijk blijven als in het onderzoek uit oktober 2011 geconcludeerd is.

De afstanden van het aangepaste ontwerp tot de Hoge Ham en de Mgr. Ariënsstraat zullen niet anders zijn als in het onderzoek uit oktober 2011 van uit is gegaan. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op deze wegen zal daardoor afgerond gelijk blijven als in het onderzoek uit 2011.

Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

4.2 Archeologie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Onderzoek

In januari 2012 heeft Oranjewoud BV in opdracht van Vieya Wooncorporatie een archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd voor het terrein van de voormalige schoenfabriek Gerba Windsor aan de Hoge Ham 123 te Dongen, gemeente Dongen. Dit onderzoek vindt

plaats in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor het plangebied aan de Hoge Ham te Dongen. Ter plaatse zullen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Op het moment van uitvoer van het veldwerk was het bouwplan globaal bekend. Precieze diepte van voorgenomen bodemingrepen en dergelijke zijn dat echter nog niet. Voor de bestemmingsplanwijziging is een aantal gebiedsonderzoeken verplicht gesteld, waaronder archeologie. Het verkennende onderzoek dat in onderhavig rapport aan u wordt gepresenteerd bestaat uit het meekijken met een op het terrein uitgevoerd asbestonderzoek. Ten einde zeker te zijn dat voornoemd onderzoek niet tot aantasting van eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische vindplaatsen zou leiden, zijn deze werkzaamheden kort begeleid. Ook is bekeken in hoeverre de resultaten uit het bureauonderzoek verder aangevuld kunnen worden op basis van de waarnemingen tijdens het asbestonderzoek.

In 2011 is voor het plangebied al een bureauonderzoek uitgevoerd. Het advies luidde om als volgende stap een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Op verzoek van opdrachtgever en met akkoord van bevoegd gezag is nu dit onderzoek uitgevoerd. Vanwege de noodzaak tot uitvoeren van asbestonderzoek konden de sleufjes die daartoe gemaakt worden ook voor archeologie worden opgenomen. De gegevens uit het veld zijn in procedurele zin beschouwd als boorbeschrijving voor een verkennend onderzoek en kunnen derhalve tot aanwijzing van kansrijke en kansarme delen van het plangebied leiden. Het veldonderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2.

De bodemopbouw bestaat uit bouw of cunetzand op een licht tot uiterst geroerd deel van de A= horizon en daaronder de C-horizont.

Het onderzoeksgebied ligt ten noorden van de Hoge Ham en behoort tot het gebied dat in de middeleeuwen overdekt was met veen. Vanaf de tweede helft van de 13e of de eerste helft van de 14e eeuw is turf gewonnen. Op de overgang naar de C-horizont zijn nergens resten of sporen veen aangetroffen. De conclusie is daarmee gerechtvaardigd dat bij de turfwinning ook de allerlaatste resten zijn gewonnen en dat daarmee de top van de onderliggende bodem verstoord is geraakt. De verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de prehistorie kan daarmee tot laag worden bijgesteld.

Onduidelijk is vervolgens wanneer na de turfwinning het plangebied in gebruik is genomen voor landbouwdoeleinden. Indien er sprake was van enige bodemvorming na de turfwinning, dan zijn de bodemhorizonten bij het in gebruik nemen van het plangebied als landbouwgrond volledig in het antropogene dek opgenomen. Derhalve is de top van de bodem van het toenmalige landschap opgenomen in het antropogene dek. De kans op het aantreffen van eventuele laatmiddeleeuwse of vroeg nieuwe tijdse resten kan daarmee naar laag worden bijgesteld.

Conclusie en selectieadvies

Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt aanbevolen om het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie, zonder nader onderzoek uit te voeren. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 april 2013 ingestemd met dit selectieadvies, waarmee de gronden zijn vrijgegeven voor het aspect archeologie.

Niet uitgesloten kan worden dat er wel degelijk sporen zijn geweest uit de late middeleeuwen of nieuwe tijd. Deze kunnen zowel samenhangen met sporen van agrarisch landgebruik (percelering, sloten en waterkuilen) of bewoning (huisplattegronden, waterputten en kelders). De kans is echter groot dat deze archeologische resten bij het bouwen van de fabrieksgebouwen volledig zijn verstoord of tenminste sterk uit context zijn geraakt. De archeologische verwachtingswaarde op een behoudenswaardige en intacte vindplaats is daarmee laag.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

4.3 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Onderzoek

Vieya Wooncorporatie heeft Verhoeven Milieutechniek B.V. opdracht gegeven voor het uitvoeren van een aanvullend- en nader bodemonderzoek op een locatie gelegen aan de Hoge Ham 123 t/m 127 te Dongen, lokaal bekend als het Gerba Windsor- terrein.

De onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op het voormalige Gerba Windsor terrein en omstreken, de reeds bekende verontreinigings situatie voortkomend uit diverse bodemonderzoeken en een memo / schrijven van de gemeente Dongen en Provincie Noord-Brabant. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de NEN5725, NEN5740, NEN5707, NEN5897 en de NTA 5755.

Doelstellingen

De onderzoeken hebben tot doel de resultaten uit voorgaande onderzoeken aan te vullen en alle bezwaren vanuit milieuhygiënisch oogpunt vast te stellen tegen de voorgenomen woningbouwontwikkelingen op het terrein.

De doelstellingen voor de onderzoekslocatie, gelegen aan de Hoge Ham 123 t/m 127 te Dongen, daarbij zijn:

- Het aanvullend vaststellen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem;
- Het vaststellen of het grondwater op diepte is verontreinigd met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen afkomstig van de Hoge Ham 134 te Dongen;
- Het vaststellen van de omvang en spoedeisendheid van de grondverontreiniging met zware metalen en/of PAK;
- Het indicatief vaststellen van milieuhygiënische kwaliteit van de vier gronddepots;
- Het vaststellen of het grond/puin met asbest verontreinigd is.

Resultaten

Aanvullend bodemonderzoek

Middels het aanvullend bodemonderzoek is de algemene bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie in onvoldoende mate vastgesteld. Op basis van de voorliggende onderzoeksgegevens blijkt dat in de grond nog matig tot sterk verhoogde gehalten voor enkele zware metalen en PAK zijn aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van de peilbuis PB100 is slechts een licht verhoogd gehalte voor 1,2-dichloorethenen aangetoond. Op basis hiervan is in voldoende mate bepaald dat het diepe grondwater niet noemenswaardig is verontreinigd met VOCl als gevolg van de grondwaterverontreiniging met VOCl afkomstig van de Hoge Ham 134 te Dongen.

Verder blijkt uit de resultaten dat de matige grondverontreinigingen met zink en/of PAK ter plaatse van de Hoge Ham 125 en 127 te Dongen in voorliggend onderzoek niet meer zijn aangetoond. In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor zink en/of PAK aangetoond.

In de vier gronddepots zijn licht tot matig verhoogde gehalten aangetoond voor diverse parameters. Op basis hiervan blijkt bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit dat de depots 1 en 4 voldoen aan de klasse 'Niet toepasbaar' en de depots 2 en 3 voldoen aan de klasse 'Industrie'.

Verkenkend onderzoek naar asbest

Middels voorliggend verkennend onderzoek naar asbest is de huidige bodemgesteldheid met betrekking tot asbest met behulp van proefsleuven en proefgaten in beeld gebracht. Uit de resultaten blijkt dat er op de locatie zowel in de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten voor asbest ten opzichte van de restconcentratienorm aanwezig zijn.

