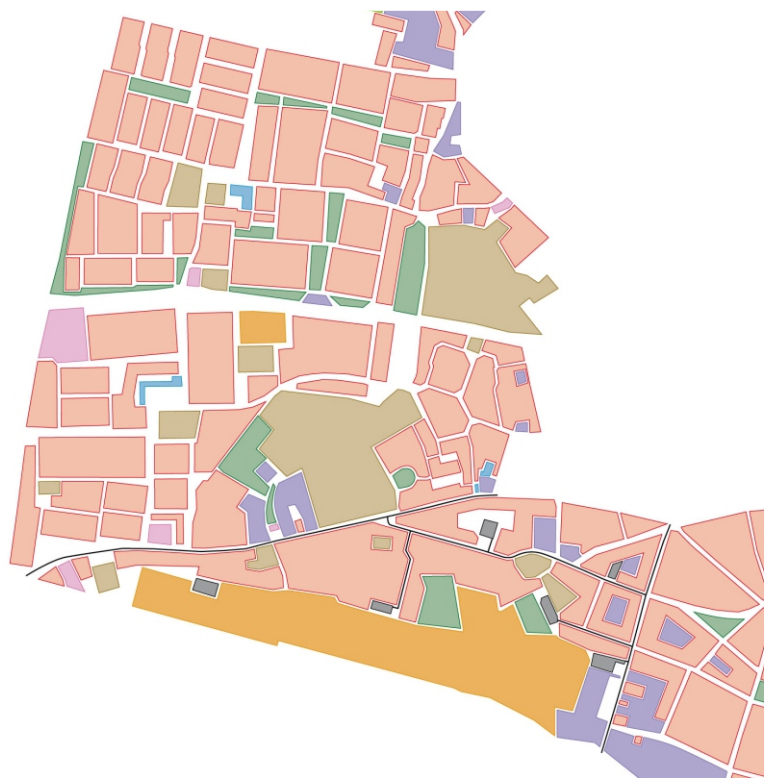


Dongen

Zuid en West Dongen



bestemmingsplan

Dongen

Zuid en West Dongen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0766.BP2010000002-VG01

projectnummer:

0766.007830.00

opdrachtgever:

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

planstatus

datum:

20-05-2009

13-04-2010

30-09-2010

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Actualisering bestemmingsplan	3
1.2. Planopgave: in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan	3
1.3. Plangebied	4
1.4. Opzet plantoelichting	5
2. Planbeschrijving	9
2.1. Analyse plangebied	9
2.2. Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan	13
2.3. Toelichting op de planopzet woon-werkkavels Lage Ham	15
2.4. Toelichting op inbreidingsplan 'Exterbroek'	16
2.5. Toelichting op inbreidingsplan 'Patriciershof'.	17
2.6. Toelichting op inbreidingsplan 'De Pijler'.	17
2.7. Toelichting overige locaties	18
3. Toetsen	19
3.1. Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten	19
3.2. Externe veiligheid	21
3.3. Sportparken	26
3.4. Begraafplaats	27
3.5. Leidingen en hoogspanningsverbindingen	27
3.6. Archeologie en cultuurhistorie	29
3.7. Water	32
3.8. Landschap en natuur	35
3.9. Wegverkeerslawaaï	36
3.10. Luchtkwaliteit	38
4. Beschrijving juridische regeling	39
4.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	39
4.2. Opzet van de bestemmingsregeling	40
4.3. Toelichting bestemmingen	43
4.4. Toelichting op de algemene regels	51
4.5. Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen	54
5. Handhaving	57
5.1. Algemeen	57
5.2. Handhaving binnen de gemeente Dongen	57
6. Financiële aspecten	61
6.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie	61
6.2. Financiële uitvoerbaarheid	62
7. Resultaten inspraak en overleg en ambtshalve aanpassingen	63
7.1. Inleiding	63
7.2. Resultaten vooroverleg	63
7.3. Resultaten inspraak	71
7.4. Ambtshalve aanpassingen	83

8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	93
8.1. Wijzigingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen	93
8.2. Ambtshalve wijzigingen	94
8.3. Aanpassingen toelichting	96

Bijlagen:

Ingebonden bijlagen:

Bijlage 1	Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"
Bijlage 2	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 3	Inventarisatie en inschaling bedrijven
Bijlage 4	Monumenten in het plangebied
Bijlage 5	Molenbiotoop
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Indicatieve berekening kosten herasfalteren
Bijlage 8	Rekenbladen akoestisch onderzoek
Bijlage 9	Memo milieuonderzoek Exterbroek

Separate bijlagen:

- Toelichting (woon)werkkavels Lage Ham (editie 9 december 2009, rapportnummer 211x00596.027875_2 2009)
- Akoestisch onderzoek eindrapport (woon)werkkavels Lage Ham
- Luchtkwaliteit eindrapport (woon)werkkavels Lage Ham
- Archeologisch onderzoek (woon)werkkavels Lage Ham
- Verkennend bodemonderzoek (woon)werkkavels Lage Ham
- Saneringsplan (woon)werkkavels Lage Ham
- Aanvullend grondwateronderzoek (woon)werkkavels Lage Ham
- Stoomberg, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 2 WRO, 10 februari 2009, projectnummer 042158.00807619, RBOI-Middelburg B.V.
- Patriciershof, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 2 WRO, 8 mei 2009, projectnummer 042158.008075.19, RBOI-Middelburg B.V.
- Brandweer Midden- en West-Brabant, brief van 9 februari 2010 met Bevi-advies Middel-
laan 14

1.1. Actualisering bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Zuid en West Dongen is opgesteld in het kader van de actualiseringsoperatie bestemmingsplannen binnen de gemeente Dongen. Een belangrijke aanleiding voor herziening van de vigerende bestemmingsplannen is gelegen in de wens van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele, toekomstgerichte bestemmingsplannen, met eenzelfde systematiek en inhoud van regeling. De actualiseringsopgave heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel en toekomstig beleid, wet- en regelgeving en met name op de Wet ruimtelijke ordening en milieubeleid;
- het vergroten van rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.

1.2. Planopgave: in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan

De opgave van het bestemmingsplan Zuid en West Dongen omvat:

- het opnemen van het gehele gebied ten zuiden en westen van het centrum van Dongen in één bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling.
- Het verwerken van bouwplannen waar recent vrijstellingsprocedures ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn gevoerd.
- Het planologisch-juridisch regelen van woon-werkkavels aan de Hoge Ham, op de bedrijfslocatie direct ten zuiden van de dwarsweg Moersticht.
- Het planologisch-juridisch vastleggen van de volgende inbreidingslocaties met woningbouw:
 - in het gebied dat globaal wordt begrensd door de woningen aan de Theodoorstraat, Gerardus Majellastraat, Triangellaan en Klinkerpad (plan 'Exterbroek');
 - aan de Tramstraat, ter plaatse van huisnummers 33-37 (plan 'Patriciershof');
 - aan de westzijde van de Dintelstraat (appartementengebouw De Pijler).
- Het opnemen van een mogelijkheid voor de bouw van 10 woningen op de hoek Gerardus Majellastraat – Stoomberg (plan 'Stadegaard') op het perceel kadastraal aangeduid als Dongen sectie I nummers 754 en 757 (gedeeltelijk) onder de voorwaarde dat de bouw van de woningen uit milieutechnisch oogpunt (bodem/geluid en dergelijke) en verkeerstechnisch oogpunt (voldoen aan de parkeernormen en dergelijke) mogelijk is.

In dit bestemmingsplan wordt deze locatie aangeduid als "woningbouwlocatie 'Stadegaard'".

- Het opnemen van een mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning aan de zijde van de Lage Ham op het perceel kadastraal aangeduid als Dongen, sectie N, nummers 502 (deels) en 953 (deels) onder de voorwaarden dat een deel van de aanwezige opstallen worden gesloopt en uit onderzoek blijkt dat de bouw van de woning uit milieutechnisch oogpunt (bodem/geluid en dergelijke) mogelijk is. In dit bestemmingsplan wordt deze locatie aangeduid als "woningbouwlocatie Lage Ham "105".
- Het opnemen van een mogelijkheid voor de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel kadastraal aangeduid als Dongen, sectie N, nummer 603 onder de voorwaarde dat de bouw van de twee woningen uit milieutechnisch oogpunt (bodem/geluid en dergelijke) mogelijk is. In dit bestemmingsplan wordt deze locatie aangeduid als "woningbouwlocatie Lage Ham 159-167"
- Het opnemen van een mogelijk voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Oude Baan (direct ten oosten van de woning met huisnummer 99) In dit In dit bestemmingsplan wordt deze locatie aangeduid als "woningbouwlocatie Lage Ham 159-99".

Voor zover sprake is van een consoliderend bestemmingsplan wordt enkel het bestaande gebruik en bestaande functies vastgelegd. Hiermee vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Aanwezige waarden binnen het plangebied zullen moeten worden benoemd (zoals onder andere archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld.

Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen waarover planologische zekerheid bestaat, bijvoorbeeld doordat deze een eigen bestemmingsplan- of vrijstellingsprocedure hebben doorlopen, zijn opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

Voor de plannen 'Exterbroek' en 'Patriciershof' en De Pijler zijn geen vrijstellingen verleend, maar zijn desalniettemin wel in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Het plan voor vervangende woningbouw aan de Reggestraat wordt gebouwd in de vigerende bouwvlakken.

1.3. Plangebied

Het bestemmingsplan Zuid en West Dongen heeft betrekking op een gedeelte van de bestaande kern van Dongen. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Lage Ham en Noorderlaan aan de noordzijde, de Westerlaan in het westen, het Wilhelminakanaal, RIM-complex en de Haanse Hoef in het zuiden en Vennen/Sint Josephstraat, het centrumgebied, Kardinaal van Rossumstraat en De Volckaert aan de oostzijde. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op figuur 1.1.

Het bestemmingsplan Zuid en West Dongen vervangt (geheel of gedeeltelijk) de volgende vastgestelde bestemmingsplannen, die daarmee integraal komen te vervallen (zie eveneens figuur 1.1.):

Tabel 1.1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen Dongen

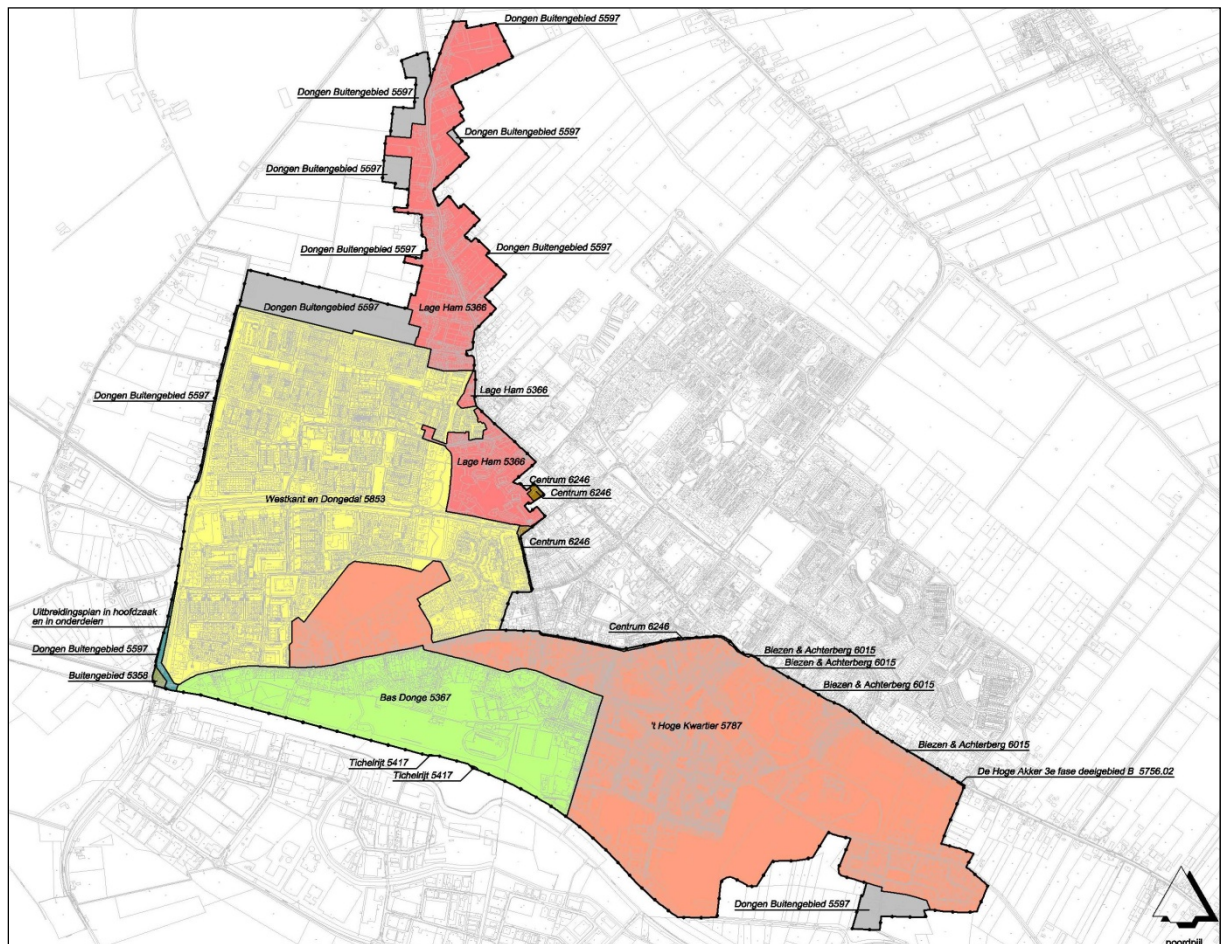
naam	datum vaststelling
Lage Ham 1 ^e herziening algehele herziening	18-01-1990
Lage Ham 1 ^e wijziging	28-01-1992
Lage Ham 2 ^e herziening	25-08-1998
Lage Ham 3 ^e herziening	08-09-1998
Bas Donge	16-02-1984
Bas Donge 1 ^e herziening	15-02-1996
Bas Donge, 2 ^e herziening ¹ ,	09-11-2006
't Hoge Kwartier	18-04-1996
't Hoge Kwartier 1 ^e uitwerking + 1 ^e wijziging	18-02-1997
't Hoge Kwartier 1 ^e herziening	20-09-2001
Westkant en Dongedal	18-09-1997
Westkant en Dongedal 1 ^e wijziging	25-04-2000
Tichelrijt	15-04-1986
Buitengebied	11-02-1982
Buitengebied	16-10-1997
Centrumgebied	23-09-1999

1.4. Opzet plantoelichting

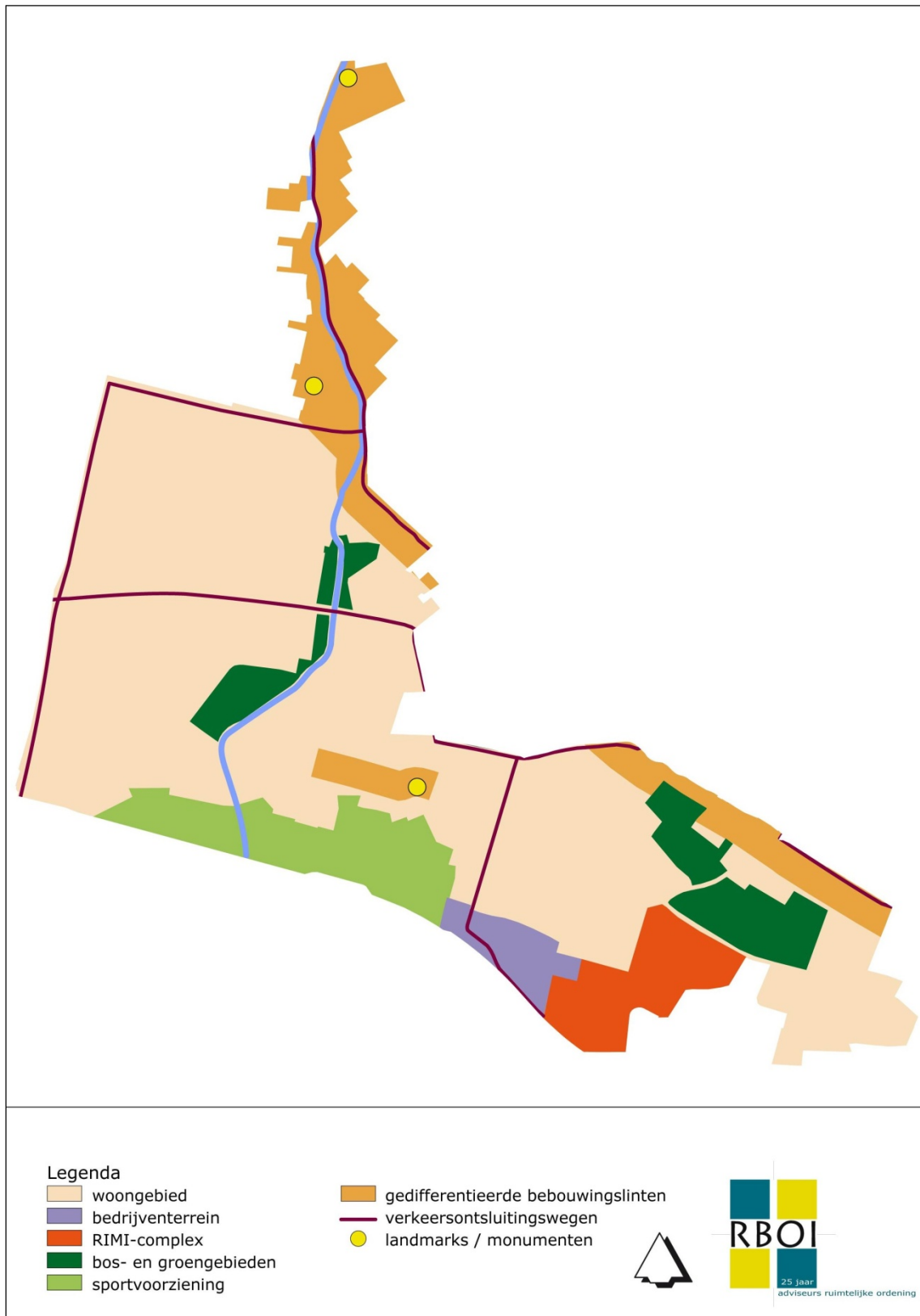
De toelichting is afgestemd op het veelal consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de informatie over het plangebied beknopt en gericht is, terwijl de toelichting op de bestemmingsregeling uitvoerig is.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt een korte analyse van het plangebied en aansluitend de beschrijving van enkele relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van een aantal voor de bestemmingsregeling relevante milieuaspecten en de waterparagraaf.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de opzet van de verbeelding en regels. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 5 wordt het handhavingsbeleid in relatie tot het bestemmingsplan toege-licht.
- De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 6.
- In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van de gevoerde inspraakprocedure en het vooroverleg met instanties opgenomen. Ook zijn ambtshalve aanpassingen vermeld.



Figuur 1.1. Vigerende bestemmingsplannen Zuid en West Dongen



Figuur 1.2. Hoofdstructuur

In dit hoofdstuk is een beknopte ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied gegeven. In paragraaf 2.2 zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden benoemd die bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

2.1. Analyse plangebied

Ruimtelijke analyse

Ontstaan Dongen

Dongen is rond 800 ontstaan als nederzettingen langs de Donge en het daaromheen liggende moerassig gebied. Rond de Kerkstraat en de heuvel is op uitlopers van de Drunense Duinen de eerste bebouwing ontstaan. In het begin maakte het dorp geen grote ontwikkeling door en in de 17^e eeuw is het dorp grotendeels platgebrand. Door de opkomst van de leer- en schoenenindustrie is Dongen verder ontwikkeld. Hierdoor kwam ook woningbouw verder op gang. In de huidige situatie is het merendeel van de industriële activiteiten uit Dongen verdwenen. Toch zijn er nog steeds veel oude looierijcomplexen in de kern terug te vinden. Na de oorlog is Dongen verder ontwikkeld tot haar hedendaagse vorm.

Ruimtelijke structuur

Dongen is ontstaan aan de Donge en ontwikkeld in aansluiting op de oorspronkelijke bebouwingslinten van de Lage Ham, Hoge Ham - Sint Josephstraat - Eindsestraat en de Kerkstraat met de kerk als oriëntatiepunt voor het centrum van Dongen. De karakteristieke lintpatronen zijn nog duidelijk herkenbaar in het beeld van de huidige kern en het plangebied. In de 18^e eeuw is de leer- en schoenenindustrie opgebloeid in Dongen en bepaalde leerlooierijen en schoenfabrieken het bebouwingsbeeld. Na de Tweede Wereldoorlog kwam de leerindustrie in verval en is veel van de oude industriële verdwenen. Doordat ook veel karakteristieke lintbebouwing in de loop van de jaren is verdwenen wordt in de huidige situatie het beeld van de oude linten bepaald door een gedifferentieerd patroon van bebouwing en functies. Binnen het plangebied komt dit met name tot uitdrukking in het uitloopegebied van het centrum aan de Tramstraat, Gerardus Maljellastraat, Torenstraat en Kerkstraat. De Kerkstraat onderscheidt zich daarbij door de kinderkopjes als bestrating, historische gevels en aanwezige platanen als cultuurhistorisch karakteristiek element.

Vanaf de wederopbouw periode zijn achter de oorspronkelijke linten uitbreidingswijken gerealiseerd. De nieuwe woongebieden verschillen in de ruimtelijke structuur sterk van de oudere bebouwing: de wijken hebben een planmatige structuur, terwijl het patroon van de oudere gebieden veel organischer is. Ieder woongebied heeft daardoor een eigen karakter. De Bomenbuurt in het zuiden van het plangebied stamt uit de jaren 50. De stedenbouwkundige structuur van deze wijk wordt gekenmerkt door een stratenpatroon met aaneengesloten gevelwanden van geschakelde woningen opgebouwd uit 2 bouwlagen met een zadeldak. Dit patroon wordt op een aantal plaatsen afgewisseld met enkele (groene) pleintjes. Vervolgens

zijn aan de westzijde van het plangebied in de jaren 60 de wijken West I en West II ten zuiden en ten noorden van de Middellaan gerealiseerd. Deze typisch jaren 60 wijken worden beiden gekenmerkt door een rechthoekige, bloksgewijze verkaveling met veel openbaar groen. Er is veelal sprake van aaneengesloten rijenbouw op relatief diepe percelen. De geschakelde woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak of platdak. Deze platte daken zijn met name in West II op veel plaatsen vervangen door kappen waardoor een gevarieerd straatbeeld is ontstaan. Aan de randen van deze wijken en langs de Donge zijn ook vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gebouwd. De grondgebonden woningen worden op een aantal plaatsen afgewisseld met hoogbouw.

In dezelfde periode is aan de Oude Baan in het zuidoosten van het plangebied een bungalowpark gebouwd. De woningen zijn vrijstaand op ruime percelen (1.000 tot 1.500 m²) gesitueerd en over het algemeen opgebouwd uit 1 of 1,5 bouwlaag met een platdak of een dak met flauwe hellingen. Door de lage bebouwingsdichtheid en de ruime percelen heeft het gebied een groene uitstraling.

Molenweiden vormt ruimtelijk gezien de verbinding tussen West I en Stoomweide. Het wijkje is opgebouwd met een hofverkaveling met voor gemotoriseerd verkeer doodlopende straten. Aan de randen zijn vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gebouwd. Voor het overige is voornamelijk sprake van rijenbouw. Opvallend in het gebied zijn de verspringende voorgevelrooilijnen en de over het algemeen forse voortuinen die zorgen voor een groene karakteristiek. De woningen zijn veelal uitgevoerd met platte daken of kappen met een flauwe dakhelling. Op veel plaatsen zijn deze daken echter vervangen door spitse kappen, met een hoge goot, waardoor een zeer gevarieerd straatbeeld is ontstaan. De in de jaren 70 gerealiseerde inbreidingswijk Stoomweide is opgebouwd volgens de woonerfcultuur met centraal is het gebied een autovrije verkeersruimte. De bebouwing is gesitueerd in hoefvormige bouwblokken met gesloten hoekoplossingen. De wijk heeft een stedelijke opzet met een hoge, naar de randen aflopende dichtheid, relatief weinig gebruiksgroen en kleine woningen op kleine percelen.

Door de verschillende oriëntatie van de wijken en de organische structuur van het oudere woongebied is de structuur van het plangebied erg gevarieerd en bevat daardoor veel verrassingen: "verstopte" plekken met een eigen sfeer en karakter. Opvallend is het grote aantal driehoekige aansluitingen in het oudere deel van de kern.

Afwijkend in het plangebied dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door woonbebouwing is de zone langs het Wilhelminakanaal die is ingericht met sportterreinen, het bedrijventerrein Kanaalstraat e.o. en het militaire RIMI-complex. Deze zone vormt daarbij een fysieke barrière en buffer tussen de woonfuncties binnen het plangebied en het Wilhelminakanaal en het daar ten zuiden van gelegen bedrijventerrein Tichelrijt.

Groenstructuur en water

De groenstructuur van het plangebied wordt grotendeels bepaald door de Donge, de zone langs het Wilhelminakanaal en het bosgebied met een zandverstuiving de Hoge Kant. De Donge als 'verborgen' element waaraan de kern Dongen zijn oorsprong dankt, welke dwars door het plangebied en langs het historische lint de Lage Ham loopt. Het beeld van de Donge is wisselend beleefbaar en gevarieerd door inrichting als openbaar park met een open karakteristiek of verscholen tussen achtertuinen of dichte beplanting. Het Wilhelminakanaal daarentegen zorgt voor de duidelijk aanwezige fysieke begrenzing en scheiding van het woongebied aan de noordzijde en het bedrijventerrein aan de zuidzijde. De sportparken met het daarom liggende groen geven deze zone een groene karakteristiek en versterken deze fysieke scheiding. Aan de oostzijde van het plangebied vormen De Bergen, de Hoge Kant en het zwembadgebied een aaneengesloten gebied van bos en zandverstuivingen als uitloper van de Drunense Duinen. Verder komt groen in de vorm van grote grasvelden verspreid voor in

de westelijke wijken en heeft de Middellaan als ruim opzette verkeersader een groene karakteristiek.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de Middellaan en de Westerlaan aan de westzijde, die de verbinding met Rijen (zuid) en Oosterhout/A27 (west) vormen. De Sint Josephstraat-Vennen is aan de oostzijde de belangrijkste ontsluiting richting bedrijven-terrein de Wildert en Tilburg.

Landmarks

De protestantse kerk aan de Kerkstraat is door de cultuurhistorische waarde, positionering en gevarieerde bouwkundige staat in meerdere opzichten een bijzonder beeldbepalend element binnen het plangebied. Langs de Lage Ham zijn de watertoren en de monumentale molen bij de entree van de kern beeldbepalende elementen.

Functionele analyse

Toerisme en Recreatie

Op recreatief gebied is er sprake van een gevarieerd aanbod binnen het plangebied. Tussen het Wilhelminakanaal en de woonbebouwing aan de Sportlaan - Bas Donge - Hertog Janstraat liggen diverse sportparken (Donge Kant, Crispijn, Hertog Jan) met onder andere een voetbalvereniging, atletiekbaan, een ponyclub, hockeyvereniging en een tennisvereniging. Deze laatste vereniging is voornemens om het tenniscomplex uit te breiden met twee banen met verlichting.

Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich onder andere het zwembad De Vennen, sportcomplex De Salamander, twee scoutingverenigingen (Oude Baan en Pastoor Dirvenstraat), een jeu de boules-vereniging, een postduivenvereniging en een kanovijver. In een 100 jaar oude leerlooierij (rijksmonument) aan de Kerkstraat is het Dongha museum gevestigd, waar toepassingen van elektriciteit tentoon worden gesteld.

Bedrijven

De concentratie van bedrijven ligt vooral op het bedrijventerrein Kanaalstraat e.o. in het zuiden van het plangebied, een cluster van bedrijven aan de noordzijde langs de Lage Ham en langs de oude linten. Daarnaast zijn er nog diverse bedrijven verspreid in het plangebied aanwezig. Er zijn verschillende leerlooierijen en leerbewerkingsbedrijven aanwezig welke stammen van eind 19^e en begin 20^{ste} eeuw. Deze zijn vooral langs de oude linten gesitueerd. Aan de Sint Josephstraat-Vennen zijn binnen de oude lintbebouwing enkele autobedrijven gevestigd.

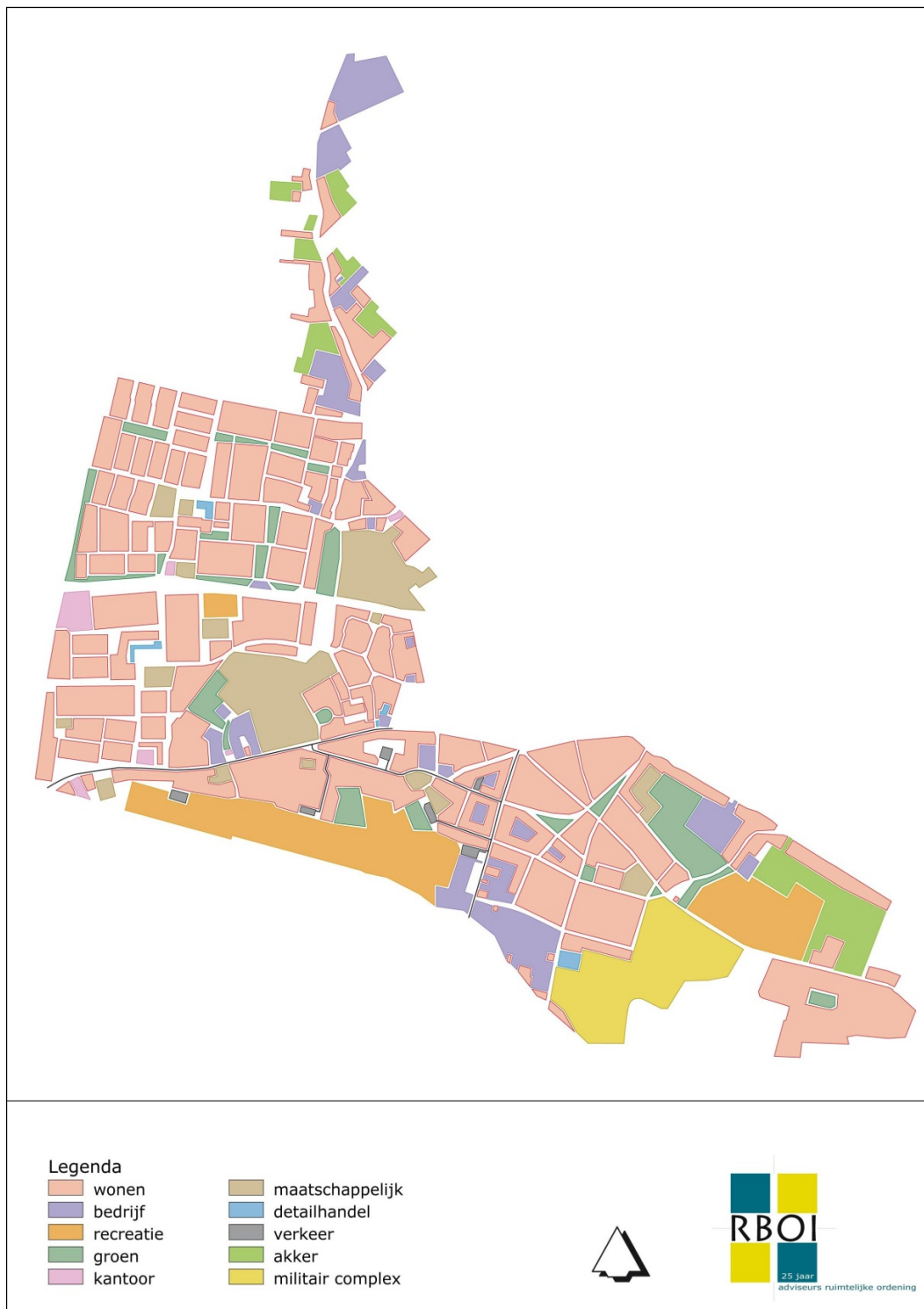
Horeca en detailhandel

Horecabedrijven zijn vooral gevestigd in de omgeving van de Sint Josephstraat. Aan de oude lintbebouwing tegen het centrum gebied bevinden zich een aantal restaurants en cafés. Detailhandelsvoorzieningen komen verspreid door het plangebied voor, met name in de oude linten, en zijn vaak gecombineerd met een woonfunctie. Aan het Europaplein is een concentratie van detailhandelvoorzieningen welke dienen als (wijk)centrumvoorzieningen. Hier zijn onder andere een supermarkt, wijnwinkel, videotheek, kapper, slager en bloemist gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied bevinden zich twee kerken en aan de Oude Baan staat een moskee. Vier basisscholen zijn verspreid gesitueerd in het plangebied. Daarnaast zijn verschillende welzijnsaccommodaties aanwezig, aan de Julianastraat, de Oude Baan, de Pastoor Dirvenstraat en de Glorieux-Luxemburglaan. Aan de Middellaan-Dongepark is het pas vernieuwde verzorgings- en verpleeghuis De Volckaert gesitueerd. Een ander grootschalige voorziening,

een psychiatrisch centrum (GGZ), is gehuisvest aan de Heuvelstraat. Aan de noordzijde van de Kerkstraat is een muziekschool ondergebracht in een cultuur historische waardevol pand. De enige begraafplaats in het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Beneluxlaan. Deze behoort bij de broeders van Onze Lieve Vrouwe van Lourdes. De begraafplaats wordt omzoomd door bos.



Figuur 2.1. Functionele structuur

2.2. Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan

Deze paragraaf gaat beknopt in op de voor dit bestemmingsplan gehanteerde beleidsuitgangspunten. Basis hiervoor is de in de vorige paragraaf opgenomen analyse van het plangebied. Samengevat zijn de navolgende beleidsuitgangspunten relevant.

- Consolideren.
- Inbreiding in woongebieden.
- Ontwikkeling woon-werkkavels Lage Ham.
- Behouden en versterken van functiemenging door beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Consolideren

Consolidatie van de in het plangebied aanwezige ruimtelijk-functionele situatie betekent dat het bestemmingsplan in belangrijke mate is gericht op het vastleggen van bestaande functies en waarden (voor zover relevant). Tevens is het bestemmingsplan afgestemd op de reeds toegestane planologische ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige gebruiksvormen (waaronder uitbreiding). Deze ontwikkelingsmogelijkheden blijven beperkt vanwege potentiële conflicten met ruimtelijke en/of milieukwaliteiten en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. Daarnaast is het ruimtelijk-stedenbouwkundig en uit oogpunt van rechtszekerheid van belang om bepaalde woningtypologieën vast te leggen.

Inbreiding in woongebieden

Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk benutten van woningbouw mogelijkheden op inbreidingslocaties. Het gemeentebestuur hanteert een hoog ambitieniveau bij de realisatie van inbreidingen. Inbreidingen dienen aan te sluiten op de omgeving en een positieve bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur en/of opheffing van een milieuknelpunt. Belangrijke aspecten daarbij zijn:

- De ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur (aard en schaal van de omgeving, bebouwingspatroon).
- Groenstructuur.
- Zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Donge.
- Beeldkwaliteit/cultuurhistorie.
- Bereikbaarheid/parkeren.

Voor verschillende inbreidingslocaties met woningbouw zijn de afgelopen jaren vrijstellingen ex artikel 19 WRO verleend. Het betreft onder andere woningbouw op de hoek Tramstraat – Kardinaal van Rossumstraat en aan de zuidzijde van de Tramstraat- Sint Josephstraat.

Omdat sprake is van een consoliderend bestemmingsplan is terughoudend omgegaan met het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (zie ook hoofdstuk 1: opgave van het bestemmingsplan).

In het voorliggende bestemmingsplan is een directe regeling opgenomen voor de inbreidingsplannen 'Exterbroek', 'Stadegaard' en 'Patriciershof', een appartementengebouw De Pijler aan de Dintelstraat, ten westen van plan Reggestraat en het gebruik van de voormalige Aloyssiusschool (thans in gebruik als welzijnsaccommodatie) aan de Pastoor Dirvenstraat ten behoeve van 14 appartementen.

In de paragrafen 2.4. tot en met 2.7. wordt nader op de inbreidingsplannen 'Exterbroek', 'Stadegaard', 'Patriciershof' en 'De Pijler' ingegaan.

Aan de zuidzijde van de Reggestraat is vervangende nieuwbouw mogelijk gemaakt door de bouw mogelijkheden uit het oude bestemmingsplan Westkant en Dongedal nagenoeg integraal over te nemen. Daarnaast zijn in het voorliggende bestemmingsplan enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een beperkt aantal nieuwe woningen. In paragraaf 2.7 wordt op het plan voor de Reggestraat en de overige locaties ingegaan.

Met eventuele andere inbreidingslocaties is in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden omdat over de invulling van deze gebieden en locaties nog geen duidelijkheid bestaat. Wanneer dit zich voordoet zal hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen. Met het mogelijk maken van appartementen in de voormalige Aloyssiusschool wordt vooruit gelopen op de aparte planologische procedure die noodzakelijk is voor de herontwikkeling van het gehele perceel aan de Pastoor Dirvenstraat 7. Voor de herontwikkeling zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Ontwikkeling woon-werkkavels Lage Ham

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan een verzoek om op een terrein langs de Lage Ham, direct ten zuiden van de dwarsweg Moersticht, woon-werkkavels te realiseren.