Op basis hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit met betrekking tot asbest in voldoende mate vastgesteld.

Nader grondonderzoek

Middels het uitgevoerde nader grondonderzoek zijn de grondverontreiniging met zware metalen en de grondverontreinigingen met PAK horizontaal en verticaal in voldoende mate in beeld gebracht tot aan de perceelsgrenzen.

Algemene conclusies

Voor de onderzoekslocatie is een hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging (zware metalen, PAK, VOCl en asbest). Op basis van de voorliggende gegevens wordt de hypothese aangenomen, aangezien licht tot sterk verhoogde gehalten voor zware metalen en PAK zijn aangetoond. Voor VOCl is slechts een licht verhoogd gehalte aangetoond en asbest is aangetoond onder de restconcentratienorm.

Middels voorliggend onderzoek zijn de aangetroffen grondverontreinigingen horizontaal en verticaal in voldoende mate in beeld gebracht tot aan de perceelsgrenzen.

Grondverontreiniging met zware metalen en PAK

De dikte van de sterk verontreinigde grondlaag is circa 1,0 meter en is verspreid over een oppervlakte van circa 2.300 m². Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging met zware metalen geschat op circa 2.300 m³ bodemvolume.

De dikte van de sterk verontreinigde grondlaag op het noordoostelijke terreindeel is circa 0,5 meter en is verspreid over een oppervlakte van circa 100 m². Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging met PAK geschat op circa 50 m³ bodemvolume. De grondverontreiniging met PAK is ondergeschikt aan de grondverontreiniging met zware metalen.

Grondverontreinigingen met PAK

De dikte van de sterk verontreinigde grondlaag op het zuidelijke terreindeel (kantoor Gerba Windsor) is circa 0,5 meter en is verspreid over een oppervlakte van circa 130 m². Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging met PAK geschat op circa 65 m³ bodemvolume.

Voor de totale omvang van de licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond kan geen inschatting worden gemaakt, aangezien op het gehele terrein licht verhoogde gehalten voor zware metalen en PAK zijn aangetoond.

Ernst en spoedeisendheid

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ bodemvolume voor grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten is voor de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zijn spoedeisendheidsbepalingen verricht.

Humane risico's

Uit de resultaten van voorgaande en voorliggend onderzoek blijkt dat op de locatie in de boven- en ondergrond matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen en/of PAK aanwezig zijn. Daarnaast zijn de gehalten op de onderzoekslocatie ter plaatse van de toekomstige nieuwbouw aangetoond. Hierdoor zijn geen tot minimale contactmogelijkheden aanwezig. Verder blijkt uit de ernst en spoedeisendheidbepaling dat geen actuele humane risico's aanwezig zijn.

Verspreidingsrisico's

De grondverontreinigingen met zware metalen en PAK betreffen immobiele verontreinigingen. De verontreinigingen zijn sterk aan de grond gebonden. In voorgaand onderzoek is een maximaal een matig verhoogd gehalte voor barium aangetoond in het grondwater. Op basis van bovenstaande gegevens en uit de ernst en spoedeisendheidbepaling blijkt dat geen verspreidingsrisico's aanwezig zijn.

Ecologische risico's

Op basis van de berekening voor de toxische druk (TD>50%) blijkt de in dit onderzoek vastgestelde oppervlakte te groot. De toxische druk (TD >20%) blijft onder de gestelde norm van 5.000 m². Hierdoor dient normaliter een ecologisch onderzoek plaats te vinden. Aangezien op de onderzoekslocatie herontwikkeling zal plaatsvinden, waarbij de aangetoonde verontreinigingen worden gesaneerd (middels ontgraving en/of geïsoleerd), waarbij de ecologische risico's worden weggenomen, is een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. Op basis hiervan zijn geen contactmogelijkheden aanwezig met verontreinigingen en blijkt uit de ernst en spoedeisendheidbepaling dat geen actuele ecologische risico's aanwezig zijn.

Aanbevelingen

Aangezien in de toekomst op de locatie nieuwbouw wordt gerealiseerd, dienen de aangetoonde bodemverontreinigingen te worden gesaneerd. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de ondergrondse opslagtank met huisbrandolie (HBO), welke nog aanwezig is op de onderzoekslocatie. De ondergrondse opslagtank is aanwezig ter plaatse van de sterke grondverontreiniging met zware metalen. Geadviseerd wordt om de ondergrondse opslagtank direct met de grondverontreiniging te saneren. Tevens dient rekening te worden gehouden met de vermoedelijke perceeloverschrijdende grondverontreiniging met koper en/of PAK aan de noordzijde van de onderzoekslocatie. In de toekomst dient voor de volledige afperking van de grondverontreiniging met zware metalen en/of PAK ter plaatse van het Mgr. Schaepmanlaan 16 te Dongen een aanvullend onderzoek te worden verricht. Indien na een eventuele sanering de controlemonsters van de wand niet ernstig zijn verontreinigd, behoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich nog een aantal bodemverontreinigingen. Door middel van bovengenoemd onderzoek is de bodemsituatie in voldoende mate onderzocht en in beeld gebracht. Voordat de woningbouw kan worden gerealiseerd dienen de bodemverontreinigingen te worden gesaneerd. Na uitvoering van de sanering zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

Provinciale cultuurhistorische waarden

Op basis van de Verordening Ruimte 2011 bevinden zich in en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden waar rekening mee gehouden dient te worden.

Monumenten

De gevel van het voormalig kantoor van Gerba Windsor is een zongenaamde "verborgen schat" en dient derhalve te worden behouden. De gevel is echter niet aangemerkt als gemeentelijk- of Rijksmonument. Wel is voor deze gevel in de planvorming een passende invulling gegeven door de gevel te integreren in het stedenbouwkundig ontwerp. Op figuur 4.1 is de huidige gevel en de verwerking in het plan weergegeven.



Figuur 4.1: monumentale gevel van het voormalig kantoor Gerba Windsor en verwerking in stedenbouwkundig plan

Historische stedenbouw / geografie

Op veel plaatsen in de gemeente is de ontstaansgeschiedenis van het gebied nog herkenbaar: in het patroon van wegen, dijken en percelering, de bebouwingslinten met de karakteristieke bebouwing en groenstructuur, de opbouw van de kernen en de waardevolle en karakteristieke bebouwing. Behoud en herstel van deze elementen en vergroting van de herkenbaarheid is gewenst; niet alleen vanuit de wens om deze waarden te behouden maar ook met het oog op educatieve en recreatieve aspecten.

In de Structuurvisie Dongen 2020 is de Hoge Ham aangewezen als oud bebouwingslint van grote waarde. Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden legt randvoorwaarden op aan ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen de cultuurhistorische waarden expliciet in de afweging worden betrokken.

Bebouwingslinten

De bebouwingslinten en ontginningssassen zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur van de gemeente en dienen als zodanig behouden te blijven. Wat betreft de cultuurhistorische waarde van de bebouwingslinten in de gemeente wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: kwaliteit zeer hoog, hoog en redelijk hoog. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is van groot belang. Belangrijkste ruimtelijk en functionele kenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van de linten zijn het kenmerkende gedifferentieerde bebouwingpatroon met karakteristieke (historische) bebouwing, variatie in functies en gebruik en beeldbepalende groenelementen van (open) particuliere kavels en erven en structuren in de openbare ruimte. Ontwikkelingen met betrekking tot functieveranderingen en nieuwe bebouwingselementen kunnen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwingslinten onder druk zetten. Nieuwe ontwikkelingen zullen daarom te allen tijde binnen de kleinschalige context van de linten moeten worden gezien. Grootschalige ontwikkelingen zoals glastuinbouw passen daar bijvoorbeeld niet bij. De welstandsnota, waarin de waarden van de bebouwingslinten zijn beschreven en waarin gebiedsgerichte welstandscriteria voor de bebouwingslinten zijn gegeven, vormt hiervoor samen met groenstructuurplannen het toetsingskader.