Op het terrein zijn op dit moment twee bedrijfsgebouwen aanwezig, voor relatief kleinschalige bedrijfs- en kantoorfuncties. Het verzoek is er op gericht om het overige deel van het terrein te bebouwen en in te richten met bedrijfsgebouwen en een aantal bedrijfswoningen.

Een invulling met solitaire bedrijfsgebouwen of woningbouw acht het gemeentebestuur niet gewenst omdat daarvoor andere locaties in de gemeente zijn aangewezen.

Een terreinontwikkeling met een combinatie van kleinschalige woon-werkkavels spreekt de gemeente wel aan. De betreffende locatie aan de Lage Ham voldoet qua schaal en functie aan deze vraagbehoefte binnen de gemeente en is geschikt om dergelijke combinaties te ontwikkelen.

Aanvankelijk was de bedoeling om voor deze ontwikkeling een afzonderlijke planologische te voeren. Hiervoor is een concept voorontwerpbestemmingsplan vervaardigd¹⁾. Thans is besloten om af te zien van een afzonderlijke procedure en in plaats daarvan de ontwikkeling mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan Zuid en West Dongen. Het hiervoor genoemde concept voorontwerpbestemmingsplan wordt aangemerkt als een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Voor een uitgebreide beschrijving van het plan en voor de sectorale toetsen en onderzoeken wordt verwezen naar deze bijlage. Een samenvatting van de planopzet is opgenomen in paragraaf 2.3.

Behouden en versterken van functiemenging door beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In combinatie met de woonfunctie komen regelmatig ondergeschikte andere activiteiten voor. Gedacht kan onder meer worden aan traditionele vrije beroepen (arts, notaris, advocaat) en andere bedrijfsmatige activiteiten (kapsalons, pedicures, makelaars, kinderopvang). De aanwezigheid van niet-woonfuncties, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, is gewenst. Activiteiten die een onevenredige hinder voor het woonmilieu en onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de wijk of buurt veroorzaken zijn niet toegestaan. Bij de beoordeling hiervan is onder meer van belang of de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit, de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft en er geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerbalans ontstaat.

2.3. Toelichting op de planopzet woon-werkkavels Lage Ham

Omgeving en algemene opzet

Het bestaande bedrijventerrein aan de Lage Ham direct ten zuiden van de dwarsweg Moersticht ligt in een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Ter plaatse wordt het bebouwingslint in het algemeen gekenmerkt door kleinschalige bebouwing met

¹⁾ Toelichting (woon)werkkavels Lage Ham, 9 december 2009, Rapportnummer 211X0596.027875_2 2009, BRO adviseurs.

wonen en werken. Vanwege de ligging op korte afstand van de kern Dongen, wordt de verdichting van het bebouwingslint stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

Ten noorden van de weg Moersticht bevindt zich een cluster met woningen en grootschalige bedrijfsgebouwen.

De nieuwe invulling van het bedrijventerrein wordt gerelateerd aan de bestaande verkavelingstructuur, met een duidelijke visuele relatie naar het landschap. De functionele invulling van het gebied is gerelateerd aan de opbouw langs het bestaande lint. Dat betekent dat in de 1^e lijn wordt ingezet op woningbouw (bedrijfswoningen). Hiermee wordt het lint langs de Lage Ham versterkt. De 2^{de} lijn, het gebied achter de bedrijfswoningen, is gereserveerd voor ontwikkeling van kleinschalige, niet milieuhinderlijke vormen van bedrijvigheid (zie paragraaf 3.1.: ten hoogste categorie B1 van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging").

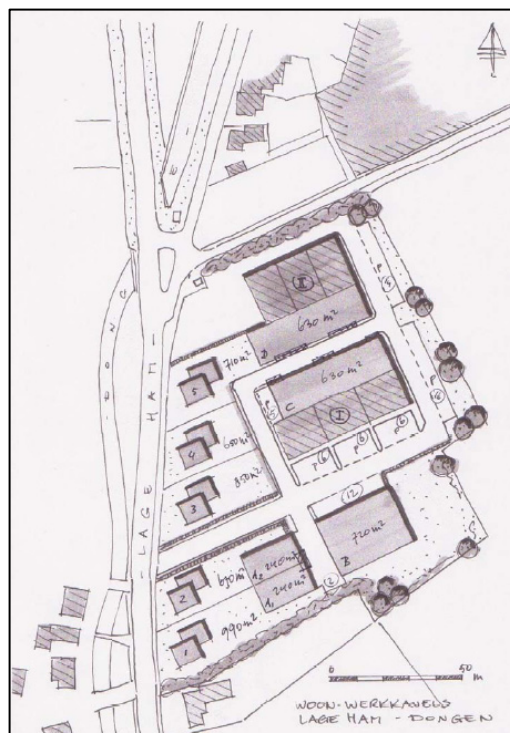
De bedrijfswoningen zijn onlosmakelijk verbonden met de uitoefening van bedrijven in de 2^{de} lijn. Een bedrijfswoning is niet mogelijk indien niet tevens in hetzelfde gebied een bedrijf wordt uitgeoefend. Dit zal ook privaatrechtelijke worden geregeld. Hiermee wordt voorkomen dat bij bedrijfsbeëindiging een burgerwoning ontstaat.

Verkavelingsopzet

De planontwikkeling gaat uit van een invulling met vijf vrijstaande bedrijfswoningen op grote kavels (650 m² tot circa 1.000 m²) en een vijf nieuwe bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoningen worden georiënteerd op de Lage Ham.

Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen woon-werkkavels. Het eerste type bestaat uit kavels met daarop een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. Het tweede type bestaat uit een solitaire bedrijfswoning terwijl de daaraan gekoppelde bedrijfsruimte op het achtergelegen terrein wordt gesitueerd.

De verkavelingsopzet van het achterliggend bedrijfsgebied wordt afgestemd op de twee bestaande bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen worden gehandhaafd en het bestaande gebruik (waaronder een dansschool en een kantoor) kan worden gecontinueerd. Tegen deze gebouwen worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd. Deze bedrijfsgebouwen zijn flexibel te compartimenteren. Aan de zuidwestzijde zijn drie nieuwe bedrijfsgebouwen voorzien. Twee daarvan zijn achter op de percelen van de twee zuidelijk gelegen woonkavels geprojecteerd en worden aaneengebouwd. Oostelijk daarvan wordt een losstaand, groter bedrijfsgebouw gesitueerd. Ook dit gebouw is flexibel te compartimenteren voor twee à drie gebruikers.



Figuur 2.2. Verkavelingsopzet (Bron: BRO adviseurs)

Het totale bedrijfsvloeroppervlak aan bedrijfsgebouwen dat wordt toegevoegd bedraagt circa 2.500 m².

De ontsluiting van het bedrijfengebied vindt plaats via de twee bestaande aansluitingen. De ontsluitingen worden onderling verbonden met een weg achterlangs de woonkavels en een weg langs de buitenrand van het gebied.

Langs de rand met het buitengebied wordt lage heesterbeplanting aangebracht in combinatie met een transparante bomensingel. De zichtrelatie met het landschap wordt op deze manier behouden.

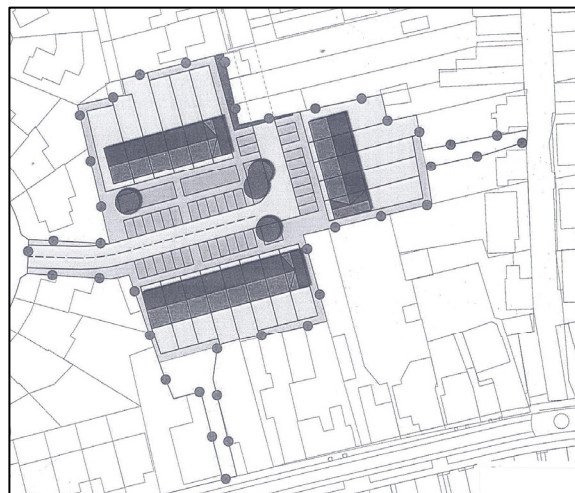
In het gebied worden 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de toekomstige parkeerbehoefte.



Figuur 2.3. Inrichting- en beplantingsplan (bron BRO adviseurs)

2.4. Toelichting op inbreidingsplan 'Exterbroek'

Voor het gebied dat globaal wordt begrensd door de woningen aan de Theodoorstraat, Gerardus Majellastraat, Triangellaan en Klinkerpad wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een inbreidingslocatie met circa 20 starterswoningen. Voor deze locatie is in opdracht van woningbouwcorporatie Vieya een stedenbouwkundige verkavelingsopzet vervaardigd (plan 'Exterbroek'). De inbreidingslocatie wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf de Theodoorstraat en op termijn eventueel ook op de Triangellaan. De woningen worden georiënteerd op deze ontsluitingsweg. Er zijn 3 blokken met rijenwoningen voorzien. De bouwhoogten sluiten aan op de bouwhoogten in de directe omgeving. Parkeren vindt plaats haaks op de ontsluitingsweg. De parkeercapaciteit voorzien in de behoefte: per woning zijn meer dan 1,5 parkeerplaatsen aanwezig.

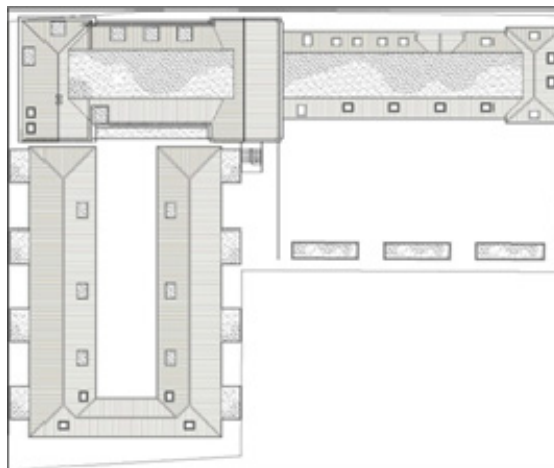


Figuur 2.4. Inbreidingsplan Exterbroek (bron: Croonen Adviseurs)

2.5. Toelichting op inbreidingsplan 'Patriciershof'.

Dungha Totaalbouw en Futura Vastgoed zijn voornemens een aantal woningen en de panden van het autobedrijf Martien van der Wou, de taxicentrale Dongen/van der Wou B.V. en het bedrijf van der Wou/van Van der Stappen voor uitvaartverzorging aan de Tramstraat (nummers 33 tot en met 39) ter hoogte van de aansluiting met de St. Josephstraat te slopen. Haaks op de St. Josephstraat staan twee gebouwen die in gebruik zijn voor groepsopvang voor mensen met een verstandelijke beperking. Ook deze gebouwen worden gesloopt. De vrijkomende locatie wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw in de vorm van 6 stadsvilla's, 13 appartementen en 8 seniorenwoningen. Hiervoor is door Marquart Architecten een ontwerp (d.d. 22 april 2009) vervaardigd.

Ook voor dit plan lag het destijds in de bedoeling om een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op ruimtelijke ordening te voeren. Ten behoeve van die procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld¹⁾. Voor een uitgebreide toelichting op het plan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf wordt volstaan met een beknopte toelichting.



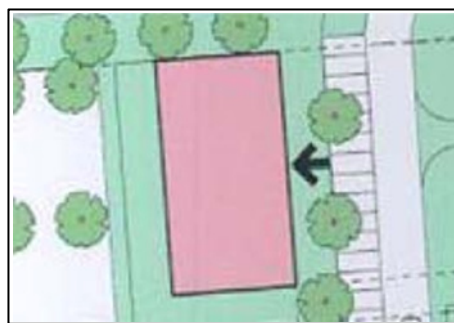
Figuur 2.5. Inbreidingsplan 'Patriciershof' (bron: Marquart Architecten)

2.6. Toelichting op inbreidingsplan 'De Pijler'.

Aan de westzijde van de Dintelstraat zal een appartementengebouw worden gebouwd. Een uitgewerkt bouwplan is nog niet beschikbaar. In het voorlopig plan wordt uitgegaan van acht appartementen verdeeld over drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het gebouw wordt met een plat dak afgedekt. Het gebouw sluit wat betreft situering, bouwhoogte en bouwmassa goed aan op de bestaande bebouwing in de omgeving, in het bijzonder het recent gerealiseerde kantoorgebouw langs de Westerlaan en de woonbebouwing langs de zuidzijde van de Reggestraat (hierover meer in paragraaf 2.7.).

De afstand van het appartementengebouw tot het kantoorgebouw en het bijbehorende parkeerterrein voldoet aan de richtafstand uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (minimaal 10 meter).

Overeenkomstig gemeentelijke parkeerkentallen moeten ten minste 14 parkeerplaatsen worden aangelegd (1,8 parkeerplaats per appartement). Deze worden gerealiseerd aan de westzijde van de Dintelstraat (dwarsparkeervakken). De bestaande parkeergelegenheid langs de oostzijde van de Dintelstraat blijft gehandhaafd.



Figuur 2.6. Inbreidingsplan 'De Pijler'

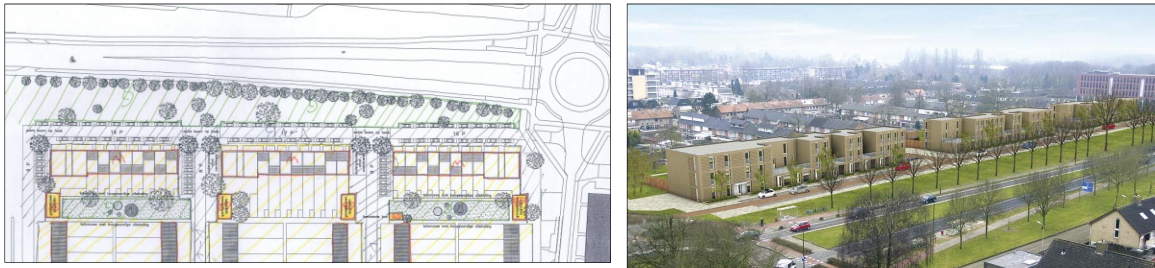
¹⁾ Patriciershof, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 2 wro, 8 mei 2009, projectnummer 042158.008075.19, RBOI-Middelburg B.V.

2.7. Toelichting overige locaties

Woningbouwplan Reggestraat

Het plan voor vervangende woningbouw aan de Reggestraat wordt gebouwd in de vigerende bouwvlakken.

Het ontwerp bestaat uit drie bouwblokken met een identieke massaopbouw, maar met een wisselende ritmiek in de gevelindeling. In totaal worden 42 nieuwe woningen gebouwd, waarvan 22 grondgebonden koopwoningen en 18 huurappartementen. Daarnaast worden er nog 2 meergeneratie huurwoningen gerealiseerd, deze woningen hebben een directe verbinding tussen een grondgebonden woning en een appartement. Het streven is het achtergebied een parkachtige invulling te geven waarin de bestaande, te handhaven garageboxen worden geïntegreerd.



Figuur 2.7. Inbreidingsplan 'Reggestraat' en impressie bouwplan (bron: architectenbureau Grosveld van der Velde)

Overige woningbouwlocaties

In het plangebied liggen nog enkele locaties waarbij in het verleden door de gemeente Dongen reeds is aangegeven dat deze locaties voor woningbouw in aanmerking komen. Het betreft de volgende locaties:

- langs de Lage Ham tussen de woningen met huisnummer 157 en 169 voor de bouw van twee vrijstaande woningen;
- op het perceel naast Lage Ham 105 voor de bouw van één vrijstaande woning;
- direct ten oosten van de woning Oude Baan 99 voor de bouw van één woning.
- Op de hoek Stoomberg/Gerardus Majellastraat voor maximaal 10 woningen (twee grondgebonden woningen en 8 appartementen.)

Voor deze locaties zijn in het voorliggende bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6. opgenomen. Een rechtstreekse regeling in het bestemmingsplan is namelijk niet mogelijk omdat:

- er nog geen sprake is van concrete bouwplannen;
- ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging, met uitzondering van het akoestisch onderzoek, nog diverse sectorale onderzoeken (bodem en dergelijke) moeten worden uitgevoerd;
- tussen de initiatiefnemers en de gemeente nog (zogenoemde 'anterieure') overeenkomsten moeten worden afgesloten voor de regeling van kostenverhaal (wettelijke eis)

In paragraaf 4.4 worden de wijzigingsbevoegdheden toegelicht.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende (milieu)toetsen die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

Voor de toetsing van het plan van de Woon-werkkavels aan de Lage Ham (zie paragraaf 2.3.) wordt verwezen naar de toelichting op het desbetreffende plan (separate bijlage bij het bestemmingplan Zuid en West Dongen).

Voor de toetsing van de plannen aan de Stoomberg – Gerardus Majellastraat en 'Patriciershof' wordt verwezen naar de in 2009 opgestelde ruimtelijke onderbouwingen (eveneens separate bijlagen bij het bestemmingplan Zuid en West Dongen).

Voor de toetsing van het plan 'Exterbroek' wordt verwezen naar bijlage 9. De toetsing van het plan 'De Pijler' is verwerkt in voorliggend hoofdstuk.

3.1. Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten van de in het plangebied aanwezige bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt in:

- bedrijven;
- horeca;
- agrarische bedrijvigheid.

Bedrijven

Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Voor de milieuzonering en bestemmingregeling van bedrijfslocaties hanteert de gemeente een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gelet op het karakter van het plangebied, een woongebied met verspreid enkele vormen van kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid en twee grote bedrijvenlocaties (Kanaalstraat en omgeving en oostzijde Watertorenstraat) omgeven door woningen, is gekozen voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"¹⁾ (voor een nadere toelichting op deze staat wordt verwezen naar bijlage 1).

Deze staat is gekoppeld aan de planregels van bestemmingsplannen en is een eerste globaal toetsingskader voor de toelaatbaarheid van bedrijven. In een concrete situatie is milieuwetgeving bepalend.

Milieuzonering

Om milieuhygiënische redenen kunnen in het plangebied niet alle denkbare bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. In verband hiermee is een milieuzonering gewenst, waarbij wordt aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" vanuit milieuoogpunt waar toelaatbaar zijn. Voor zover het plangebied kan worden getypeerd als een rustig woon- of buitengebied (weinig verstoring), worden in het be-

¹⁾ Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging", november 2007.

stemmingsplan stringente eisen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijven. Op de bedrijfspercelen in het plangebied die liggen te midden van woonbebouwing worden daarom bedrijven tot en met categorie A toelaatbaar geacht.

In gebieden met een gemengd karakter (geen zuiver woongebied) kunnen ruimere mogelijkheden worden geboden. Direct naast of beneden woningen kunnen bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B1 worden toegestaan. Voor de hiervoor genoemde twee grote bedrijvenlocaties kunnen bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B2 worden toegestaan. Deze categorie van bedrijven kan ook worden toegestaan voor het complex Heuvelstraat 5 omdat dit niet echt als een binnenterrein wordt aangemerkt.

Inschaling van bedrijven

De thans gevestigde bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de desbetreffende milieucategorieën van de staat. Uit de inschaling in bijlage 3 blijkt dat de meeste bedrijven in categorie B1 vallen. Categorie B1-bedrijven kunnen direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging worden toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.¹⁾

Een aantal bedrijven (zoals bijvoorbeeld transport, distributie en/of groothandel) past vanwege de aard en omvang niet in de hiervoor aangegeven milieuzonering. Voor deze bedrijven gelden op grond van milieuwetgeving beperkingen voor de bedrijfsvoering. In planologisch opzicht zullen bestaande rechten echter worden gerespecteerd.

Voor zover bedrijven niet aan milieuwetgeving kunnen voldoen, is verplaatsing gewenst naar een bedrijventerrein (bijvoorbeeld Tichelrijt) waar ook op langere termijn kan worden voldaan aan de (veranderende) milieuwetgeving en die voldoende ruimte biedt voor een gezonde bedrijfsontwikkeling. Op dit moment zijn dergelijk bedrijven niet bekend.

Een aantal bedrijven kan niet worden ingeschaald in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Ook voor deze bedrijven zullen de huidige bedrijfsactiviteiten in planologisch opzicht worden gerespecteerd.

Zowel voor de bedrijven die niet passen binnen de aangegeven milieuzonering als de bedrijven die niet kunnen worden ingeschaald is van belang dat de huidige bedrijven reeds lange tijd in het plangebied zijn gevestigd.

Klachten over bedrijven

Bij de gemeente zijn geen klachten van omwonenden over de aanwezige bedrijven bekend.

Horeca

Aanbod en situering

In paragraaf 2.1. is ingegaan op het binnen het plangebied aanwezige horeca-aanbod.

Staat van Horeca-activiteiten

Voor het reguleren van horecabedrijven is een Staat van Horeca-activiteiten beschikbaar. In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt.

Vergelijkbaar met de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

¹⁾ Dit zijn eisen ten aanzien van brandwerendheid, geluidsisolatie, etc.

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten drie hindercategorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën): lichte, middelzware en zware horeca. Voor een uitgebreide toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 2.

Inschaling en toelaatbaarheid

Uit milieuhygiënisch oogpunt worden in het plangebied horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden.

Inschaling van horecabedrijven

De thans gevestigde horecabedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de desbetreffende milieucategorieën van de staat. Uit de inschaling in bijlage 3 blijkt dat ongeveer de helft van de bedrijven in categorieën 1a of 1b valt. De cafés en de bedrijven met zalenverhuur vallen in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Horeca-activiteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van horecabedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. In bepaalde gevallen kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan de vestiging van een zwaardere categorie. Dit is het geval als het bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld.

Klachten over horecabedrijven

Voor zover bij de gemeente bekend veroorzaken de horecabedrijven geen structurele en/of parkeerhinder.

Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied liggen verschillende agrarische percelen. De meeste daarvan zijn gesitueerd aan de weerszijde van de Lage Ham. Een agrarische gebied aan de noordzijde van Noorderlaan is opgenomen in het plangebied. Op langere termijn zou in dit gebied een stedelijke uitbreiding kunnen plaatsvinden. In voorliggend bestemmingsplan is hiermee echter geen rekening gehouden. In voorkomend geval zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. Momenteel is nog één agrarisch bedrijf aanwezig (Noorderlaan 46). Tussen gemeente en de agrariër is overeengekomen dat de bedrijfsactiviteiten in 2016 zullen worden beëindigd.

Een ander agrarisch bedrijf, Laagstraat 15, is door de gemeente aangekocht en niet meer als zodanig in gebruik. De woning is nu een burgerwoning. De loods aan de noordzijde van deze woning wordt gesloopt.

3.2. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

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 stof-

fen, indien hij onafgebroken¹⁾ 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.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. Sinds de inwerkingtreding van het Bevi vallen ook LPG-tankstations onder de werking van dit besluit.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht³⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied ligt aan de Middellaan een LPG-tankstation. Op dit tankstation is het Bevi van toepassing. Verder zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Buiten het plangebied is op bedrijventerrein Tichelrijt het transportbedrijf Chr. Vermeer gevestigd.

¹⁾ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

²⁾ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

³⁾ De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

Vanwege de laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag van gevaarlijke stoffen valt Chr. Vermeer eveneens onder het Bevi.

LPG-tankstation Middellaan

In de directe omgeving van het LPG-tankstation bevinden zich kwetsbare objecten (woningen). Voor de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's voor de omgeving van het LPG-tankstation aan de Middellaan is de jaarlijkse LPG-doorzet bepalend. Afhankelijk van de LPG-doorzet geeft het Bevi aan dat afstanden moeten worden aangehouden tussen enerzijds het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil en anderzijds de omgevingsobjecten. Daarnaast moet het groepsrisico worden berekend en beoordeeld.

De jaarlijkse LPG doorzet van het LPG-tankstation was ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan in de milieuvergunning niet beperkt. Dit betekent dat de PR-contour 10^{-6} in de huidige situatie op een afstand van 110 m vanaf het vulpunt ligt. Binnen deze contour liggen meerdere woningen (kwetsbare objecten). Dit is op grond van het Bevi niet toelaatbaar. Daarnaast geldt nog een PR-contour 10^{-6} van 15 m vanaf de afleverzuil en een PR-contour 10^{-6} van 25 m vanaf de ondergrondse opslagtank. Binnen deze contouren, die liggen binnen de contour van het vulpunt, liggen geen kwetsbare objecten.

Omdat binnen de huidige PR-contour 10^{-6} van het vulpunt meerdere kwetsbare objecten liggen, wordt de milieuvergunning in 2010 gewijzigd, waarbij de LPG-doorzet wordt gelimiteerd tot 500 m³ per jaar. De werkelijke LPG doorzet bedraagt immers circa 200 m³ per jaar.

Naast deze aanpassing van de milieuvergunning hebben het ministerie van VROM en de LPG-sector aangegeven dat voor de tankauto een hittewerende voorziening (insulcon-deken) en een verbeterde vulslang gaan worden gebruikt. Verwacht wordt dat de laatste LPG-tankwagen in het najaar van 2010 zal zijn voorzien van deze voorzieningen.

Vooruitlopend op het van kracht worden van deze maatregelen wordt geconcludeerd dat de PR-contour 10^{-6} in deze situatie 25 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil bedraagt. Binnen deze afstand liggen geen kwetsbare objecten. Wanneer de maatregelen van kracht worden is sprake van een aanvaardbare situatie. In het voorliggende bestemmingsplan wordt op deze maatregelen geanticipeerd.

Naast het plaatsgebonden risico is gekeken naar het groepsrisico (GR). Het groepsrisico wordt berekend door het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA¹⁾) uitgevoerd volgens de rekenmethodiek Bevi. Het GR moet getoetst worden aan de oriëntatiewaarde en door het bevoegd gezag moet een verantwoording ten aanzien van de acceptatie van het berekende GR worden opgesteld. Het invloedsgebied van de LPG/installatie waarvoor deze verantwoording moet worden opgesteld bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt.

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten. Deze aspecten kunnen globaal in de onderstaande categorieën worden onderverdeeld:

- ligging curven van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- toename GR ten opzichte van de nulsituatie;
- de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid;
- nut en noodzaak van de ontwikkeling;
- het tijdsaspect.

¹⁾ De letters QRA staan voor "quantitative risk assessment", wat kan worden vertaald met kwantitatieve risicoanalyse.

Uitgaande van de extra veiligheidsmaatregelen (hittewerende voorziening en de verbeterde vulslang voor de tankauto) en de gelimiteerde doorzet van 500 m³ LPG per jaar is berekend dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden¹⁾.

In het voorliggende bestemmingsplan Zuid en West Dongen worden in de omgeving van het LPG-station geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt (bijvoorbeeld meer woningen, grotere sporthal). Het aantal personen in het invloedsgebied zal niet toenemen en er is derhalve geen invloed op het groepsrisico.

Verwacht wordt dat het groepsrisico in de toekomst niet zal toenemen, eerder afnemen. De afname wordt veroorzaakt doordat steeds betere en veiligere technieken aan tankauto's en installaties worden ontwikkeld en toegepast.

Binnen het invloedsgebied voor het GR rond het LPG-vulpunt liggen geen kwetsbare objecten waarbij op voorhand vraagtekens geplaatst kunnen worden aan de zelfredzaamheid van de bevolking (bijvoorbeeld een bejaardenhuis). In het gebied liggen alleen eengezinswoningen en een sporthal met café. Men kan veronderstellen dat bewoners van eengezinswoningen en bezoekers van een sporthal een behoorlijke mate van zelfredzaamheid hebben.

Het LPG-vulpunt ligt direct aan een doorgaande weg, waarbij de tankauto altijd in de juiste rijrichting staat opgesteld. Het vulpunt, de tankauto en het tankstation zijn rondom zeer goed bereikbaar, zodat een eventuele brand goed is te bestrijden.

Van een nieuwe ontwikkeling is geen sprake. Het LPG-tankstation is een bestaande situatie en is al tientallen jaren gevestigd op deze locatie. Binnen de gemeente Dongen zijn maar twee andere LPG-verkooppunten aanwezig. Voor de inwoners van de gemeente Dongen is het LPG-verkooppunt aan de Middellaan van groot belang, omdat deze als enige in de kom van Dongen ligt. De andere LPG-verkooppunten liggen ver buiten de bebouwde kom van de Dongen (industrieterrein en buitengebied). Daarnaast is LPG een schone brandstof voor onder andere luchtkwaliteit. Om het gebruik ervan te stimuleren moet LPG goed beschikbaar zijn voor de inwoners van Dongen.

Gezien de uitkomst, geen (toename van de) overschrijding van de oriëntatiewaarde, van de rekenkundige hoogte van het groepsrisico en de hierboven beschreven kwalitatieve aspecten acht de gemeente Dongen het groepsrisico de nieuwe situatie en de bestemmingsregeling verantwoord.

Transportbedrijf Chr. Vermeer

Op basis van de QRA die voor transportbedrijf Chr. Vermeer is uitgevoerd (31 oktober 2007) geldt voor het bedrijf een 10⁻⁶-contour voor het PR van maximaal 100 m buiten de inrichting. Het plangebied valt buiten de 10⁻⁶-contour voor het PR. Overigens wordt de QRA voor het bedrijf op korte termijn geactualiseerd op basis van een nieuwe rekenmethodiek voor QRA's bij de opslag van gevaarlijke stoffen (PGS 15). De PR-contour zal met deze nieuwe rekenmethodiek kleiner worden.

Naast het plaatsgebonden risico is gekeken naar het groepsrisico (GR). Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 2.200 m. Het plangebied valt daarmee binnen het invloedsgebied voor het GR. Het GR vormt in de huidige situatie geen knelpunt, het GR ligt nog onder de oriëntatiewaarde.

¹⁾ LPG-tankstation Vlasveld Dongen, Toetsing aan het Bevi, 10 december 2009, projectnr. 0202689 - 091226 - DF92 - revisie 01, Save, Deventer

Dit bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige nieuwe ontwikkelingen, het is in hoofdzaak een consoliderend plan. De toename van het aantal woningen en daarmee het aantal personen binnen het invloedsgebied is daarom zeer beperkt. Daarbij gaat het om enkele kwetsbare objecten in een omgeving waarin al zeer veel kwetsbare objecten aanwezig zijn. De nieuw te ontwikkelen kwetsbare objecten betreffen hoofdzakelijk starters-, eengezinswoningen en appartementen. Het betreffen hier geen woningen met verminderd zelfredzame personen.

	locatie	woningtoename	personen*¹
1	Gerardus Majellastraat 29 – 33	10	24
2	Pastoor Dirvenstraat (ex schoolgebouw)	13	31
3	Reggestraat incl. Middellaan/ Dintelstraat	2* ²	5
4	Tramstraat 33 – 37	27	65
	Totaal	52	125

*¹ Voor elke woning is uitgegaan van een bezetting van 2,4 personen.

*² Er worden circa 50 woningen gebouwd maar 48 woningen gesloopt. De toevoeging is derhalve zeer beperkt.

In het invloedsgebied van Chr. Vermeer zijn in de huidige situatie al veel personen aanwezig. Volgens de QRA van 2007 betreft het totaal aantal personen binnen het invloedsgebied overdag 15.366 personen en in de nacht 21.478 personen. Voor het berekenen van het GR is daarbij voor de dag uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 70%. Voor de nacht is uitgegaan van 100% aanwezigheid.

De toename van het aantal personen, als gevolg van voorliggend bestemmingsplan betreft overdag 88 personen en in de nacht 125 personen. De bijdrage van de aanwezige personen is hiermee van zeer beperkte invloed op het GR.

Het effect op het GR is zo beperkt dat het niet zinvol wordt geacht om de beperkte ontwikkeling nader te onderzoeken. De wijziging van het GR is niet significant en zal niet in de fN-curve terug te vinden zijn. Om die reden is geen nieuwe QRA uitgevoerd.

Overigens zal de PR-contour en ook het invloedsgebied, na toepassing van de nieuwe rekenmethodiek, aanzienlijk kleiner zijn. Het GR zal dan ook afnemen ten opzichte van het berekende GR in 2007.

De verantwoordingsplicht van het GR dient naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten. De verantwoording van het groepsrisico is grotendeels al in het kader van de milieuvergunningverlening van Chr. Vermeer (2008) gebeurd. Hierbij is de regionale brandweer Midden en West Brabant in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Samengevat was het advies als volgt:

- de waarde van het groepsrisico ligt ruim onder de oriënterende waarde;
- de zelfredzaamheid van de werknemers van de bedrijven in de omgeving van Chr. Vermeer Transport bv. is voldoende;
- ter bevordering van de zelfredzaamheid van de bewoners van de gemeente Dongen en de gebruikers van de atletiekbaan die zich binnen het invloedsgebied bevinden, dienen zij op de hoogte te worden gehouden van de gevaren van de inrichting met de op- en overslag van gevaarlijke stoffen. Het bedrijf wordt dan ook verplicht om met de omliggende bedrijven en bewoners binnen het invloedsgebied daarover te communiceren;
- in het bedrijfsnoodplan van de inrichting dient te worden vastgelegd dat de bedrijven in de omgeving in geval van een calamiteit zo snel mogelijk op de hoogte worden gesteld.

Gezien de uitkomst, geen overschrijding van de oriëntatiewaarde, van de rekenkundige hoogte van het groepsrisico en de hierboven beschreven kwalitatieve aspecten en het eerdere advies van de regionale brandweer, vindt de gemeente Dongen het groepsrisico verantwoord en staat de beschouwde situatie een bestemmingsplanwijziging toe.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van de het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vuurwerkbesluit

In het plangebied is een inrichting aanwezig waar consumentenvuurwerk wordt opgeslagen en/of verkocht. Het bedrijf is gevestigd aan de Tramstraat 107. Net buiten het plangebied is een vestiging van de Boerenbond (Tramstraat 34) aanwezig waar ook consumentenvuurwerk wordt opgeslagen en/of verkocht. Deze twee bedrijven vallen onder de werking van het Vuurwerkbesluit.

In dit besluit zijn onder andere regels opgenomen voor het opslaan van vuurwerk en de afstanden die daarbij aangehouden moeten worden tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Hieronder kunnen onder andere woningen, zorgcentra, winkels, scholen of kerken worden verstaan. Voor bedrijven waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen geldt een minimale afstand van 8 m tussen de vuurwerkopslag tot kwetsbare objecten. Een dergelijke afstand is dusdanig klein, dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan onder andere door het treffen van bouwkundige voorzieningen.

De hiervoor genoemde bedrijven voldoen aan de eisen uit het Vuurwerkbesluit. Het bedrijf in het plangebied mag thans ten hoogste 5.000 kg consumentenvuurwerk opslaan.

Voor bedrijven die professioneel vuurwerk opslaan of verkopen of bedrijven die meer vuurwerk mogen opslaan of verkopen dan de hiervoor vermelde hoeveelheid van 10.000 kg consumentenvuurwerk gelden strengere veiligheidseisen en is een bedrijvenbestemming noodzakelijk. Deze komen echter niet voor in of in de omgeving van het plangebied.

Advies veiligheidsregio

Tijdens de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is verschillende malen overleg gevoerd met de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant. Het rapport met de Kwantitatieve risicoberekening voor het LPG-tankstation aan de Middellaan is naar de Veiligheidsregio (Brandweer Midden- en West-Brabant) toegezonden voor advies. In het advies van deze instantie (brief van 9 februari 2010) wordt aanbevolen actief te communiceren over de risico's van het LPG tankstation. Verder wordt geadviseerd om de eigenaren van de sporthal en de horeca te stimuleren in hun ontruimingsplannen rekening te houden met het LPG tankstation. Het advies is opgenomen in een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.3. Sportparken

Normstelling en beleid

Voor de sportparken Donge Kant, Crispijn, Hertog Jan is het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (het "Activiteitenbesluit") van kracht. Belangrijke milieuaspecten zijn geluid, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder afkomstig van lichtmasten.

Voor nieuwe situaties dient op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) tussen sportvoorzieningen (met verlichting) en nieuwe milieugevoelige functies

(waaronder wonen) een richtafstand van circa 50 meter te worden aangehouden. Voor eventuele gemengde gebieden kan mogelijk een kleinere afstand worden aangehouden.

Onderzoek en conclusie

De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich aan de Sportlaan. De afstand tussen deze woningen en de sportvelden bedraagt circa 20 meter. Ten opzichte van de woningen aan de Crispijnhof en aan de Hertog Janstraat bedraagt de afstand circa 25 meter of meer. Deze afstand is redelijk krap. De sportparken geven dan ook regelmatig overlast. Er zijn vooral klachten bekend over parkeren en geluidsoverlast.

Lichthinder speelt alleen bij het tenniscomplex van TC Bas Dongen. Zoals in paragraaf 2.1. (functionele analyse) is vermeld, is deze vereniging voornemens om het tenniscomplex uit te breiden met twee banen met verlichting.

De hiervoor vermelde VNG-publicatie is voor het bestemmingsplan niet relevant, aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.4. Begraafplaats

De begraafplaats aan de Beneluxlaan dient te worden beschouwd als een gevoelige bestemming: het is namelijk van belang dat de rust op een begraafplaats zo weinig mogelijk wordt verstoord. Voor de begraafplaats geldt (ingevolge de eerder genoemde VNG-publicatie) een minimum richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. De begraafplaats in het plangebied voldoet aan deze afstand.