Karakteristiek lintbebouwing Lage Ham-Hoge Ham

De lintbebouwing van De Lage Ham loopt evenwijdig met de Donge die direct naast de weg is gelegen. Hier bevinden zich verscheidene relictten van een laanbeplanting. Rond de aansluiting met de Gasthuisstraat is een concentratie van functioneel gemengde, dicht aaneengesloten een- en tweelaags bebouwing met een eenvormige rooilijn. Eén kerk en een kloostercomplex zijn hier dominant aanwezig in het straatbeeld.

Voor het gedeelte van het plangebied aan de Hoge Ham is de cultuurhistorische karakteristiek van belang en is in het stedenbouwkundig plan ingepast. De bebouwing sluit aan bij de verder lintbebouwing aan de Hoge Ham en is in vorm en hoogte passend in de omgeving.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo

hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op 1 augustus 2009 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (implementatie en derogatie luchtkwaliteitseisen) in werking getreden, wat onder meer inhoudt dat aan de huidige grenswaarden voor stikstofdioxide (uurgemiddelde en jaargemiddelde) en fijn stof (24-uurgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk pas op 1 juni 2011 en 1 januari 2015 hoeft te worden voldaan.

Daarnaast draagt een ontwikkeling 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de maximale toename als gevolg van de ontwikkeling niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide/fijn stof (=1,2 µg/m³). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Door middel van de zogenaamde NIBM-tool is onderzocht of eventueel nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit noodzakelijk is. De toename van verkeer als gevolg van de planontwikkeling is onderzocht in paragraaf 4.6. Figuur 4.2 geeft het resultaat van de invoer van het extra verkeer als gevolg van het plan (250 stuks) zonder toename van vrachtverkeer. Daarbij worden de gehalten aan NO₂ en PM₁₀ weergegeven en getoetst aan de grenswaarde. De grenswaarde wordt niet overschreden waardoor dus de term NIBM van toepassing is. Kort gezegd, de toename in verkeer is zo gering dat in dit kader er geen nader onderzoek noodzakelijk is naar de luchtkwaliteit.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		250
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: Worst-Case berekening (nibm-tool_versie_17-10-2012) voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het voornemen op de luchtkwaliteit (bron: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten

Het project betreft de ontwikkeling van circa 33 woningen en de vervangende nieuwbouw voor 290 m² commerciële ruimte.

Verkeersaantrekkende werking

De realisatie van de woningen zorgt voor een bepaalde hoeveelheid 'nieuw' verkeer. De vervangende nieuwbouw van de commerciële ruimte zorgt niet voor een toename van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Aan de hand van de rekentool voor verkeersgeneratie van het CROW² is een berekening gemaakt van het nieuwe verkeer. Hierbij dient te worden opgemerkt dat lokale omstandigheden van invloed kunnen zijn op de kengetallen. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende situatie:

Wonen:

- circa 33 nieuwe woningen;
- 1,2 auto's per woning;
- ligging in centrum-stedelijk gebied.

Commerciële ruimte:

- geen toevoeging van nieuwe vierkante meters commerciële ruimte. Daarom wordt ervan uitgegaan dat er geen extra verkeersaantrekkende werking optreedt.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt daarmee circa 250 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Parkeren

Met het plan worden circa 33 extra woningen gerealiseerd. Voor 33 woningen zijn conform het gemeentelijke parkeerbeleid gemeente Dongen 2004 minimaal 48 en maximaal 53 parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in 69 parkeerplaatsen. Een ruime plus ten opzichte van de benodigde parkeerplaatsen. Deze extra parkeerplaatsen zijn nodig op basis van een verplichting vanuit het verleden voor de ontwikkeling Hoge Ham 124 (winkels, 18 parkeerplaatsen) en de woningen aan de Hoge Ham 129 (3 parkeerplaatsen). Op basis van de minimale gemeentelijke norm kan volledig aan deze verplichting worden voldaan. De gemeente streeft er naar om bij nieuwbouwplannen aan de maximale norm te voldoen en dienen er eigenlijk nog 5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het realiseren van deze extra parkeerplaatsen is niet mogelijk binnen het plangebied. Echter, wanneer de parkeerplaatsen openbaar blijven, is gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen mogelijk en heeft de gemeente ingestemd met de realisatie van het minimum aantal parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke norm. Met Vieya Wooncorporatie zijn afspraken gemaakt over het openbare karakter van de parkeerplaatsen.

Voor het plan kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt mogelijk gemaakt en er zelfs ruimte is om de parkeerdruk in de omgeving te verlagen. Door het toepassen van gecombineerd gebruik van openbare parkeerplaatsen wordt een zo optimale situatie gecreëerd.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

² afkorting van "Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek", een Nederlandse organisatie die kennis over verkeer en vervoer bundelt.

Regelgeving

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken³) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan dient een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als vervoer van gevaarlijke stoffen) plaats te vinden en dient bepaald te worden wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen/Bevi-inrichtingen zijn.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal risicovolle inrichtingen, welke onder het Bevi vallen, te weten:

- Ruim 1000 meter ten westen van het plangebied, aan de Middellaan 14, bevindt zich het LPG BP service Vlasveld BV. Het LPG-tankstation heeft een doorzet die ruim onder de 500 m³ LPG per jaar ligt. Deze doorzet is niet in de vergunning gelimiteerd. Op basis van een doorzet van minder dan 500 m³ per jaar geldt een PR 10⁻⁶/jr. van 45 meter. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Deze inrichting legt dus geen beperkingen op aan de ontwikkelingen.
- Op meer dan 1100 meter ten zuidwesten van het plangebied, aan de Zool 15, bevindt zich het bedrijf Chr. Vermeer transport BV. Deze inrichting heeft een opslagloods voor gevaarlijke stoffen in emballage met een oppervlak van 2.400 m². Deze opslag valt onder het regiem van de PGS 15. Deze risico-inrichting heeft een invloedsgebied van 250 meter. Deze inrichting legt dus geen beperkingen op aan de ontwikkelingen.

Transportassen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen of spoorlijnen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ten zuiden van de planlocatie (1.000 meter) ligt het Wilhelminakanaal. Het kanaal wordt voornamelijk gebruikt voor vervoer van containers en (agri-)bulk. Er vindt zeer beperkt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Deze transportroute legt daardoor geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen

Op ongeveer 960 meter ten noord-oosten van de planlocatie is een buisleidingstrook gelegen. In deze strook liggen diverse leidingen. Daarnaast is op ruim 900 meter ten zuidoosten van het plangebied een buisleiding van de Gasunie gelegen.

Geen van deze leidingen heeft een invloedsgebied dat overlapt met het plangebied. Deze buisleidingen leggen daardoor geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de inventarisatie is gebleken dat in de omgeving van het plangebied twee bedrijven liggen die onder het Bevi vallen: één LPG-tankstation en het transportbedrijf Chr. Vermeer. Daarnaast zijn er geen risico's op basis van transportassen. Tevens zijn meerdere buisleidingen van Gasunie, Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij en Petrochemical Pipeline Services met gevaarlijke stoffen aanwezig. Geen van deze risicobronnen legt beperkingen op aan het plangebied.