3.5. Leidingen en hoogspanningsverbindingen

Normstelling en beleid

Leidingen

Voor hoofdtransportleidingen geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant. Ook niet-hoofdtransportleidingen met veiligheidscontour en hoogspanningsverbindingen, kunnen planologisch relevant zijn. Als planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen worden aangemerkt (buis)leidingen en verbindingen voor het transport van:

- Elektriciteit met een hoogspanningsspanning van 50 kV en hoger;
- brandbare gasen met een druk van 20 bar en hoger;
- brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4" en hoger;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

Hoogspanningsverbindingen

Rond een hoogspanningsverbinding ligt een veiligheidszone waarbinnen niet mag worden gebouwd. Daarnaast bestaat er, op aanraden van de Staatssecretaris, ook nog de indicatieve zone. Op basis van het voorzorgprincipe heeft de Staatssecretaris aan gemeenten geadviseerd om een indicatieve zone aan weerszijde van een hoogspanningsmast aan te houden. Deze zone is afhankelijk van de spanning die op de leidingen staat. Deze indicatieve afstand is een globale veilige inschatting, gebaseerd op gemiddelden en geldend voor het hele land. Kent een (ontwikkelings)plan geen overlap met de indicatieve zone dan is er geen probleem.

Kent een (ontwikkelings)plan wel overlap met de indicatieve zone dan is het advies van de Staatssecretaris om de specifieke zone te laten berekenen. Onderzoek op de locatie moet dan uitwijzen hoe sterk het magneetveld ter plaatse echt is. Bepalend daarvoor zijn onder andere welke masten er staan en welke stroom door de lijnen loopt. Praktijk leert dat de specifieke zone over het algemeen kleiner is dan de indicatieve zone.

Planologisch relevante leidingen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedruk aardgastransportleidingen is de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) van toepassing. Voor het transport van brandstoffen door leidingen geldt de circulaire 'Bekendmaking van regels ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). Afhankelijk van druk en diameter gelden voor dergelijke leidingen verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatieterreinen en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand of veiligheidsafstand in acht te worden genomen.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied, bevinden zich solitaire planologisch relevante regionale aardgastransportleidingen van de Gasunie, een gasontvangststation (G.O.S) en een hoogspanningsverbinding. Deze aardgastransportleidingen en de hoogspanningsverbinding zijn planologisch relevant. Hiervoor geldt dan ook dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld.

Aardgasleidingen

De aardgastransportleidingen betreffende een 6-inch leiding nabij de Kanaalstraat (nummer Z-522-11), een 8-inch leiding die loopt langs de Kanaaldijk Noord en door de sportvelden (nummer Z-522-01) en een 8 inch leiding die het Wilhelminakanaal kruist in het verlengde van de Sportlaan (nummer Z-522-14).

De voor regionale aardgastransportleidingen van toepassing zijnde belemmerde strook heeft een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. De aardgasleidingen vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

Gasontvangststation

Het G.O.S. aan de Kanaalstraat is een inrichting zoals omschreven in artikel 1 van de Wet milieubeheer. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande G.O.S. is de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar" van toepassing. Het onderhavige G.O.S. valt onder een type B, categorie C inrichting. Volgens tabel 2 van hoofdstuk 4, dient de minimale bebouwingsafstand voor "Woningen" en "objecten categorie I" 15 meter te bedragen bij stations tot en met 40.000 m³/hr. In het voorliggende bestemmingsplan zijn in de omgeving van het G.O.S. geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Hoogspanningsverbindingen

Over de noordelijke punt van het plangebied (Watertorenstraat) loopt een 150 kV hoogspanningsverbinding van TenneT TSO B.V.'. De veiligheidszone voor deze hoogspanningsverbin-

ding is 2x30 meter vanuit het hart van de leiding. Binnen deze zone gelden beperkingen voor het uitvoeren van werkzaamheden en worden technische eisen gesteld aan bebouwing. Bewegende delen mogen de hoogspanningsdraden niet dicht naderen dan 4 meter. Hoewel voor bebouwing geen hoogtebeperkingen zijn voorgeschreven, geldt ook hiervoor dat deze de hoogspanningsdraden niet te dicht mogen naderen.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Binnen de zone is geen hoge bebouwing aanwezig en dit wordt evenmin mogelijk gemaakt. De binnen de zone aanwezige functies worden niet belemmerd door de hoogspanningsverbinding.

Nieuwe regelgeving in voorbereiding

Het ministerie van VROM ontwikkelt op dit moment nieuw extern veiligheidsbeleid voor buisleidingen. Dit beleid wordt verankerd in een AMvB. In de nieuwe AMvB zal worden geregeld dat buisleidingen met gevaarlijke stoffen, waaronder aardgasleidingen, dienen te worden opgenomen in bestemmingsplannen, inclusief de bijbehorende belemmerde strook en een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van leiding en energievoorziening.

Na het van kracht worden van de AMvB vervalt de circulaire uit 1984. Thans worden in het kader van de nieuwe AMvB ook de aan te houden veiligheidsafstanden opnieuw bekeken. Overeenkomstig het externe veiligheidsbeleid voor andere risicobronnen worden de veiligheidsafstanden uitgedrukt in een PR en GR-contour (zie paragraaf 3.2: Externe veiligheid). VROM adviseert rekening te houden met deze nieuwe regelgeving. De gemeente neemt dit advies niet over omdat bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden uitgegaan van de huidige wetgeving.

3.6. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ten behoeve van de inventarisatie van archeologie en cultuurhistorie is gebruik gemaakt van de "Cultuurhistorische waardenkaart" (vastgesteld 26 september 2006) van de provincie Noord-Brabant, het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) van het Rijk en de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)¹⁾. De gemeente Dongen beschikt nog niet over vastgesteld archeologisch beleid.

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

De CHW vormt het kader voor het inhoudelijke cultuurhistorische beleid met behulp waarvan dat beleid getoetst en ontwikkeld kan worden. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn meerdere aanduidingen opgenomen (historische bouwkunst, historische stedenbouw, historische geografie (lijnen en vlakken), historische groenstructuren, historische zichtrelaties, archeologische monumenten en indicatieve archeologische waarden).

Als basis voor archeologische waarden dient de huidige, actuele kennis van het archeologisch bodemarchief in Noord-Brabant zoals vastgelegd in de AMK (zie hierna).

ARCHIS, AMK en IKAW

De overheid streeft naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. Het archeologiebeleid is op de eerste plaats gericht op zogenaamd behoud in situ. Dit houdt in dat er naar gestreefd moet worden archeologische waarden ongestoord in de ondergrond te bewaren. Ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Hieronder kunnen ook verlagingen van het grondwaterpeil worden verstaan, omdat dit leidt tot het oxideren van organisch materiaal in de bodem.

¹⁾ De AMK en de IKAW zijn raadpleegbaar op www.kich.nl

Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgemaakt, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen.

Op de AMK Noord Brabant zijn de terreinen vermeld met bekende archeologische waarden, waaronder archeologische monumenten. Het betreft onder andere historische stads- en dorpskernen en clusters oude bebouwing. Deze zijn aangeduid als gebieden van hoge archeologische waarden. De selectie en begrenzing hiervan is gebaseerd op 16^e-eeuwse (Van Deventer) en vroeg 20e-eeuwse kaarten (Bonnebladen). Binnen deze contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse (vanaf circa 1300 AD) bewoning aangetroffen worden. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

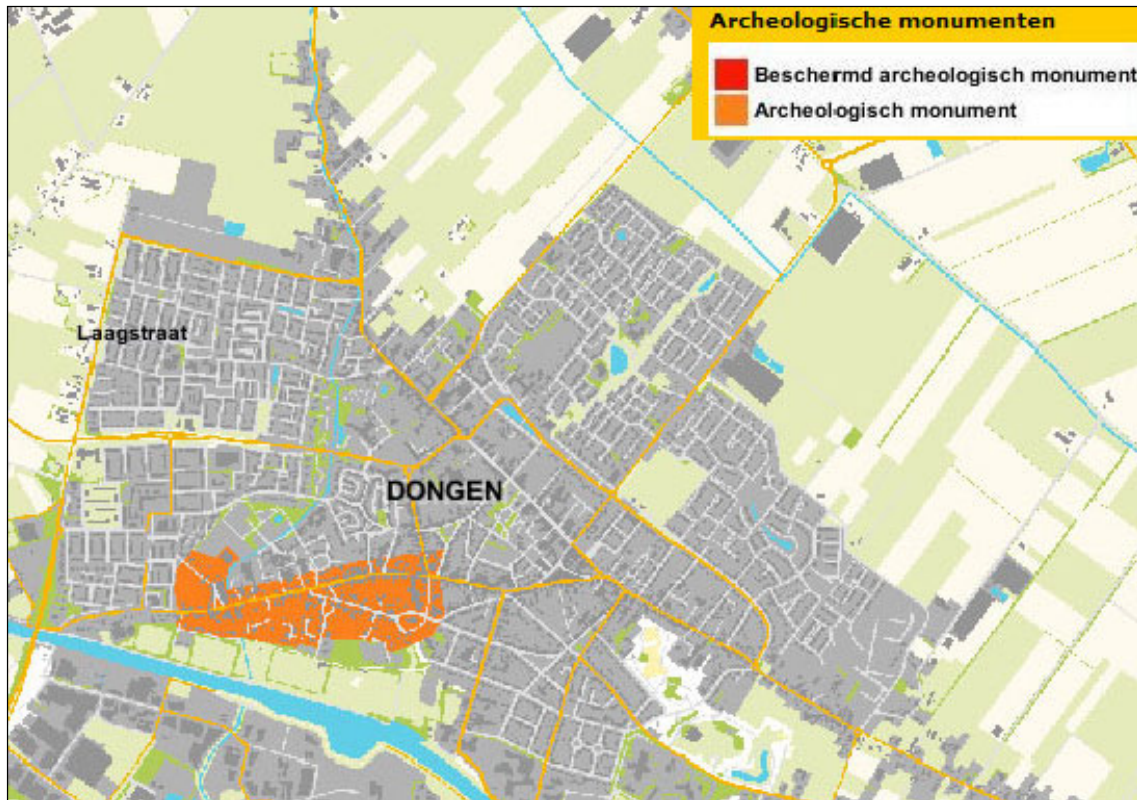
Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is het uitgangspunt dat onderzoek wordt uitgevoerd als ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd of gepland die de eventuele archeologische waarden kunnen aantasten. Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek niet nodig (tenzij er in het terrein een bekende vindplaats aanwezig is).

Toetsing archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn met betrekking tot archeologische waarden geen waarden voor het plangebied aangegeven. Op de AMK is de oude dorpskern aangemerkt als "Terrein van hoge archeologische waarde" (monumentnummer 16873, zie figuur 3.1). Op basis van historisch materiaal is Dongen traceerbaar als een nederzetting die teruggaat tot het midden van de dertiende eeuw. Het heeft bestaan uit een kern ter plaatse van de huidige Heuvel die nu als plein ook nog herkenbaar is. De bewoningsas van de Hoge en Lage Ham zijn eveneens van archeologisch belang. Het gaat daarbij echter om de vijftiende eeuwse of latere bewoningsassen waarvan een datering in de dertiende eeuw onwaarschijnlijk is.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is de kern Dongen c.q. het plangebied niet gekarteerd.

Met betrekking tot de ontwikkeling van het appartementengebouw De Pijler is in overleg met de provinciaal archeoloog geconcludeerd dat archeologisch onderzoek voor deze bouwlocatie niet noodzakelijk. Uit archeologisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.



Figuur 3.1. Archeologie

Cultuurhistorie

Naast deze bescherming van het archeologisch erfgoed is het wenselijk ook het cultuurhistorisch erfgoed van historisch geografisch waardevolle lijnen, vlakken en groenstructuren en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de vorm van de gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten te behouden. De ontstaansgeschiedenis van Dongen is op tal van plaatsen nog duidelijk te herkennen, in het verkavelings- en wegenpatroon en in de bebouwingslinten. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van belang (zie ook figuur 3.2).

Historische bouwkunst

Op de CHW zijn de rijksmonumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden uit een provinciale inventarisatie (MIP- panden) weergegeven. In het plangebied komt een aantal gebouwen voor die aangemerkt zijn als rijksmonument. Enkele MIP-panden hebben een formele status gekregen met de aanwijzing als "gemeentelijk monument".

Historische Stedenbouw

Binnen het plangebied hebben de historische, herkenbare ruimtelijke structuren van de Kerkstraat en de Lage Ham geleid tot aanwijzing van deze straten als historische stedenbouw met hoge waarden en de Sint Josephstraat als straat met redelijk hoge waarden. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van alle monumenten binnen het plangebied.

Historische Geografie

Met de historische geografie wordt bedoeld de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Het betreft zowel lijnelementen (zoals wegen en waterlopen) als grotere vlakelementen. In het plangebied zijn geen elementen met redelijke hoge tot zeer hoge waarden aangegeven.

Historische Groenstructuren

De historische groenstructuur in het plangebied bestaat uit enkele monumentale bomen in de omgeving van de Donge - Lage Ham - Hoge Ham, in de landschappelijk waardevolle tuin van de muziekschool aan de noordzijde van de Kerkstraat. Niet aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart, maar wel van historisch belang is het gebied "De Bergen" aan de oostzijde van het plangebied met bos en zandverstuivingen.

Historische Zichtrelaties

Voor het plangebied zijn uitsluitend de twee in de kern Dongen aanwezige molens van belang. Eén daarvan bevindt zich in het plangebied. Op de molens wordt hierna ingegaan.

Molenbiotoop

Aan de Windmolenweg bevindt zich de cultuurhistorische waardevolle molen "Koningin Wilhelmina". De molen betreft een hoge ronde stenen stellingmolen uit 1893. De molen is in 1992 maalvaardig gerestaureerd. De molen is mede vanwege wegens gebrek aan molenaars niet bedrijfsmatig in gebruik.

Op enige afstand van het plangebied, aan de Monseigneur Nolenslaan 17 is romp van de voormalige molen De Hoop aanwezig.

In relatie tot de waarden van de molen "Koningin Wilhelmina" moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop. Voor het behoud van de molen is het immers van belang dat deze technisch kan blijven functioneren, ook al is de molen niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. In de omgeving van een molen kunnen mogelijk hoogtebeperkingen aan de orde zijn voor obstakels. Het gebied waarbinnen dergelijke hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd. Voor meer uitgebreide informatie over de voor de molen relevante molenbiotoopaspecten wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 5.

Uit de toetsing van de bestaande bebouwing aan de voor deze molen van belang zijnde richthoogten en -afstanden voor obstakels (zie betreffende tabel in bijlage 5) blijkt dat veel van de bestaande bebouwing hoger is dan voor een optimaal molenbiotoop wenselijk.

Voor wat betreft de maximaal toelaatbare hoogte van obstakels worden op een afstand van meer dan 100 meter van de molen in dit bestemmingsplan, op grond van een ten aanzien hiervan uitgevoerde belangenafweging (zie eveneens bijlage 4), geen beperkingen opgelegd aan de hoogte van de bestaande bebouwing en beplanting. In geval van nieuwe situaties (deze zijn in voorliggend bestemmingsplan thans niet aan de orde) en voor hoog opgaande beplanting binnen deze afstand gelden wel beperkingen.

3.7. Water

Watertoets

De gemeente en het Waterschap Brabantse Delta streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het recente beleid (onder andere Water op de Kaart, Deelstroomgebiedsvisie, Nationaal Bestuursakkoord Water). In het kader van de Structuurvisie Plus van Dongen heeft hierover uitgebreid overleg plaatsgevonden met de waterbeheerders (toen nog het Hoogheemraadschap West-Brabant en het Waterschap de Dongestroom).

Ten behoeve van de watertoets van dit plan is deze waterparagraaf aan het Waterschap voorgelegd. Het Waterschap heeft op 28 juli 2009 schriftelijk ingestemd met de tekst van de waterparagraaf.

Normstelling en beleid

Rijksbeleid

De hoofddoelstelling binnen de *Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1998)* is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Het rijk heeft met het kabinetsstandpunt *Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw, (WB21, 2000)* het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is om de wateropgave te reserveren.

De *Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000)* schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Het *Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008)* is een actualisatie van het oorspronkelijke NBW uit 2003. Het betreft een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. In de actualisatie uit 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Provinciaal beleid

De provincie verzorgt de planvorming voor het beleidsveld water op regionaal niveau. In het *Waterhuishoudingsplan* van Noord-Brabant (oorspronkelijk beleid voor de periode 2003-2006, maar geldig tot eind 2009) is de deelfunctie "water in bebouwd gebied" toegekend aan het plangebied en omgeving voor de huidige situatie. In het waterhuishoudingsplan zijn enkele algemene uitgangspunten genoemd waarmee bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden:

- scheiding van relatief schone en vuile waterstromen binnen het rioolwatersysteem realiseren;
- zoeken naar mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater teneinde de verdrogingsproblematiek tegen te gaan;
- in een vroegtijdig stadium de mogelijkheden van afkoppelen en het vasthouden van water in het gebied bezien.

Inmiddels is het *Provinciaal Waterplan 2010-2015* in ontwerp vastgesteld.

Beleid Waterschap

In het *Waterbeheersplan II 2001-2004 (IWVB2, 2001)* wordt het rijks- en provinciaal waterbeleid concreet vertaald naar het beheersgebied van het waterschap, hierbij is integraal wa-

terbeheer het leidend motief. Belangrijke (nieuwe) thema's hierbij zijn: stroomgebiedbenaandering, ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijk waterbeheer en de relatie tussen watersysteem en waterketen. Vanwege de werkzaamheden in het kader van de Kaderrichtlijn Water (opstellen stroomgebiedsbeheerplan, vaststelling in 2009) is besloten de planperiode van dit waterbeheersplan te verlengen.

De *Strategische Nota 2006-2009, "Waterwerk in uitvoering"* (2006) formuleert de wateropgaven en ambities en vertaalt deze naar een uitvoeringsprogramma en realisatiestrategie. Deze nota is een aanvulling op het Waterbeheersplan II.

De *Keur* (2005) maakt het mogelijk dat het waterschap Brabantse Delta haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met regelgeving (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit toch te mogen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt, wordt een Keurvergunning afgegeven.

Onderzoek en conclusie

Huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door het zuidelijk en westelijk deel van de kern Dongen, de exacte begrenzing is gegeven in figuur 1.1. Het plangebied bestaat uit stedelijk gebied, gevormd door bebouwing, sportvelden, groenstructuren. De Donge is een beek die door het plangebied loopt. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het Wilhelminakanaal.