4.8 Milieuhinder

Algemeen

Milieuhinder is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door het plaatsen van een geluidsbelastende functie in de omgeving kan hinder ondervonden worden

³ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

door omliggende geluidsgevoelige functies. Ten behoeve van het vastleggen van het bestemmingsplan is het van belang om inzichtelijk te krijgen of de voorgenomen ontwikkeling hinder geeft naar de reeds bestaande functies in de omgeving.

Regelgeving t.b.v. milieuhinder

Voor het bepalen van de benodigde milieuruimte wordt uitgegaan van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De uitgave geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In de publicatie worden per bedrijfsoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze indicatieve afstanden vormen vaak de basis voor de 'staat van inrichtingen' in bestemmingplannen. Indien een milieuzonering een gevoelig object raakt of overlapt, is maatwerk noodzakelijk om de locatiespecifieke afstand te bepalen.

Onderzoek

In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie zijn diverse bedrijven gelegen. Uit de bedrijveninventarisatie blijkt dat alle aan het plangebied grenzende bedrijven bestaan uit bedrijven met ten hoogste milieucategorie 1 of 2. Uit deze tabel blijkt voorts dat de milieu-compartimenten geur, stof en gevaar van de aanwezige bedrijven geen belemmering vormen voor het plangebied.

Adres	Naam bedrijf	SBI-code 1993	milieu cat.	geur	stof	geluid	gevaar	Maat-gevend
Hoge Ham 113	Supermarkt Super de Boer	5211/2, 5246/9	1	0	0	10	10	10
Hoge Ham 119	Kledingwinkel	52	1	0	0	10	0	10
Hoge Ham 125	Winkel - huidige gebruik onbekend							
Hoge Ham 126	Dorpshuis / theater	9133.1 / 9232	2	0	0	30	0	30
Hoge Ham 127	Lingeriewinkel	52	1	0	0	10	0	10
Hoge Ham 129	Kledingwinkel	52	1	0	0	10	0	10
Hoge Ham 134	Bakker	5224	1	10	10	10	10	10
Hoge Ham 137	Dierenwinkel	52	1	0	0	10	0	10
Hoge Ham 139	Restaurant	561	1	10	0	10	10	10
Hoge Ham 141	Kledingwinkel	52	1	0	0	10	0	10
Hoge Ham 142	Postkantoor	52	1	0	0	10	0	10
Hoge Ham 145/145a	Supermarkt Aldi	5211/2, 5246/9	1	0	0	10	10	10

Figuur 4.3: Bedrijveninventarisatie nabij het plangebied

Voor het aspect 'geluid' wordt geconstateerd dat de winkels aan de Hoge Ham 125, 127 en 129 (bestemming Centrumdoeleinden,) niet voldoen aan de richtafstanden. Aangezien het centrum van Dongen beschouwd kan worden als 'gemengd gebied' kan de richtafstand uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' met een stap verkleind worden. Hierdoor vallen voor milieu categorie-1 de richtafstanden weg en van categorie 2 wordt dit 10 meter. Bovendien geldt dat de functie 'centrumdoeleinden' volgens de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan met zich mee brengt dat het geschikt is voor (o.a.) detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Door deze combinatie in het bestemmingsplan zal hinder vanuit of vanwege de winkelfuncties niet te verwachten zijn.

Conclusie

Nabij de planlocatie zijn momenteel geen inrichtingen/bedrijven gelegen die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een impact hebben waardoor de planlocatie wordt benadeeld. Tevens wordt geconcludeerd dat de voorgenomen planontwikkeling geen beperkingen oplevert voor de aanwezige inrichtingen/bedrijven.

4.9 Flora en fauna

Regelgeving

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden, met als doel dat aan deze waarden zo min mogelijk schade wordt toegebracht. Indien schade aan beschermde soorten niet te voorkomen is, is mogelijk een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. In dit kader is een natuurtoets uitgevoerd. Het doel van deze toetsing is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ontwikkeling met de Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Daarnaast worden de gevolgen van de ontwikkeling voor de Natuurbeschermingswet en de EHS in beeld gebracht. De volledige natuurtoets is als bijlage 2 bijgevoegd.

Onderzoek

Per aanwezige beschermde soortgroep worden hieronder de mogelijke consequenties en mitigerende maatregelen aangegeven in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Vogels

Het struweel en de ruigte vegetatie in het braakliggend gebied zijn een geschikte broedplaats voor algemene broedvogels. Er zijn geen (jaarrond beschermde) vogelnesten aangetroffen. Indien de sloop en de aanleg van de bebouwing plaatsvindt in het broedseizoen (in de periode 15 maart - eind juli) dan worden daarbij veelal broedende vogels verstoord. Buiten het broedseizoen treedt enige verstoring op, dit resulteert alleen in het opvliegen van betreffende vogels. Alle broedvogels zijn beschermd. Wettelijk gezien is het niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verstoren en verjagen van broedende vogels. Indien de werkzaamheden in de periode september - maart aanvangen is sprake van een permanente verstoring, voordat vogels tot broeden komen. Door deze verstoring zullen broedvogels het plangebied mijden als broedplaatsen.

Conform de zorgplicht is het van belang om voor het broedseizoen de vegetatie te verwijderen. Hierdoor wordt het plangebied ongeschikt gemaakt als broedplaats en zijn geen effecten op (broed)vogels tijdens het broedseizoen. De gunstige staat van instandhouding van de in het plangebied voorkomende of verwachte vogelsoorten zal niet worden aangetast wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen.

Zoogdieren

Vleermuizen

Wanneer sprake is van het verstoren en aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegrouetes en foerageerplaatsen zijn maatregelen noodzakelijk. Door de aanleg van de bebouwing gaat wordt braakliggend gebied met ruigte vegetatie en het struweel verwijderd dat tevens als foerageergebied door vleermuizen wordt gebruikt. In de omgeving van het plangebied is ruim voldoende foerageergebied voor vleermuizen aanwezig.

Overige zoogdieren

De werkzaamheden kunnen met name schade veroorzaken aan algemene muizen en spitsmuizen. Deze schade is maar moeilijk te voorkomen, omdat deze soorten bij onraad hun hol in vluchten en zich bij gunstige omstandigheden nagenoeg het hele jaar voortplanten. Ze leven echter geen van allen in kolonies. Door deze solitaire levenswijze en de hoge reproductiesnelheid zal de schade zeer beperkt zijn. De gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten komt niet in het gedrang. Effecten op kleine zoogdieren zoals muizen kunnen worden beperkt door gefaseerd te werk te gaan. Dit houdt in dat eerst de vegetatie (braakliggend gebied met ruigte vegetatie) wordt gekapt, gemaaid of verwijderd, alvorens in een later stadium bouwrijp te maken. Het hierdoor eerst minder geschikt gemaakte leefgebied kan dan tijdig door de aanwezige zoogdieren worden verlaten. Ten aanzien van deze soorten geldt dat ze niet tijdens de winterslaap mogen worden verstoord door het verwijderen van

vegetatie. Dat betekent dat vegetatie in de periode van eind september tot half november zou moeten worden verwijderd.