De maaiveldhoogte varieert van circa NAP + 6 m in het zuiden langs het Wilhelminakanaal tot circa NAP +2,5 m in het noorden van het plangebied. De bodem bestaat ter plaatse uit fijn zand. Volgens de Bodemkaart van Nederland is in het zuidelijke deel van het plangebied sprake van grondwatertrap VI, het noordwestelijke deel wordt aangemerkt met grondwatertrap VII. De bijbehorende grondwaterstanden zijn gegeven in tabel 3.1. Hydrologisch gezien ligt het plangebied in intermediair gebied; zowel kwel als infiltratie komen voor.

Tabel 3.1. Grondwatertrappen en bijbehorende grondwaterstanden

grondwatertrap	gemiddeld hoogste grondwaterstand	gemiddeld laagste grondwaterstand
VI	0,4 m – 0,8 m onder het maaiveld	> 1,2 m onder het maaiveld
VII	0,8 m – 1,4 m onder het maaiveld	> 1,2 m onder het maaiveld

Het plangebied ligt in vrij afwaterend gebied, waar geen vast oppervlaktewaterpeil wordt gehandhaafd. Zoals gezegd stroomt de Donge door het plangebied. In het stedelijk gebied ligt de beek deels ingeklemd tussen bebouwing en harde oevers, deels is de beek goed ingepast en daardoor beleefbaar. Verder bevinden zich in het plangebied een aantal geïsoleerde waterpartijen. Langs het Wilhelminakanaal ligt een waterkering, de kern- en beschermingszone vallen binnen het plangebied.

De bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel, dit betekent dat zowel afvalwater als hemelwater door dezelfde pijp wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Toekomstige situatie

In het plangebied vinden geen ingrijpende ontwikkelingen plaats, alleen enkele inbreidingslocaties. Het biedt daarom weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en – beheer te verbeteren. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het van belang

om de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door het Waterschap Brabantse Delta, daar waar mogelijk toe te passen.

Concreet is het belangrijk om bij eventuele ontwikkelingen duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Ook dienen eventuele toenames in het verhard oppervlak gecompenseerd te worden door de aanleg van retentie.

Verder dient afstromend hemelwater van schone oppervlakken te worden gescheiden van afvalwater en afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Het afvoeren van afgekoppeld hemelwater naar het oppervlaktewater zal per riolering(deel)gebied nader bekeken worden om wateroverlast te voorkomen.'

Over het plan De Pijler heeft enige jaren gelden in het kader van de watertoets voor dit plan overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Ten behoeve van dat overleg is een concept van een waterparagraaf toegezonden. Het Waterschap heeft te kennen gegeven daarmee en met het plan te kunnen instemmen.

Beheer en onderhoud

In het algemeen geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het waterschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater, het graven van nieuwe watergangen, werkzaamheden binnen de keurzone van de waterkering etc.

Een deel van de locaties langs de Donge is aangewezen als beschermd gebied waarbij een aantal verboden c.q. aanvullende voorwaarden vanuit de Keur geldt.

Water en waterkering in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater van de Donge bestemd als "Water". Voor waterkering langs het Wilhelminakanaal geldt een zogenaamde dubbelbestemming, de kernzone heeft de bestemming "Waterstaat-waterkering" gekregen (zie paragraaf 4.3)

3.8. Landschap en natuur

In het plangebied zijn enkele landschappelijk en natuurwetenschappelijke waardevolle gebieden aanwezig. Het beleid is gericht op het behoud van deze gebieden. Het betreft de groen- en bospercelen aan weerszijden van de Deken Batenburgstraat (De Bergen), dat een uitloper vormt van het gebied van bos en zandverstuivingen van de Drunense Duinen, het park Glorieux en de landschappelijk waardevolle tuin van de muziekschool aan de noordzijde van de Kerkstraat (zie paragraaf 3.6).

De nieuwe woningbouwlocaties in het plangebied die rechtstreeks zijn geregeld, zijn niet in of nabij een speciale beschermingszone of een provinciale ecologische verbindingzone gelegen. De bouwwerkzaamheden leiden naar verwachting tot aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van diersoorten die algemeen voorkomen in Nederland. Voor deze soorten geldt de vrijstelling in het kader van de AMvB Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Ontheffing hoeft niet te worden aangevraagd. Om verstoring of aantasting van broedvogels te voorkomen, mag het rooien van de randbeplanting niet worden uitgevoerd tijdens het vogelbroedseizoen (maart tot en met juli).

3.9. Wegverkeerslawaaï

Normstelling en beleid

Woningen en appartementen worden door de Wet geluidhinder (hierna Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt. In dit bestemmingsplan zijn voor 3 verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen die dergelijke functies mogelijk maakt. Daarnaast worden op enkele locaties nieuwe woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor een compleet overzicht van de locaties wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze plantoelichting.

Een nieuwe geluidsgevoelige bestemming dient te voldoen aan bepaalde wettelijke normen uit de Wgh. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is derhalve akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. In de bijlagen 6, 7 en 8 is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gevoegd¹⁾ waarvan in deze paragraaf een samenvatting van de resultaten en conclusies is weergegeven.

Onderzoek en conclusie

Woningbouwlocatie Lage Ham "159-167"

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de gezoneerde Lage Ham bedraagt 57 dB. Hiermee bedraagt de geluidsbelasting minder dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Omdat het nemen van maatregelen bij de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk zijn, moet door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden vastgesteld. In tabel 3.2. is deze hogere waarde weergegeven.

Woningbouwlocatie Lage Ham "105"

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de gezoneerde Lage Ham bedraagt 56 dB. Hiermee bedraagt de geluidsbelasting minder dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Ook voor deze locatie geldt dat het nemen van maatregelen bij de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk is. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders ook voor deze locatie een hogere waarde moeten vaststellen. De hogere waarde is vermeld in tabel 3.2.

Woonwerkkavels Lage Ham

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling van de woonwerkkavels is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd²⁾. De hoogste berekende geluidsbelasting aan de gevels bedraagt 58 dB.

Omdat het nemen van maatregelen bij de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk zijn, moet door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden vastgesteld. In tabel 3.2. is deze hogere waarde weergegeven.

Woningbouwlocatie Oude Baan "99"

De afstanden tussen de wegassen van de Oude Baan en Deken Batenburgstraat en de beoogde bebouwing is groter dan de afstanden tussen de wegassen en de 48 dB-contouren. De geluidsbelasting aan de gevels van de woning aan de Oude Baan bedraagt daarmee minder

¹⁾ Met uitzondering van de woonwerkkavels Lage Ham en woningbouwlocaties Patriciërshof en Stads- gaard, want hier is in de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwingen het onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

²⁾ Akoestisch onderzoek project (woon-) werkkavels Lage Ham, gemeente Dongen, Bro, projectnummer: 211X00596.044748_1, 21september 2009.

dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en voldoet daarmee aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat en dus een goede ruimtelijke ordening.

Woningbouwlocaties Reggestraat en Dintelstraat

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Middellaan bedraagt 59 dB. Hiermee bedraagt de geluidsbelasting minder dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Omdat het nemen van maatregelen bij de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk zijn, moeten hogere waarde worden vastgesteld door het college burgemeester en wethouders van de gemeente. In tabel 3.2 zijn deze hogere waarde weergegeven.

Woningbouwlocaties Patriciërshof

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling aan de Tramstraat/St. Josephstraat is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd¹⁾. De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Tramstraat/St. Josephstraat bedraagt op de maatgevende waarneemhoogtes meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat enkele gevels "doof" uit worden gevoerd en deze dus niet hoeven te voldoen aan de normen gesteld in de Wgh bedraagt de geluidsbelasting aan de te toetsen gevels nergens meer dan de uiterste grenswaarde van 63 dB.

Omdat er redelijkerwijs geen maatregelen aan de bron, in het overdracht gebied en/of bij de ontvanger mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels terug te dringen, moeten hogere waarden worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. In tabel 3.2. zijn de verzoeken hogere waarden weergegeven voor deze locatie.

Tabel 3.2. Hogere waarden

locatie	bron	aantal woningen	geluidsbelasting
Lage Ham "159-167"	Lage Ham	2	57 dB
Lage Ham "105"	Lage Ham	1	56 dB
woonwerkkavels Lage Ham	Lage Ham	5	58 dB ²⁾
Reggestraat (blok west)	Middellaan	14	57 dB
Reggestraat (blok midden)	Middellaan	14	57 dB
Reggestraat (blok oost)	Middellaan	14	59 dB
Dintelstraat	Middellaan	8	58 dB
Patriciërshof wnp 1 t/m 6	Tramstraat/ St. Josephstraat	6	63 dB

¹⁾ Patriciërshof, ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 2 WRO, 8 mei 2009, projectnummer 042158.008075.19, RBOI-Middelburg B.V.

²⁾ De rekenpunten en de bijbehorende geluidsbelasting waarvoor een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd staan in bijlage 3 van de rapportage: Akoestisch onderzoek project (woon-) werkkavels Lage Ham, gemeente Dongen, Bro, projectnummer: 211X00596.044748_1, 21september 2009.

locatie	bron	aantal woningen	geluidsbelasting
Patriciershof wnp 7	Tramstraat/ St. Joseph- straat	2	63 dB
Patriciershof wnp 8 en 9	Tramstraat/ St. Joseph- straat	9	61 dB
Patriciershof wnp 10	Tramstraat/ St. Joseph- straat	2	63 dB

3.10. Luchtkwaliteit

Voor de verschillende locaties met nieuwe woningbouw dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit.

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen onder de betreffende grenswaarden liggen.

Ook de prognose voor 2010 en 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009). Van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggend bestemmingsplan is geen sprake. Berekeningen zijn gezien de kleinschalige directe ontwikkelingen en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten.

De Wlk staat wijziging van de bestemming niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (paragraaf 4.2.).

Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan en vervolgens wordt per bestemming een toelichting gegeven (paragraaf 4.3.).

4.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Per 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In deze nieuwe wetgeving is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal moeten worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan zal moeten worden opgebouwd volgens de afspraken met betrekking tot de presentatie van bestemmingsplannen die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Bindende afspraken betreffen wat de **bestemmingen** aangaat, een (nagenoeg) limitatieve lijst van:

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels;
- de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Bindende afspraken met betrekking tot de **aanduidingen** gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de verbeelding (voorheen plankaart genoemd¹⁾ worden weergegeven;
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven;
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Bindende afspraken over de **legenda** betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;

¹⁾ Hoewel in SVBP2008 het begrip plankaart niet meer wordt gebruikt voor digitale bestemmingsplannen, wordt in het dagelijks taalgebruik het begrip nog gebruikt. Dit geldt vooral voor de analoge versie van een bestemmingsplan.

- verklaringen.

De SVBP heeft dus (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel.

4.2. Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Planvorm

Voor wat betreft de planmatig opgezette woongebieden is het plan overwegend gedetailleerd van karakter. Voor enkele gebieden met grootschalige en bijzondere voorzieningen, onder andere het militaire RIMI-complex en het verzorgings- en verpleeghuis De Volckaert is gekozen voor een globale regeling. Voor de buurtwinkelcentra is een tussenvorm gehanteerd.

Doelstellingen en uitgangspunten bestemmingsregeling

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat een samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregeling ontstaat. Als doelstellingen en uitgangspunten kan daarbij het volgende worden onderscheiden.

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan. Dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Dit leidt ertoe dat:

- De in het plan neergelegde regeling zal worden onderbouwd en het gewenste ruimtelijke beleid zal aangeven.
- De bestemmingen met hun bouw mogelijkheden zullen zoveel mogelijk op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Opzet verbeelding

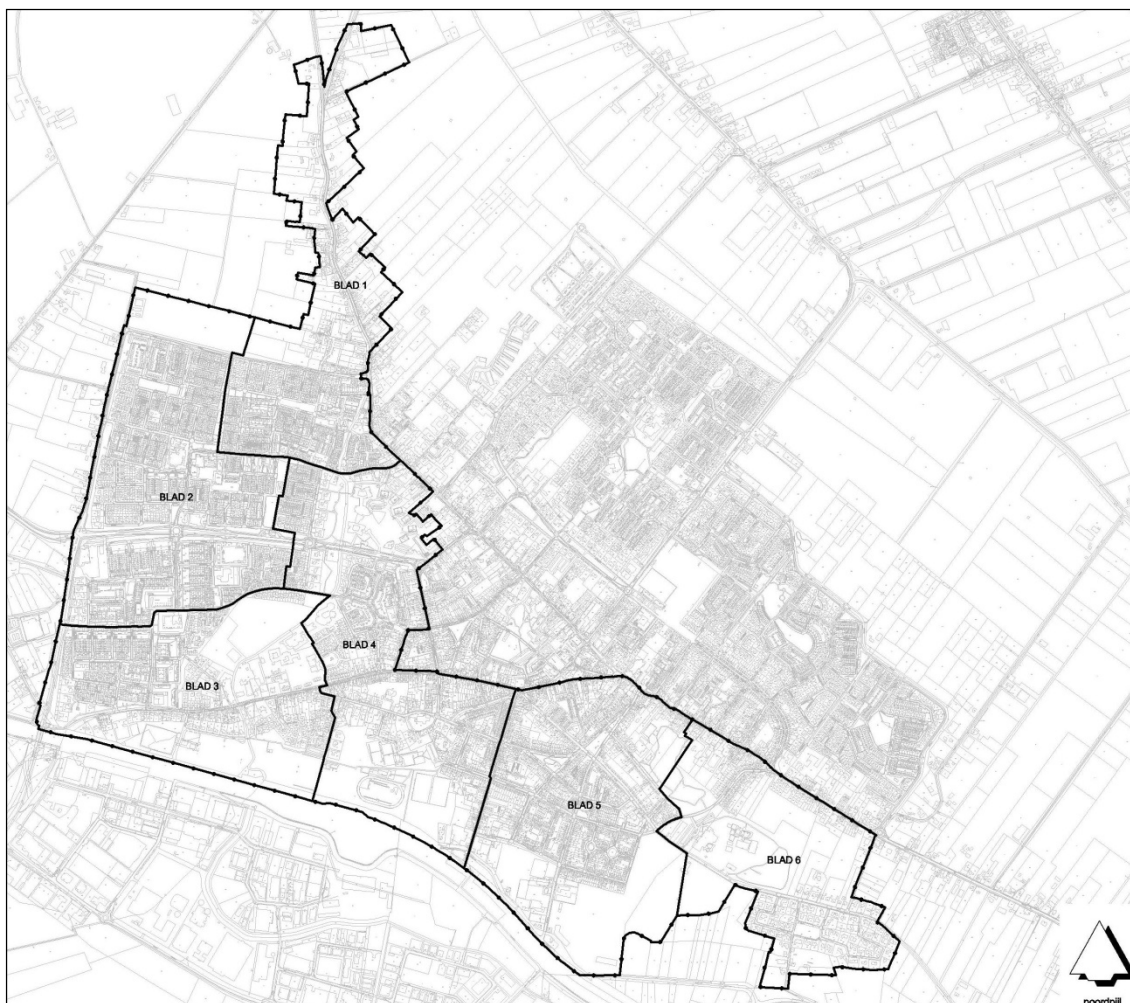
Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;

- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

Tevens wordt in een onderhoek op de verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De kaart bestaat uit 6 kaartbladen op een schaal van 1:1.000 en een los renvooiblad (blad 7).

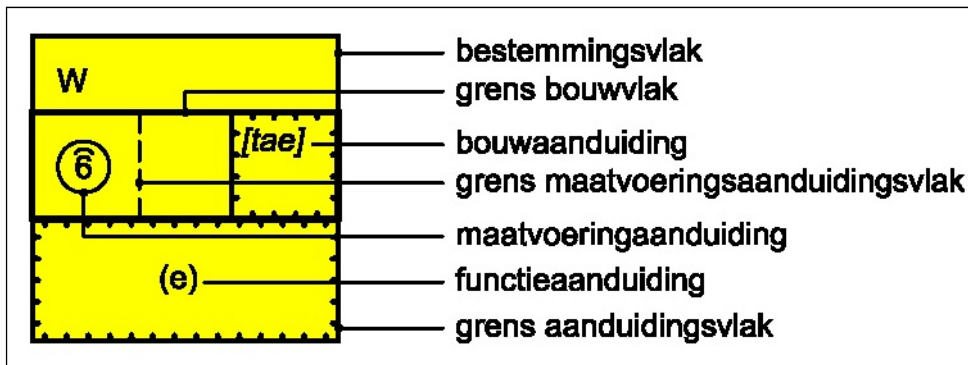


Figuur 4.1. Indeling plankaarten

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'H' voor 'Horeca' en 'M' voor 'Maatschappelijk'. Verder geldt het volgende:

- Hoofdgebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht.
- Kleine letters tussen haakjes bij de bestemming hebben betrekking op een aanduiding waarmee hetzij ter plaatse van deze aanduiding een specifieke functie wordt aangegeven, zoals (bp) voor een begraafplaats (functieaanduiding), hetzij ter plaatse van deze aanduiding specifieke bouwregels worden aangeduid zoals [vrij] vrijstaand voor gronden waar woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd (bouwaanduiding).
- Maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte en een bebouwingspercentage worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak.

- Tenslotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren of gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).



Figuur 4.2. Bestemmingsmethodiek

Bij het toekennen van de aanduidingen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2008. Omdat het aantal aanduidingen in SVBP2008 echter beperkt is en niet alle functies die aanwezig zijn omvat, is een aanvullende aanduiding gebruikt. Deze aanduidingen worden voorzien van een specifieke lettercode (sb-1: specifieke vorm van bedrijf – 1).

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In **Hoofdstuk 1: Inleidende regels** worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels** worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels** bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedurebepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is, dan wel bepalingen die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsregels).
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels** tenslotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing, een strafregel (alleen voor aanlegvergunningen; voor het overige wordt strafbaarheid geregeld in de nieuwe wet) en de titel van het plan.

Op grond van de SVBP moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

In een aantal bestemmingsartikelen is een strafregel opgenomen omdat op grond van de Invoeringswet (artikel 4.5) jo de Wet op de economische delicten (artikel 1a, onder 2e) de conclusie gerechtvaardigd dat de overtreding van aanleg- en sloopregels nog steeds als strafbaar feit in de bestemmingsplanregels moet worden aangemerkt. Voor het overige is geen aparte strafbaarstelling in het bestemmingsplan meer nodig omdat dit in de wet is geregeld.

4.3. Toelichting bestemmingen

In deze paragraaf worden deze bestemmingen in alfabetische volgorde toegelicht conform de voorgeschreven volgorde op het renvooi van de verbeelding.