Grotere zoogdieren als mol, wezel, hermelijn en bunzing hebben grote leefgebieden en zullen tijdens de werkzaamheden het plangebied mijden. In de omgeving is voldoende geschikt leef- en rustgebied aanwezig voor deze soorten. Effecten op populatieniveau van deze soorten worden niet verwacht. Om het onbedoeld doden van egels te voorkomen is het raadzaam om voor verwijderen van vegetatie het plangebied te controleren op eventueel aanwezige egels. Indien egels worden aangetroffen, kunnen ze worden verplaatst naar geschikt biotoop in de omgeving.

De gunstige staat van instandhouding van voorkomende en verwachte zoogdieren zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Amfibieën

De ondergroei van het struweel en het braakliggend gebied maken mogelijk onderdeel uit van het landbiotoop van algemene amfibieënsoorten uit de directe omgeving. Het gaat hier om soorten als de bruine kikker en gewone pad. De soorten maken mogelijk gebruik van het plangebied bij hun trek naar de voortplantingswateren en overwinteringsplaatsen nabij het plangebied rond het voortplantingsseizoen (maart tot en met juli). Na de voortplanting verlaten sommige amfibieën het water om het landbiotoop op te zoeken en om te overwinteren. Zij overwinteren in holletjes in de bodem, onder bladafval, takkenhopen of stenen. Indien de werkzaamheden buiten de voortplantingstijd en overwintering worden uitgevoerd is de schade beperkt. De ingreep heeft geen effecten op populatieniveau.

De gunstige staat van instandhouding van amfibieën zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

Planten

Er zijn geen effecten te verwachten op beschermde planten, omdat ze niet zijn aangetroffen tijdens het terreinbezoek en de aangetroffen voedselrijke biotopen niet geschikt zijn.

Overig beschermde soorten

Er zijn geen effecten te verwachten op andere beschermde soorten, zoals dagvlinders, libellen en andere ongewervelden in het plangebied, omdat ze niet zijn aangetroffen tijdens het terreinbezoek en de aangetroffen biotopen niet of nauwelijks geschikt zijn.

Conclusie

Het resultaat van de natuurtoets is dat zich in het plangebied geen beschermde soorten bevinden die de voorgenomen sloop en aanleg van bebouwing mogelijk kan beïnvloeden. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplanprocedure zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen.

De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In een waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem

gegeven en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het waterschap bij de planvorming. Hiervoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met het waterschap.

Waterparagraaf

In opdracht van Vieya Wooncorporatie heeft Oranjewoud het proces van de watertoets doorlopen voor ontwikkeling van woningen en appartementen aan de Hoge Ham in Dongen. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. In de rapportage "Toelichting watertoets Gerba Windsor terrein (project Binnenhoven) te Dongen" (Oranjewoud, 11 april 2013) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

Randvoorwaarden

Waterschap Brabantse Delta

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met waterschap Brabantse Delta.

- Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuilwater en (schoon) regenwater;
- Het waterschap heeft als uitgangspunt waterneutraal bouwen. Graag onderzoeken of infiltratie ter plaatse tot de mogelijkheden behoort.
- Aanlegpeilen dienen afgestemd te worden op de grondwaterstand zodat permanent grondwateronttrekkende voorzieningen niet nodig zijn.
- Bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt;
- De gehele ontwikkeling dient T=100 op te kunnen vangen. In hoeverre wateroverlastrisico in relatie tot schade wordt genomen is een afweging van de gemeente (zie uitgangspunten gemeente Dongen).

Gemeente Dongen

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met de Gemeente Dongen.

- De gemeente heeft aangegeven dat het vuilwater en (schoon) hemelwater gescheiden aangeboden dient te worden;
- Rekening houdend met de hydraulische randvoorwaarden (2009) van het waterschap en de beleidsregel van de gemeente Dongen waar bij iedere nieuwe ontwikkeling nagegaan dient te worden of waterneutraal gebouwd kan worden, kan in de situatie van het oude Gerba Winsor terrein gesteld worden dat de nieuwe ontwikkeling een bui van T=10 op dient te vangen;
- Vanwege problemen met de hemelwaterafvoer in de omgeving van het plangebied (water op straat) geeft de gemeente aan dat het voor de ontwikkeling verstandig is een eigen afvoer/opvang van hemelwater te realiseren;
- De bodem in het plangebied is zeer geschikt en heeft voldoende doorlatendheid voor het toepassen van infiltratie(voorzieningen);
- De infiltratievoorziening mag ook buiten het plangebied op gemeentegrond gerealiseerd worden (bijvoorbeeld onder de toegangsweg tot het terrein);
- Vanuit de infiltratievoorziening is een (nood)overloop naar het gemeenteriool gelegen in de Hoge Ham noodzakelijk, hiervoor zal de gemeente t.z.t. toestemming voor verlenen;

Huidige situatie

Het plangebied betreft het terrein van voormalig schoenfabriek Gerba Windsor aan de Hoge Ham 123 te Dongen. Eveneens wordt de locatie Hoge Ham 125-127 meegenomen in de planvorming. In het verleden was vrijwel het gehele terrein verhard door fabriekspanden. Het in het verleden aanwezige fabriekspanden zijn in juli 2006 gesloopt, sinds die tijd is het plangebied grotendeels braakliggend. Enkel de karakteristieke entree van het kantoor (monumentale gevel die vanuit de Hoge Ham zichtbaar is) is intact gebleven. Het plangebied heeft een oppervlak van 7.060 m² waarvan in het verleden 6.560 m² verhard was.

Het maaiveld in het plangebied ligt globaal op NAP + 4,5 m (bron:www.ahn.nl).

Zowel de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer van het voormalig fabriekspad werd afgevoerd naar de gemeentelijk gemengd rioolstelsel gelegen in de Hoge Ham. Na de sloop van het fabriekspad infiltreert het hemelwater wat valt in het plangebied ter plaatse in de bodem.

Toekomstige situatie

In het centrum van Dongen wordt op het terrein van voormalig schoenfabriek Gerba Windsor een nieuwbouwplan ontwikkeld genaamd project Binnenhoven. Het plan omvat appartementen en woningen. Tevens zal er voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Op basis van het ontwerp wordt vrijwel het gehele terrein bebouwd (woningen en parkeren). De inrichting van het terrein ligt nog niet definitief vast. In de toekomstige situatie zal 5.960 m² van het plangebied verhard oppervlak zijn. Dit is 600 m² verhard oppervlak minder dan in de voormalige situatie toen de fabriekspanden aanwezig waren.

Vuilwater

Het vuilwater van de ontwikkeling wordt middels een aan te leggen vuilwaterleiding aangesloten op het bestaande gemeentelijk gemengd rioolstelsel in de Hoge Ham en afgevoerd richting de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlopende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater afgevoerd worden.

Vanwege reeds bestaande problemen met de hemelwaterafvoer in de omgeving van het plangebied (water op straat) en rekening houdend met de hydraulische randvoorwaarden (2009) van het waterschap en de beleidsregel van de gemeente Dongen waar bij iedere nieuwe ontwikkeling nagegaan dient te worden of waterneutraal gebouwd kan worden, heeft de gemeente Dongen aangegeven dat het voor de ontwikkeling een eigen afvoer en infiltratievoorziening voor het hemelwater gerealiseerd dient te worden die een T=10 bui kan opvangen. Voor de ontwikkeling betekent dit een infiltratievoorziening met een inhoud van $(5.960 \text{ m}^2 / 10.000 \text{ m}^2) * 555 \text{ m}^3/\text{ha} = 331 \text{ m}^3$. Deze infiltratievoorziening hoeft niet perse binnen het plangebied gerealiseerd te worden maar mag van de gemeente Dongen ook op gemeenteground gerealiseerd worden. Gedacht kan worden aan een infiltratievoorziening onder de toegangsweg tot het terrein of de parkeerplaats. Vanuit de infiltratievoorziening dient een overloop aangelegd te worden naar het gemeentelijk gemengd riool in de Hoge Ham zodat bij buien zwaarder dan T=10 de voorziening kan overstorten naar de riolering.

Ontwatering

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied is minimaal 0,7 m. De maaiveldhoogte in het plangebied is circa NAP +4,5 m. Aan de hand van de peilbuis gegevens uit Dino-Loket en de voorkomende grondwatertrap is de ontwateringdiepte te bepalen. Uit de gegevens blijkt de hoogste grondwaterstand op circa N.A.P. + 3,75 m ligt. Bij deze grondwaterstand is de ontwatering circa 0,75 meter. Op basis van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ontwateringseis van minimaal 0,7 m.

4.11 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in (de omgeving van) het plangebied.

5 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan, voor wat betreft de ontwikkeling van de locatie Binnenhoven, is gewaarborgd vanuit particuliere financiering door de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten voor onder andere omliggende infrastructuur, naar rato verhaald door de gemeente op initiatiefnemer. Op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro dient de gemeenteraad in het kader van onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan op te stellen. Doordat echter een anterieure overeenkomst wordt afgesloten zijn de kosten van de grondexploitatie conform artikel 6.12 lid 2 Wro 'anderszins verzekerd'. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan voor dit deel van het bestemmingsplan 'Centrum' vervalt hiermee. De economische haalbaarheid van het plan 'Binnenhoven' is gewaarborgd.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

In eerste instantie zou voor het plan Binnenhoven een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is daarom, voor dit plan, overleg gevoerd met diverse instanties, waaronder de besturen van de bij het plan betrokken waterschap, de VROM-Inspectie regio Zuid en de provincie Noord-Brabant. Het voorontwerp bestemmingsplan Binnenhoven is aan deze instanties toegezonden. Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta hebben een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenhoven'. Onderstaand zijn de reacties en de beantwoording daarvan opgenomen.

1. Provincie Noord-Brabant - directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH), Postbus 90151, 5200 MC 's HERTOGENBOSCH, datum 7 februari 2012, ontvangen 9 februari 2012

Reactie

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de provincie om een reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan Binnenhoven. De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en de woningaantallen zijn vastgelegd in de Woonvisie. De aantallen woningen passen binnen de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg. Gelet hierop geeft het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

De gemeente heeft kennis genomen van de reactie.

Het aangepaste plan (versie 2013) zal opnieuw aan de provincie toegezonden worden voor vooroverleg en voorzien zijn van alle benodigde onderzoeken (inclusief bodemonderzoek).

Reactie

De provincie vraagt zich af, gelet op de dichtheid van het plan, de al hoge harde plancapaciteit in de gemeente en de nieuwe prognose van de provincie of het plan zoals het nu voorligt een haalbaar plan is. De provincie verzoekt de gemeente om een nadere verantwoording in de plantoelichting.

Antwoord

De ontwikkeling past binnen het vastgestelde woningbouwprogramma. Toch is het plan aangepast en het aantal woningen teruggebracht van 48 woningen naar circa 33 woningen. Hiermee komt er minder druk op de beschikbare plancapaciteit.

2. Waterschap Brabantse Delta afdeling plantoetsing en vergunningen, Postbus 5520, 4801DZ BREDA, datum 30 december 2011, ontvangen 2 januari 2012

Reactie

Toelichting

- Op pagina 13, tweede alinea onder kopje "Waterwet" staat: "Met het wegvallen van vergunningen ". Dit kan zo niet in algemeenheid gesteld worden. Dit geldt alleen voor de indirecte lozingen. Directe lozingen en ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de waterkwantiteit (Keur) zijn nog steeds vergunningplichtig voor de gemeenten. Het advies is om de eerste 3 zinnen van deze alinea te verwijderen.
- In alinea 4 van het hoofdstuk Waterwet staat dat de watertoets sinds 2001 wordt toegepast. Dit moet 2003 zijn.
- In alinea 5 staat "De vereiste watertoets is uitgevoerd." Dit is naar ons idee nog niet gebeurd. Een vooroverleg heeft niet plaatsgevonden en de watertoetsprocedure is nu gaande.
- Op pagina 33, paragraaf 4.10, alinea 4 (onder kopje Waterparagraaf) wordt een rapportage genoemd "Toelichting watertoets Gerba Windsor terrein (project Binnenhoven) te Dongen". Deze rapportage is nooit ontvangen. Dit had in het vooroverleg moeten gebeuren.

Antwoord

Het aangepaste bestemmingsplan (al dan niet als bijlage bij het bestemmingsplan Centrum) houdt rekening met bovengenoemde opmerkingen.

Reactie

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de "beleidsregel hydraulische randvoorwaarden" van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Op basis van de waterparagraaf voldoet het plan aan de hydraulische randvoorwaarden. Er is gekeken naar de voorkeursvolgorde, waarbij tot een T=10 bui geïnfiltreerd kan worden. Het waterschap gaat er vanuit dat er zorgvuldig gekeken is naar de doorlatendheid van de bodem en naar de mogelijkheden binnen het rioleringsplan in verband met de overloop naar het gemeenteriool. Voor het infiltreren en de lozing op riolering is de gemeente bevoegd gezag.

Antwoord

Het aangepaste plan dient waterneutraal uitgevoerd te worden.

Reactie

Het watertoetsproces is in dit geval niet helemaal juist doorlopen. Maar, aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. Het waterschap gaat er vanuit dat de tekstuele opmerkingen betreffende de toelichting zullen worden verwerkt.

Antwoord

Het vooroverleg is juist doorlopen en het aangepaste plan is opnieuw aan het Waterschap voorgelegd. Het aangepaste plan (versie 2013) zal opnieuw aan het waterschap toegezonden worden voor vooroverleg en voorzien zijn van alle benodigde onderzoeken (inclusief bodemonderzoek).

6.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijk inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Binnenhoven gedurende 6 weken van 2 december 2011 tot en met 12 januari 2012 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Daarnaast is het plan tijdens een informatieavond aan omwonenden toegelicht. Gedurende deze periode zijn er 10 inspraakreacties ontvangen. Onderstaand zijn de reacties samengevat en beantwoord. Dit heeft tevens geleid tot een gewijzigd stedenbouwkundig plan. Deze wijzigingen zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Centrum'.

- 1. Inspreker 1, J.P. Verharen, Hoge Ham 117 A, 5104 JD Dongen;**
- 2. Inspreker 2, M.J.C.M. Smans, Hoge Ham 117G, 5104 JD Dongen;**
- 3. Inspreker 3, M.J.A. van de Elshout – Dijks, Hoge Ham 117 H, 5104 JD Dongen;**
- 4. Inspreker 4, De heer H. Tigchelaar en mevrouw M.T.A. Tigchelaar - Bors, Hoge Ham 117 I, 5104 JD Dongen;**
- 5. Inspreker 5, G.J.P.M. Koppers, Hoge Ham 119B, 5103 JD Dongen;**
- 6. Inspreker 6, A.A.M.T. Vlaminkx, Hoge Ham 119C, 5104 JD Dongen;**
- 7. Inspreker 7, S.M. Meijs, Hoge Ham 129-01, 5104 JD Dongen;**
- 8. Inspreker 8, A. van der Sluijs - Pandelitschka, Hoge Ham 131, 5103 JD Dongen;**
- 9. Inspreker 9, mevrouw M.T.J. van Broekhoven en de heer R.C.J. Roovers, Hoge Ham 135 RD, 5104 JD Dongen;**
- 10. Inspreker 10, H.J.G. van Uden, Hoge Ham 135, 5103 JD Dongen, datum 21 december 2011, ontvangen 12 januari 2012**

Reactie

Bij de eerste presentatie van het plan Binnenhoven door Vieya in 2010 gaf de wethouder twee criteria waaraan het plan moest voldoen, te weten draagvlak bij de omwonenden en overeenstemming met de uitgangspunten van het Visiedocument. Volgens insprekers is aan geen van beide uitgangspunten voldaan.