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische percelen in het plangebied zijn als zodanig bestemd, waarbij aan het enige agrarische bedrijf in het plan gebied een bouwvlak is toegekend. De regeling is zoveel mogelijk afgestemd op het in recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, met dien verstande dat de ontwikkelingsmogelijkheden beperkter zijn. Zo is de omvang van het bouwvlak kleiner dan de gebruikelijke 1 hectare en zijn geen nevenfuncties mogelijk gemaakt. Dit wordt aanvaardbaar geacht omdat de bedrijfsactiviteiten in 2016 zullen worden beëindigd (zie paragraaf 3.1).

Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn gebouwen, kassen en overkappingen rechtstreeks toegestaan. De voorzieningen die op agrarische bedrijven worden getroffen voor de opslag van (kunst)mest, voedermiddelen, water of CO₂ dienen bij voorkeur ook op het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor zover deze voorzieningen aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals sleufsilos, mestsilos, CO₂-opslagtanks), is in de bouwregels opgenomen dat deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan. Met toepassing van een ontheffing mogen deze opslagvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden, de grenzen van het bouwvlak met maximaal 15 meter overschrijden.

Voor zover opslagvoorzieningen niet zijn aan te merken als een bouwwerk (zoals een mestzak of foliebassin voor water) geldt het volgende. In de gebruiksregels is bepaald dat de gronden buiten het bouwvlak niet voor deze opslagvoorzieningen mogen worden gebruikt. Verder zijn beperkingen gesteld aan het gebruik van paardenbakken en eventueel daarbij behorende verlichting.

Bij het bedrijf is één bedrijfswoning aanwezig. Deze woning is met een aanduiding bevestigd. De maximaal toelaatbare goothoogte van bedrijfsgebouwen is geregeld op de verbeelding. De maximum bouwhoogte mag hiervan ten hoogste 4 meter afwijken. Voor andere gebouwen en bouwwerken zijn in de regels andere hoogtematen opgenomen. Over het algemeen zijn deze lager dan de hiervoor beschreven hoogtematen.

Enkele gronden met de bestemming Agrarisch zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Hierop wordt in paragraaf 4.4. ingegaan.

Bedrijf (artikel 4)

Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) en de grotere nutsvoorzieningen (>15 m²) in het plangebied zijn bestemd tot

"Bedrijf". De kleinere nutsvoorzieningen behoeven geen specifieke regeling aangezien deze in nagenoeg alle bestemmingen algemeen mogelijk zijn gemaakt.

Om eventuele hinder van bedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". De Staat maakt deel uit van de regels. Zoals in paragraaf 3.1. al uiteen is gezet, kunnen in het plangebied, afhankelijk van de specifieke situering van de bedrijfslocaties, bedrijven tot en met categorie A, B1 en B2 worden toegestaan. Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit dezelfde categorie of lager.

Bedrijven die door hun aard en invloed op de woonomgeving zijn ingeschaald in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar (namelijk categorie B2 of C), zijn voorzien van specifieke nummeraanduidingen (bijvoorbeeld "specifieke vorm van bedrijf-1, etc."). Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging zich hier uitsluitend een bedrijf kan vestigen met dezelfde bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat wel past binnen de in het plan aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. De bestaande rechten van het aanwezige bedrijf worden hiermee gerespecteerd.

Ontheffing kan worden verleend voor bedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" voorkomen. Concreet betekent dit dat daar waar nu bedrijven uit categorie A zijn toegestaan, met ontheffing bedrijven uit categorie B1 en B2 mogelijk kunnen worden gemaakt. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige.

Geluidshinderlijke (Wgh-inrichtingen) en risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen) zijn daarentegen niet toegestaan. In artikel 1 zijn hiervan begripsbepalingen opgenomen. Evenmin is de (ondergeschikte) verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan voor zover deze meer bedraagt dan 10.000 kg toegestaan. Dit is meer dan het enige bedrijf in het plangebied op grond van milieuwetgeving thans mag opslaan (ten hoogste 5.000 kg). In paragraaf 3.2. is namelijk aangegeven dat bij 10.000 kg consumentenvuurwerk in de meeste gevallen kan worden voldaan aan de eisen uit het Vuurwerkbesluit.

Bestaande bedrijfswoningen zijn bevestigd met een aanduiding (bw). Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet mogelijk gemaakt. Bedrijfswoningen kunnen namelijk een belemmering vormen voor omliggende bedrijven. Dit is vooral aan de orde bij het bedrijvengebiedje aan de Kanaalstraat, Kanaaldijk Noord en Prinses Margrietstraat.

Voor het gebied aan de Lage Ham waar de invulling met woon-werkkavels is voorzien, is een bijzondere regeling opgenomen. Ter plaatse mogen uitsluitend bedrijfswoningen worden opgericht indien in hetzelfde gebied een bedrijf wordt uitgeoefend. Omdat de bedrijfswoningen en de woningen niet een geheel vormen, maar gescheiden worden door een ontsluitingsweg, zijn specifieke bouwaanduidingen gehanteerd waarmee een bedrijfswoning "op afstand" mogelijk is. Het maximum aantal bedrijfswoningen is afgestemd op de verkavelingsopzet (zie paragraaf 2.3). De bedrijfswoningen dienen te worden georiënteerd op de Lage Ham. Op de kavels met de bedrijfswoningen mogen géén bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee na de beëindiging van een bedrijfsactiviteit in beginsel andere activiteiten kunnen worden gevestigd. Een zekere mate van flexibiliteit acht het gemeentebestuur namelijk gewenst.

Enkele gronden met de bestemming Bedrijf zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Hierop wordt in paragraaf 4.4. ingegaan.

Bos (artikel 5)

Enkele bospercelen langs de Deken Batenburgstraat zijn als zodanig bestemd. De bestemmingsomschrijving van Bos is ruim (bos en natuur, behoud van landschappelijke waarden, water en extensieve recreatie). Voor het behoud van de bospercelen zijn aanlegvergunningstelsels opgenomen. Werken of werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd met een vergunning. Deze kan alleen worden verleend wanneer is aangetoond dat deze niet leiden tot een onevenredige aantasting van de natuur- en landschapswaarden.

Detailhandel (artikel 6) en Detailhandel –Verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG (artikel 7)

In het plangebied komen twee hoofdgroepen van detailhandelbestemmingen voor. Eén voor de gangbare detailhandelsfuncties (de "winkels") en één voor het motorbrandstoffenverkooppunt (tankstation) aan de Middellaan.

De gronden met de bestemming Detailhandel (DH) mogen worden gebruikt voor detailhandel. Binnen deze bestemming mag ook worden gewoond. De detailhandels activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond (het "stedelijk plint"). De verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is een detailhandelsactiviteit is die past binnen de bestemming. Uit oogpunt van veiligheid is de opslag beperkt tot ten hoogste 10.000 kg. De reden hiervan is vermeld in paragraaf 3.2.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik en/of het bouwen van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg.

Daarnaast is ondergeschikte horeca uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan (koffiehoekje) mits dit niet meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte beslaat met een maximum van 30 m².

Aan de locatie Lage Ham 102 is de aanduiding 'detailhandel-volumineus' toegevoegd, waarmee wordt voorkomen dat hier winkels die bij voorkeur thuishoren in een winkelgebied kunnen worden gevestigd.

Aan de Sint Josephstraat 121 een atelier gevestigd. Deze functie is niet geheel passend binnen de bestemming Detailhandel. Om dit te ondervangen is ter plaatse de aanduiding 'atelier' opgenomen.

De gronden met de bestemming Detailhandel - Verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG (DH-VML) mogelijk uitsluitend worden gebruikt voor één specifieke vorm van detailhandel, namelijk de verkoop van motorbrandstoffen met een daarbij behorende tankshop. Om te voorkomen dat oneigenlijke concurrentie kan ontstaan met winkelgebieden is het verkoopvloeroppervlak beperkt tot ten hoogste 50 m². Vanwege de verkoop van LPG is op het perceel beleid is rondom het LPG-vulpunt een veiligheidszone gelegd. In paragraaf 4.4. (onder Algemene aanduidingsregels) wordt hier nader op ingegaan.

Binnen beide bestemmingen is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan de indeling van het bestemmingsvlak tot uitdrukking gebracht.

Voor de bestemming Detailhandel is gebruik gemaakt van de aanduiding 'erf'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de bouw mogelijkheden beperkt tot ten hoogste 50% met een maximum van 60 m². Hiervan is een binnenplanse ontheffing mogelijk.

Dienstverlening (artikel 8)

De bestemming Dienstverlening is opgenomen voor een commercieel sport- en gezondheidsadviescentrum aan de Lage Ham 1 en een soortgelijke functie met tevens 'wellness'-faciliteiten aan de Prinses Margrietstraat 38. Mede gezien de enigszins afgezonderde ligging van deze functies ligt de bestemming Detailhandel of Gemengd, waarbinnen ook dienstverlening is toegestaan, niet voor de hand. Omdat het begrip dienstverlening niet geheel aansluit bij de genoemde functies is er voor gekozen specifieke aanduidingen op te nemen.

Voor de duidelijkheid is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie moet tegen gaan.

Gemengd (artikel 9)

Voor enkele buurtcentra (Europaplein, Rembrandtstraat) is de bestemming Gemengd opgenomen. Hierbinnen zijn uiteenlopende functies toegestaan: detailhandel en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en horeca en wonen.

Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. De Staat maakt daarmee deel uit van de regels. Horeca-activiteiten uit categorie 1a en 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten zijn rechtstreeks toegestaan, met uitzondering van een hotel. Voor deze functie zal in voorkomend geval een planologische afweging worden gemaakt. Tevens zijn lichte vormen van bedrijven rechtstreeks toegestaan (categorie A en B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten).

De verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is een detailhandelsactiviteit is die past binnen de bestemming. Uit oogpunt van veiligheid is de opslag beperkt tot ten hoogste 10.000 kg. De reden hiervan is vermeld in paragraaf 3.2.

Uit oogpunt van een levendig straatbeeld zullen de bijzondere functies op de begane grond moeten zijn gevestigd. Wonen is daarom uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.

Beroepsmatige en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn toegestaan. Voor het gebruik en/of het bouwen van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg is een ontheffingsbevoegdheid voor het college van burgmeester en wethouders opgenomen.

Groen (artikel 10)

Groenvoorzieningen zijn binnen vrijwel alle bestemmingen mogelijk. Vooral de gronden die in het gemeentelijke Groenstructuurplan (oktober 1997) zijn aangemerkt als structureel groen, zijn bestemd als groen. Kleinere groenpercelen in de openbare ruimte zijn daarentegen veelal bestemd tot Verkeer of Verkeer-Verblijfsgebied. De bestemming Groen is een globale bestemming waarbinnen onder andere ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voet- en fietspaden zijn toegestaan. De keuze voor een globale bestemming betekent dat inrichting niet is vastgelegd en dat functies inwisselbaar zijn.

Enkele percelen vallen binnen het molenbiotoop van de molen "Koningin Wilhelmina" aan de Windmolenweg. Voor deze percelen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor hoogopgaande beplanting.

De bestemming Groen hoeft niet te betekenen dat er sprake is van natuur- of landschapswaarden. Daar waar dat wel het geval is, is tevens de dubbelbestemming Waarde – Landschap van toepassing

Horeca (artikel 11)

De aanwezige horecabedrijven zijn voorzien van de bestemming Horeca. Voor het reguleren van de horecavoorzieningen wordt analoog aan de regeling voor bedrijven en evenals binnen de bestemming Gemengd, gebruikgemaakt van een (in dit geval) Staat van Horeca-activiteiten. In deze Staat van Horeca-activiteiten wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van horeca-activiteiten:

1. lichte horeca (onderverdeeld in 3 subcategorieën);
2. middelzware horeca;
3. zware horeca.

De indeling is gebaseerd op milieuhygiënische en niet op sectorale overwegingen (overlast, etc.) Gelet op de aard van het gebied (woonkern) is gekozen voor het rechtstreeks toestaan in de bestemmingsomschrijving van horeca-activiteiten tot ten hoogste categorie1b.

Op enkele locaties zijn thans zwaardere vormen van horeca aanwezig (categorie 1c en 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten). Deze zijn in het plan bevestigd. Vergelijkbaar met de regeling binnen de bestemming bedrijven zijn deze horecabedrijven voorzien van een aanduiding (feestzaal) of ('specifieke vorm van horeca-1')

Evenals bij de bestemming bedrijven is voor horecabedrijven uit één categorie hoger dan rechtstreeks toelaatbaar of voor horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Dit betekent dit dat daar waar nu bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan, met ontheffing bedrijven uit categorie 2 mogelijk kunnen worden gemaakt.

Ook binnen de bestemming Horeca is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan de indeling van het bestemmingsvlak tot uitdrukking gebracht.

Kantoor (artikel 12)

Wat onder een (zelfstandig) kantoor wordt verstaan is vermeld in artikel 1 van de regels. Verspreid in het plangebied zijn verschillende van dergelijke kantoren aanwezig. Naast enkele grotere kantoren in de woongebieden, zijn er kleinere kantoren met een woning. De eerstgenoemde locaties zijn globaal bestemd: alleen het bestemmings- en bouwvlak zijn aangegeven (zie onder andere bestemming kantoorpand aan de Westerlaan - Amstelstraat (kaartblad 2). De andere locaties zijn evenals de aangrenzende functies gedetailleerd bestemd. Voor deze locaties is een bouwvlak aangeduid waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en vlakken daarbuiten met de functieaanduiding 'erf' (e). De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De vlakken met de aanduiding 'erf' mogen evenals in de bestemming Detailhandel en Dienstverlening voor ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum van 60 m².

Op enkele locaties zijn tevens woningen (van derden) aanwezig. Deze locaties zijn voorzien van de aanduiding 'wonen': wonen. Het aantal woningen is met een maatvoeringsaanduiding vastgelegd.

Door middel van een ontheffingsbevoegdheid kunnen de bebouwingsmogelijkheden van de gronden met de functieaanduiding (e) worden verruimd.

Maatschappelijk (artikel 13) en Maatschappelijk - Militaire zaken (artikel 14)

Alle grotere locaties met maatschappelijke functies zijn bestemd tot Maatschappelijk (M). De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, overheidsvoorzieningen en zorgvoorzieningen.

Daarnaast zijn rechtstreeks met de maatschappelijke voorzieningen samenhangende ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten toegestaan. In beginsel is geen onderscheid gemaakt naar het soort maatschappelijke voorziening. Alleen voor de scoutingterreinen aan de Oude Baan en de Pastoor Dirvenstraat zijn wel aanduidingen opgenomen. Op deze locaties zijn vanwege de ligging naast een natuurgebied en op het zwembadcomplex geen andere maatschappelijke voorzieningen gewenst.

Vanwege het bijzondere en zeer grootschalige karakter is voor het militaire RIMI-complex tussen de Kanaaldijk Noord, de Kanaalstraat en de Oude Baan een afzonderlijke maatschappelijke bestemming gehanteerd: Maatschappelijk - Militaire zaken (M-M). Op dit terrein zijn geen andere functies toegestaan. In voorkomend geval zal hiervoor een afzonderlijke afwijking worden gemaakt en planologische procedure worden gevoerd.

Ten behoeve van de scouting aan de Oude Baan dient ook overnachting te kunnen plaatsvinden. Dit is geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -1'

Natuur (artikel 15)

Het gebied met bos en zandverstuivingen (zie paragraaf 2.1 en 3.6) is bestemd tot Natuur. Evenals de bestemming Bos is extensieve dagrecreatie toegestaan en is voor het behoud van natuur- en landschapswaarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Recreatie – Dagrecreatie (artikel 16)

Het zwembad, de volkstuinten en de windmolen "Koningin Wilhelmina" zijn voorzien van de bestemming Recreatie- Dagrecreatie met een specifieke aanduiding.

Voor het zwembadcomplex is onderscheid gemaakt in twee gebieden. Aan de zijde van de Deken Batenburgstraat mag intensiever worden gebouwd dan elders (hoger maximum bebouwingspercentage en goothoogte 8 meter in plaats van elders gehanteerde 4 meter). Voor het een gedeelte van gebouwencomplex is in 2008 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevoerd voor een wellnesscentrum met ontspannings- en behandelingsruimten en fitnesscentrum. Omdat deze functies niet geheel passen binnen de aanduiding 'zwembad' is de aanduiding 'wellness' opgenomen.

In het gebied van het zwembad bevindt zich nog een gebouw van de scouting. Overeenkomstig de systematiek van SVBP2008 is dit verenigingsgebouw bestemd tot maatschappelijk en niet tot Recreatie - Dagrecreatie.

De regeling voor de molen is gericht op het behoud daarvan. Rond de molen is een molenbiiotoop aanwezig, die valt over verschillende andere bestemmingen. In paragraaf 4.4. wordt hier verder op ingegaan.

Voor het overige spreekt de bestemming voor zich en behoeft zij geen nadere uitleg.

Sport (artikel 17)

Deze bestemming is gehanteerd voor het sportveldencomplex tussen het Wilhelminakanaal en de woonbebouwing aan de Sportlaan - Bas Donge - Hertog Janstraat, de sporthal aan Belgiëlaan - Glorieux - Luxemburglaan en enkele gebouwen met sportvoorzieningen. Specifieke functies zijn met een aanduiding geregeld.

Voor het sportveldencomplex zijn grote bouwvlakken met een relatief laag bebouwingspercentage opgenomen. De locatie van de bebouwing is niet vastgelegd. Voor de kleinere sportvoorzieningen (Kerkstraat en Wilhelminastraat) is geen bebouwingspercentage binnen het bouwvlak vastgelegd. Deze mogen daarmee volledig worden bebouwd.

Tuin (artikel 18)

Enkele zelfstandige of grotere tuinen bij een andere functie zijn bestemd tot 'Tuin'. De bestemming Tuin moet waarborgen dat deze percelen onbebouwd en overwegend onverhard blijven.

Verkeer (artikel 19) en Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 20)

De doorgaande wegen in het plangebied (wegen die in het Verkeersbeleidsplan 2000 een stroomfunctie hebben) zijn bestemd tot Verkeer. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor wegen, voet- en fietspaden en de bij de bestemming behorende voorzieningen. In verband met de Wet geluidhinder is het aantal rijstroken binnen de bestemming Verkeer vastgelegd op ten hoogste 2. Bus- en opstelstroken worden hierin niet meegeteld. De wegen met een belangrijke verblijfs- en erftoegangsfunctie (veelal wegen met een 30 km/uur-regime) zijn bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen beide bestemmingen zijn bestaande, niet-structurele groenvoorzieningen opgenomen.

De inrichting is niet gedetailleerd vastgelegd. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat, onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig zou zijn.

Water (artikel 21)

Alleen voor het riviertje de Donge is de bestemming Water toegekend.