Antwoord

Vieya heeft het plan drastisch aangepast onder meer naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Met enkele omwonenden zijn reeds gesprekken gevoerd aan de hand van het aangepaste plan. Zij waren zeer te spreken over de aangepaste plannen. Het aangepaste plan is getoetst aan de uitgangspunten van het Visiedocument, zie de toelichting verderop in deze notitie.

Reactie

Het plan veroorzaakt een onacceptabel grote inbreuk op de privacy van de omwonenden in de Hoge Ham en het sticht van de Hoge Ham, doordat er op of te dicht bij de perceelgrens gebouwd wordt en doordat er veel te hoog gebouwd wordt.

Antwoord

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft Vieya het plan aangepast. Het plan kent nu geen halfverdiepte parkeerkelder meer, veel minder appartementen en geen woningen die deels op het parkeerdek zijn gebouwd. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen met parkeren op maaiveld.

Reactie

Brandgang tussen Hoge Ham (garage boxen Hoge Ham 119 C t/m E) en de panden Hoge Ham 117I, Hoge ham 117G, Hoge Ham 117H en Hoge Ham 117A afschermen met een muur van minimaal 2,5 meter hoog.

Antwoord

Vieya gaat de huidige erfafscheidingen in kaart brengen en kijken op welke wijze deze eventueel geïntegreerd kunnen worden in het plan.

Reactie

Het plan is erg on-Dongens en voldoet op een aantal punten niet aan het Visiedocument Centrumgebied uit april 2008. Het plan bevat veel steen en beton met weinig tot geen openbaar groen. Het Visiedocument geeft een aantal uitgangspunten voor het terrein ten noorden van de Hoge Ham (locatie Gerba Windsor):

- Pagina 11: '[...] het moet via een aantrekkelijk openbaar gebied "aanhalen" aan het centrumgebied';
- Pagina 12: een toevoeging aan de bestaande voorraad van nieuwe, aantrekkelijk gelegen woningen. Een goed voorbeeld hiervan is het bouwplan voor het terrein Gerba Windsor';
- Pagina 27: '[...] bouwhoogte is maximaal 3 bouwlagen (9 meter)', maar elders staat dat hoogteaccenten zijn toegestaan. Echter, de bouwblokken A, B en D zijn alle hoger dan 9 meter. Dit is bijna het hele plan en dan kan men niet meer spreken van accenten;
- Pagina 27: '[...] de architectuur bezit duidelijke relaties met de Dongense identiteit'.

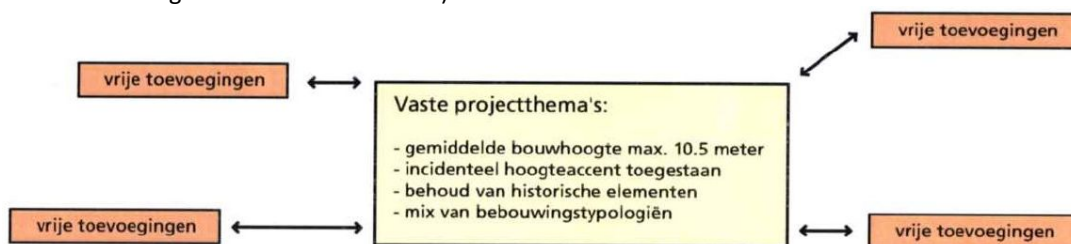
Aan bovenstaande uitgangspunten wordt niet voldaan. Slechts die uitgangspunten uit het visiedocument, die in het voorliggende voorstel passen, worden in het Voorontwerpbestemmingsplan genoemd.

Antwoord

- In het Visiedocument Centrumgebied staat op pagina 11 voor het deelgebied ten noorden en ten zuiden van de Hoge Ham het volgende opgenomen: deze gebieden via een aantrekkelijk openbaar gebied "aan te helen" aan het centrumgebied en het huidige fragmentarische karakter met de vele achterkanten omvormen tot een gebied met door voorkanten van woningen en/of winkels begeleide routes.
- In het Visiedocument Centrum staat op pagina 12 dat vanuit het oogpunt van "wonen" de voorgenomen aanpak van het centrum niet zozeer een Herstructureringsopgave betreft, waarbij dit

gebied wordt gerevitaliseerd middels sloop en vernieuwbouw om een betere woningdifferentiatie te verkrijgen, maar veeleer een toevoeging aan de bestaande voorraad van nieuwe, aantrekkelijk gelegen woningen. Een goed voorbeeld hiervan is het bebouwingsplan voor het terrein Gerba Windsor, maar ook het realiseren van woningen boven winkels. Een dergelijke ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied, ook na sluitingstijd van de winkels. De gemeente leest uit voorgaande alinea geen strijdigheid van het plan met het Visiedocument Centrumgebied.

- Op pagina 24 van het Visiedocument Centrum is opgenomen dat de projecten gelegen in het achtergebied moeten passen binnen de korrel van de omliggende bebouwing. De gemiddelde hoogte is 10 tot 11 meter. Incidenteel worden hoogteaccenten toegestaan. Daar waar historische of karakteristieke elementen aanwezig zijn moeten deze behouden blijven (bijvoorbeeld de karakteristieke gevel van Gerba Windsor). De tekst is voorzien van onderstaand schema:



Op pagina 27 staat het gebied ten noorden en zuiden van de Hoge Ham voor de hoofdvorm van de bebouwing het volgende: voor de vormgeving van de bebouwing kan worden geput uit een breder repertoire, waar aspecten van de overige deelgebieden in terugkomen. Deze gebieden bieden ruimte voor zowel bebouwing met een individuele expressie als voor complexmatige projecten die herinneren aan de vroegere industriële bebouwing en/of kloosters. In dit laatste geval wordt de kloekke maat van het gebouw juist geaccentueerd. Platte daken zijn toegestaan, maar niet verplicht. De bouwhoogte is maximaal 3 bouwlagen (9 meter), ingeval van winkels in de plint is de maximale bouwhoogte 9,5 meter.

- Op pagina 27 van het Visiedocument staat verder:
"Gevels: de gevelcompositie wordt ook hier gekenmerkt door de componenten die de Dongense identiteit mede bepalen. Gevels kenmerken zich door: gevelformologie, gevelreliëf, verticaliteit, duidelijke beëindigingen in alle richtingen. Balkons liggen in de regel binnen het gevelvlak. Kleur en materialisering: baksteen is het hoofdmateriaal dat wordt toegepast in verzadigde en warme tinten. Kleuren zijn terughoudend. Stuc-, keim- en schilderwerk zijn toegestaan. Detaillering: de detaillering is afgestemd op de architectuur en ademt de sfeer van ambachtelijk vakmanschap. Entrees bezitten een aantoonbare aandacht voor detail. Sfeer en uitstraling: deze gebieden vormen de nieuwe cement die de oude structuren verbindt. Routevorming en begeleiding van routes zijn belangrijke thema's. Ontwikkelingen bezitten een eigen identiteit die ontleend is aan de plek en verrassende koppelingen met de omgeving. De architectuur is eigentijds, maar bezit duidelijke relaties met de Dongense identiteit.

De gemeente is van mening dat dit aspecten zijn die door Vieya wooncorporatie verder dienen te worden uitgewerkt in het ontwerp. Immers, tot nu toe zijn enkel massastudies gepresenteerd. De welstandscommissie zal de verdere uitwerking van het plan toetsen op zijn merites.

Reactie

Voorheen was detailhandel in dit gebied uitgesloten. Is er nu wel behoefte aan een commerciële plint, grenzend aan het huidige parkeerterrein? Deze plint zal een onaanvaardbare verzwaaring van de verkeersdruk op het Aldi-terrein met zich meebrengen, hetgeen ten kosten zal gaan van veiligheid en leefklimaat.

Antwoord

In het aangepaste plan is geen sprake meer van een toevoeging van een commerciële plint grenzend aan het huidige parkeerterrein.

Reactie

Naar de huidige maatstaven, en ook volgens destijds geldende normen, is het terrein veel te duur gekocht en daardoor kan het project nooit rendabel worden.

Volgens de richtlijnen van de gemeente moeten bovendien in het plan 110 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, veel meer dan normaliter voor 48 woningen vereist is.

Om aan de parkeereisen van de gemeente te voldoen en om toch nog enigszins uit de kosten te komen, moet Vieya het terrein nu overvol bouwen met parkeerplaatsen (deels halfondergronds) en huizen in een niet realistisch poging het project toch rendabel te maken.

Hierdoor komt het huidige bouwplan neer op een steenwoestijn die slechts een "parkeerterrein met huizen" omvat en waar de leefbaarheid, waar we in Dongen zo trots op zijn, ver te zoeken is.

Antwoord

Er is geen relatie tussen het aankopen van gronden door een ontwikkelaar en de door de gemeente gehanteerde parkeernormen conform de CROW-norm 182.

Het plan Binnenhoven voordoet aan de CROW-richtlijnen, echter voorziet niet in een halfverdiepte parkeervoorziening. Uiteraard wordt er geen betaald parkeersysteem ingevoerd.

Reactie

Door de veel te dichte en te hoge bebouwing voldoet het plan op veel punten niet aan het Visiedocument en wordt de privacy van de omwonenden onnodig veel geschaad.

Antwoord

Het plan is aangepast en de bebouwing is minder hoog en de bebouwingsdichtheid is verminderd.

Aanvulling inspreker 4

Reactie

Door de bouwhoogte van blok B wordt de ochtendzon geblokkeerd die nu nog bij inspreker binnen schijnt. In de zomer een paar uur en in de winter, herfst en voorjaar wordt de zon volledig geblokkeerd.

Antwoord

Het aangepaste plan bestaat veelal uit grondgebonden woningen. Gelet op de afstanden van de woningen tot de aangrenzende percelen is er geen aanleiding om uit te gaan van onacceptabele schaduwwerking als gevolg van de geplande nieuwbouw.

De gemiddelde bouwhoogte voor de grondgebonden rijwoningen bedraagt circa 11 meter. Optioneel is een extra hoogteaccent bij de rijwoningen van blokken B1 en B2 aan de noordzijde opgenomen. Hierbij bestaat de optie – afhankelijk van het uiteindelijke programma – om de twee noordelijkste beuken in te vullen met andere woningtypen en met een hoogteaccent (3 lagen + kap) te voorzien. De goothoogte ligt bij deze optie op ongeveer 9m en de nok op 13,5m.

Aanvulling inspreker 7

Reactie

Inspreker wenst geen wijk in zijn tuin.

Antwoord

De gemeente heeft kennis genomen van deze reactie.

Aanvulling inspreker 8

Reactie

Er is toegezegd dat er aan de zijkant en de achterzijde van de tuin van inspreker geen hoogbouw zal worden gepleegd. Ook werd tegen inspreker gezegd dat er zoveel mogelijk grote bomen gespaard zullen worden. Inspreker vertrouwt erop dat Vieya zich daaraan zal houden. Inspreker wil graag de tekeningen zien voordat er aan het grote werk begonnen gaat worden.

Antwoord

In het aangepaste plan komen aan de zijkant van de tuin van inspreker geen woningen meer. Aan de achterzijde van de tuin is een grondgebonden woning geprojecteerd.

Aanvulling insprekers 9

Reactie

De ligging van de commerciële plint is zeer dicht gepland op de achteruitgang van het perceel van inspreker met als gevolg een zware druk vlak naast de achteruitgang van het perceel van inspreker.

Antwoord

Bij de achteruitgang van het perceel van inspreker is in de huidige situatie reeds een druk bezocht parkeerterrein gesitueerd. Deze situatie wijzigt niet. De commerciële ruimte gaat niet meer door.

Reactie

Het pad voor de patio woningen gelegen in de hoek naast Hoge Ham 135 komt uit op de uitrit van insprekers. Insprekers vrezen dat kan leiden tot gevaarlijke situaties. Tevens kan deze uithoek uitnodigen tot overlastgevend gedrag.

Antwoord

In het aangepaste plan ligt er geen pad ter hoogte van de uitrit van insprekers. Het toegangspad is verder opgeschoven.

Reactie

De geplande hoogte van het appartementengebouw met commerciële plint bovenop de half verdiepte parkeergarage veroorzaakt een onaanvaardbaar bouwvolume in onze directe woonomgeving.

Antwoord

In het aangepaste plan komt geen appartementengebouw met commerciële plint bovenop een half verdiepte parkeergarage meer voor. Het plan bestaat (veelal) uit grondgebonden woningen zonder half verdiepte parkeergarage.

Reactie

Insprekers vinden het vreemd dat de bestemmingsplanprocedure al is aangevangen, terwijl er nog een onderzoek moet gaan plaatsvinden naar de aanwezige bodemverontreiniging. Insprekers verzoeken nadrukkelijk geïnformeerd te worden over de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Antwoord

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenhoven heeft ter inzage gelegen voor de inspraak. Inspraak is geen onderdeel van de formele bestemmingsplanprocedure maar wordt gevoerd op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, begint de formele bestemmingsplanprocedure. Alle benodigde onderzoeken dienen op dat moment te zijn uitgevoerd, waaronder het bodemonderzoek.

Insprekers worden nader geïnformeerd over de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Reactie

Insprekers verzoeken ons om geen toestemming te verlenen voor dit niet acceptabele en niet in de stedenbouwkundige visie passende nieuwbouwplan. Insprekers zien liever, dat de ontwikkelaar en de gemeente kiezen voor een woonwijkje met grondgebonden woningen. Het huidige plan leidt tot verloedering en leegstand.

Antwoord

Het aangepaste plan voorziet in een woonwijkje met voornamelijk grondgebonden woningen.

Aanvulling inspreker 10

Reactie

Inspreker vraagt extra aandacht voor de situatie tussen hun garage, de patiowoning en de hoogbouw met winkelruimte. Er ontstaat een hoek waar uit het oogpunt van sociale veiligheid geen zicht op is. Dit is vragen om problemen.

Antwoord

De uitrit ligt in de huidige situatie reeds aan een druk bezocht parkeerterrein. Deze situatie wijzigt niet. In het aangepaste plan ligt er geen pad ter hoogte van de uitrit van insprekers. Het toegangspad is verder opgeschoven.