Wonen (artikel 22)

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende tuinen en erven. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn toegestaan. Met een ontheffing wordt de mogelijkheid geboden om een deel van de woning, of een bijgebouw, te gebruiken voor het verlenen van mantelzorg. (Dit geldt overigens ook voor alle overige bestemmingen waarbij een woning is toegestaan.) Het gaat hier uitsluitend om een ontheffing van het gebruik. Er mag niet extra worden gebouwd ten behoeve van mantelzorg. Na beëindiging van de mantelzorg kan tegen 'gewone' bewoning van een bijgebouw worden opgetreden omdat in de gebruiksbepalingen is opgenomen dat bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan.

Na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is besloten om in het artikel Wonen ook ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor het aanbieden logies met ontbijt in een woning (zie ook paragraaf 7.4.2.).

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Binnen de bestemming Wonen is door middel van het aanwijzen van bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen en overkappingen zijn toegestaan en de functieaanduiding "erf" de indeling van het woonperceel tot uitdrukking gebracht. Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd. Ook op vlakken met de aanduiding 'erf' mogen bijgebouwen en aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten.

De gronden zonder aanduiding, betreffen de gronden waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Het gaat hoofdzakelijk om gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen). In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) zijn de gronden zonder nadere aanduiding merendeels aan twee zijden gelegd. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn – zoals erkers – zijn wel mogelijk.

In een aantal situaties wordt in de bouwregels de afstand van hoofdgebouwen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens (voor vrijstaande woningen).

Oppervlakte bebouwing

De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de bouwregels opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel en minimumafstandsmaten tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Om te voorkomen dat te ruime bouw mogelijkheden en extra bouwcapaciteit wordt gecreëerd, is de breedte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

De gronden met de functieaanduiding "erf" mogen voor ten hoogste 40% en 100 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Bouwwijze van woningen

In beginsel is de bouwwijze van woningen vrij gelaten. Uit stedenbouwkundige oogpunt en uit oogpunt van rechtszekerheid, is in bepaalde situaties de bouwwijze met behulp van bouwaanduidingen vastgelegd. De volgende bouwaanduidingen zijn gehanteerd:

[gs] voor gestapelde woningen.

[tae] voor woningen die met een maximum van twee aaneen mogen worden gebouwd. De twee-onder-één-kapwoningen kunnen (in rijen) worden geschakeld, door bijgebouwen. Deze bijgebouwen dienen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd.

[vrij] voor woningen die uitsluitend geheel vrijstaand mogen worden gebouwd. Voor het behoud van een open bebouwingsstructuur moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen.

Leiding-Gas-1 (artikel 23), Leiding-Gas-2 (artikel 24) en Leiding-Hoogspanningsverbinding (artikel 25)

De planologisch relevante leidingen zijn als zodanig bestemd. Aangezien leidingen in alle gevallen samenvallen met andere bestemmingen, zijn deze bestemmingen als dubbelbestemming opgenomen. Ten behoeve van de dubbelbestemmingen Leiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de samenvallende bestemmingen dient het bouwen steeds aan het leidingenbelang te worden getoetst.

De breedte van de bestemming Leiding-Gas-1 en Leiding-Gas-2 bestaat uit de leiding zelf en de wettelijk voorgeschreven bebouwingsvrije afstanden (in het plangebied 4 m aan weerszijden van de leidingen).

Leiding-Hoogspanningsverbinding

De breedte van de 150 kV hoogspanningsverbinding over het noordelijk deel van het plangebied (Kaartblad 1) bedraagt (2x30=) 60 meter vanuit het hartlijn van de leiding.

Waarde-Landschap (artikel 26)

De landschappelijk waardevolle gebieden (zie paragraaf 3.8) zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Landschap. Deze dubbelbestemming is met een arcering [+++] gelegd over andere bestemmingen. Voor de betreffende gronden moet worden voldaan aan de regels voor beide bestemmingen. Indien een handeling volgens de ene bestemming is toegestaan en strijdig met de andere niet, dan kan het dus niet.

Waterstaat - Waterkering (artikel 27)

De dijk langs het Wilhelminakanaal heeft een waterkerende functie en daarom een dienovereenkomstige dubbelbestemming gekregen. Er is gekozen voor een dubbelbestemming omdat

voor die gronden thans ook andere (bouw)bestemmingen aanwezig zijn of andere functies van belang zijn.

De bescherming van de waterkering is volgt uit de Keur van het waterschap. Omdat deze keur voldoende waarborgen biedt voor de bescherming van de waterkering wordt het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het regelen van werken en werkzaamheden (geen bouwen) niet noodzakelijk geacht. Dubbele regelgeving wordt hiermee voorkomen.

4.4. Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 28)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgescreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouw mogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (artikel 29)

Overschrijding bouwgrenzen (artikel 29.1)

Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de kaart aangeduid met een dikke lijn.

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 29.2)

Dit artikel bevat een regeling voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouw bepaling en geen gebruiksbepaling. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstands maten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht komen te vallen.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouw aanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouw bepalingen vastgelegd. Dit komt overigens in dit bestemmingsplan niet voor. In de bepaling is nadrukkelijk vastgelegd dat op de bedoelde bestaande afwijkingen het overgangsrecht niet van toepassing is. Onder de oppervlaktematen valt ook het bouwingspercentage.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 30)

Dit artikel is vooral van belang voor globale bestemmingen. Het is opgenomen omdat bij de inwerkingtreding van de Wro, de Invoeringswet Wro en het Bro op 1 juli 2008 de intrekking van de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen en de regeling voor het parkeerfonds) in de bouwverordening niet in werking is getreden. De stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening blijven dus vooralsnog bestaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 31)

In dit artikel zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen: 'molenbiotoop' en 'veiligheidszone-lpg'. Deze gebiedsaanduidingen vallen samen met diverse bestemmingen maar zijn niet aan te merken als dubbelbestemmingen.

Rondom de molen "Koningin Wilhelmina" is een 100 meter brede zone voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Ingevolge deze aanduiding mag de beplanting niet hoger zijn dan het laagste punt van de zuiver verticaal staande wiek van de molen (7,4 meter), tenzij de beplanting zich bevindt op een perceel waar al hogere bebouwing aanwezig is. Voor het aanbrengen van hoogopgaande beplanting binnen de zone is een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist. In de regeling is voorzien in een adviesplicht. Aangezien een aanlegvergunning alleen kan worden geëist als er te beschermen waarden of kwaliteiten zijn die in het bestemmingsplan zijn beschreven, is in de van toepassing zijnde bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingsartikelen opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor de belangen van de molen "Koningin Wilhelmina" als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element.

De aanduiding 'veiligheidszone -lpg' houdt verband met het verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG aan de Middellaan. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen aanwezig zijn. De veiligheidszone is afgestemd op de PR-contour 10^{-6} (zie paragraaf 3.2.) Door het vastleggen van de zone is de LPG-doorzet beperkt tot ten hoogste tot 500 m³ per jaar. Omdat de huidige LPG doorzet circa 200 m³ per jaar bedraagt, acht het gemeentebestuur de regeling aanvaardbaar.

Ook het groepsrisico rondom het LPG-vulpunt mag niet verder toenemen. Het groepsrisico kan echter niet in een contour of andere ruimtelijke vorm worden weergegeven. Een directe verankering van het groepsrisico in het bestemmingsplan is daarmee niet mogelijk. Dit kan alleen door de personendichtheden binnen het invloedsgebied vast te leggen. Dit kan alleen indirect, namelijk door de omvang van gebouwen te beperken, geen uitbreiding van gebouwen toe te staan en wijziging in gebruik niet mogelijk te maken. In voorliggend bestemmingsplan Zuid en West Dongen worden binnen het invloedsgebied van de LPG/installatie (het vulpunt) echter geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Uitbreiding van de sporthal aan de Belgiëlaan-Luxemburglaan en het daarin aanwezige café is niet mogelijk.

Algemene ontheffingsregels (artikel 32)

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is een algemene ontheffingsregel opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 33)

In lid 33.1 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Deze bepaling gaat verder dan die van artikel 29, vandaar dat hier altijd een wijziging voor nodig is van burgemeester en wethouders. Overigens geldt ook hier dat deze bepalingen als algemene regel gelden voor alle bestemmingen.

In lid 33.2 is een algemene wijzigingsbepaling opgenomen voor het veranderen van bouwen bestemmingsvlakken in verband met het aantreffen of (door middel van archeologisch onderzoek aangetoonde) afwezigheid van archeologische waarden.

In het bestemmingsplan zijn vier locaties opgenomen waar met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd (zie paragraaf 2.7). In de wijzigingsregels zijn per gebied de volgende aspecten vastgelegd:

- het maximum aantal woningen;
- het minimum aantal parkeerplaatsen;
- de situering van de woningen (hoofdgebouwen;
- goot en bouwhoogten.

In het akoestisch onderzoek dat voor de woningen langs de Lage Ham is uitgevoerd, is rekening gehouden met de in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen regels ten aanzien van de situering van de woningen.

Algemene procedureregels (artikel 34)

Dit artikel geeft een procedure voor het geval het college van burgemeester en wethouders een ontheffingsbevoegdheid toepast en schrijft het volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht voor, indien een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

Overige regels (artikel 35)

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling (artikel 35.1)" In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard¹⁾. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor behoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

4.5. Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht (artikel 36)

Op grond van artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 36 van de regels is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 36.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

In lid 36.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt.

¹⁾ Onder andere naar artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Bouwverordening, het Vuurwerkbesluit, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en naar de Algemene wet bestuursrecht.

5.1. Algemeen

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Ontheffingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen ontheffingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

5.2. Handhaving binnen de gemeente Dongen

Handhavingsbeleid

De gemeente Dongen is voornemens handhaving structureel toe te passen en te komen tot een beleidsmatige aanpak. Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van te voren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Het handhavingsbeleid zal zich primair richten op het voorkomen van nieuwe illegale situaties. Als belangrijke prioritaire handhavingssituaties kunnen worden genoemd:

- het bouwen zonder bouwvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is;
- grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen.

Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevengeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de

gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Ook de ontwikkeling van een ontheffingenbeleid is een doelstelling voor een goed handhavingsbeleid. In eerste instantie zal de opstelling van een dergelijk beleid plaatsvinden door middel van "leren door te doen". Na enige tijd ervaring zal het beleid worden opgetekend in een beleidsdocument en volgens de daarvoor bestaande regels van de Algemene wet bestuursrecht worden vastgesteld.

Handhaving van bestaande situaties

Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde "oude" gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen wordt nagegaan welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden.

Daarbij dient in acht te worden genomen dat het dikwijls om situaties gaat, waarbij sprake is van een groot tijdsverloop. Dat betekent dat een groot aantal situaties niet is gewraakt. De meeste gevallen zullen dan ook voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan positief bestemd worden. Daarbij wordt ook uitdrukkelijk in acht genomen dat door de wijziging van de Woningwet een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is. Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact geeft op de ruimtelijke kwaliteit. Planologische excessen worden aangepakt. In de gevallen waarbij het om langer bestaande situaties gaat, zal een overgangsregeling worden geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is, dat voorkomen wordt dat er een gedoogsituatie ontstaat. Er moet duidelijk gemaakt worden wat er gaat gebeuren en wanneer, zodat er geen sprake is van rechtsongelijkheid.

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

De afgelopen jaren vond handhaving van het ruimtelijk beleid veelal plaats op basis van het "piepsysteem" en toevallige controle. De doelstelling binnen de gemeente Dongen is om te komen tot een integrale structurele vorm van toezicht en opsporing. Daarvoor zullen afspraken gemaakt worden tussen de verschillende ambtelijke diensten. Niet alleen intern, zoals tussen de bouwinspecteurs, milieu-inspecteurs en dergelijke, maar ook extern, zoals met politie en Waterschap. De afspraken zullen zich niet alleen moeten richten op praktische werkafspraken, maar ook afstemming en coördinatie van beleidsdoelstellingen. Een gestructureerde vorm van oog-en-oor functie sluit rechtsongelijkheid in hoge mate uit, maar heeft tevens een preventieve werking. Geconstateerde overtredingen zullen worden geplaatst op een handhavingslijst, waarvan bestuurlijk de prioriteit van uitvoering zal worden vastgesteld.

Uitvoering handhaving

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechterlijke handhaving. Het voorneemen bestaat om het proces van bestuursrechtelijke handhaving vast te leggen in een stap-

penplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. Hiervoor biedt de Wet Economische Delicten de grondslag. Een concretisering van de rol van het strafrecht met het Openbaar Ministerie en de politie ligt hier voor de hand. Het toepassen van privaatrechtelijke handhaving blijkt langzamerhand door de heersende rechtsopvattingen als een minder adequaat middel te worden gezien, zodat hiervan slechts met uitzondering gebruik zal worden gemaakt.

Gezien het reparatoire karakter van bestuursrechtelijke handhaving, gaat de voorkeur uit naar het toepassen van bestuursdwang, zeker in die gevallen waarbij sprake is van illegale bouwwerken. Illegaal gebruik blijkt in de praktijk dikwijls moeilijk door middel van bestuursdwang te kunnen worden beëindigd, zodat in die situaties een lastgeving onder verbeurdverklaring van een dwangsom voor de hand ligt.

Het bewust niet handhavend optreden tegen een illegale situatie zal slechts in uitzonderlijke gevallen plaats mogen vinden, bijvoorbeeld in die situaties waarbij wegens gewijzigde beleidsinzichten aanpassing van de regelgeving daarop nog niet heeft plaatsgevonden en in redelijkheid niet verlangd kan worden dat nog voldaan wordt aan de geldende regels. Uiteraard dienen in dergelijke situaties de belangen van derden-belanghebbenden te worden afgewogen.

Verantwoording

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

Ten tijde van het opstellen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan liep er één handhavingsoperatie, namelijk op het perceel Wilhelminastraat 75 tegen de daar aanwezige sportwinkel en daarachter gelegen canabisshop.

Voor enkele andere locaties is sprake van of een vermoeden van strijdig gebruik met het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan Zuid en West Dongen. Het gemeentebestuur beraadt zich nog of zij tegen deze (vermeende) situaties handhavend gaat optreden of dat dit in een afzonderlijk bestemmingsplan alsnog positief wordt bestemd.

6.1. Wet ruimtelijke ordening en grondexploitatie

Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. Doel hiervan is om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. De kosten worden verhaald via de bouwvergunning. Het exploitatieplan is in feite een publiekrechtelijke terugvaloptie; privaatrechtelijk kan meer geregeld worden.

Kostenverhaal dient te worden verzekerd bij de volgende planologische maatregelen: een bestemmingsplan dat rechtstreeks bouwplannen mogelijk maakt (niet via wijzigingsbevoegdheid) een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit.

Een exploitatieplan is niet vereist indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden of volledig grondeigendom).

In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. De wetgever heeft de volgende verschillende bouwplannen vastgelegd:

- Bouw één of meer woningen.
- Bouw een of meer andere hoofdgebouwen.
- Uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen.
- Verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht worden, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.
- Verbouwing van een of meer gebouwen voor andere doeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt.
- De bouw van kassen voor 1.000 m².

Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5).

Een exploitatieplan moet gelijktijdig met het vaststellen van het daarbij behorende bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit betekent dat het ontwerp van een exploitatieplan gelijktijdig met een ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

Nieuwe ontwikkelingen en grondexploitatie

In het voorliggende bestemmingsplan Zuid en West Dongen worden enkele nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks geregeld (dus zonder wijzigingsbevoegdheid):

- de woon-werkkavels aan de Hoge Ham;
- de inbreidingslocatie met woningbouw plan 'Exterbroek';

Deze ontwikkelingen worden aangemerkt als bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Voor alle locaties heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogeheten "antérieure" overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat kosten van de kostensoortenlijst uit het Bro alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemers. Voor het overige worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Voor de drie woningbouwlocaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (Lage Ham "105", Lage Ham "159-167" en Oude Baan "99" geldt (op grond van de wet) dat bij de toepassing van deze bevoegdheid in het kostenverhaal moet zijn voorzien.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

Voor zover het bestemmingsplan consoliderend van aard is, is afgezien van een onderzoek als bedoeld in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor de ontwikkelingen die thans rechtstreeks planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt hebben de verschillende initiatiefnemers gegevens overlegd aan de gemeente waaruit blijkt dat deze investeringen financieel kunnen dragen. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen. De gemeente heeft inzicht gehad in de financiële gegevens en is tot de conclusie gekomen dat de ontwikkelingen financieel uitvoerbaar zijn.

De financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is met het oog op het voorgaande afdoende gewaarborgd.

7. Resultaten inspraak en overleg en ambts-halve aanpassingen

61

7.1. Inleiding

Vooraankondiging

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de vooraankondiging van het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Informatiekrant van 28 mei 2009 en op de gemeentelijke website.

Vooroverleg

Instanties zijn verzocht om uiterlijk 23 juli 2009 op het plan te reageren.

Inspraak

Gepubliceerd in Weekblad voor Dongen van 11 juni 2009 en op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 12 juni 2009 tot en met donderdag 23 juli 2009 ter inzage gelegen bij de balie Bouwen en Milieu in de centrale hal van het gemeentehuis, Hoge Ham 62 in Dongen. Het bestemmingsplan kan tevens digitaal inzien worden via de gemeentelijke website: [www.dongen.nl/Plannen en projecten/Zuid en West Dongen/voorontwerp](http://www.dongen.nl/Plannen%20en%20projecten/Zuid%20en%20West%20Dongen/voorontwerp).

Inloopavond

Op woensdag 24 juni 2009 is een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden in de centrale hal van het gemeentehuis. Ambtenaren van de gemeente en adviseurs van stedenbouwkundig adviesbureau RBOI waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Bij aanvang is een korte presentatie gehouden over het plan. Er waren circa 12 belangstellenden aanwezig. Van de gehouden inloopavond is geen verslag gemaakt.

7.2. Resultaten vooroverleg

1. Provincie Noord – Brabant - directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH), Postbus 90151, 5200 MC 's HERTOGENBOSCH

Reactie A

In december 2005 is door de directie ROH een principe uitspraak gedaan over de woon-werk kavels aan de Lage Ham in Dongen (kenmerk 1139877/1149025). Dit plan was toen nog een apart bestemmingsplan en is nu geïntegreerd in het voorliggende plan. De voorgenomen ontwikkeling is nog steeds dezelfde. De overwegingen die ten grondslag liggen aan de principe uitspraak zijn nog steeds van kracht. De situatie is nader bekeken gelet op de ligging van de planlocatie aan het einde van de lintbebouwing van de Lage Ham.

De omgeving kan volgens de provincie gelet op het open gebied aan de overzijde nog gezien worden als buitengebied. Het gaat hier echter om een specifieke situatie waarbij het plan een maatwerkoplossing is op een bestaand bedrijventerrein. De ontwikkeling brengt geen nadeli-

ge gevolgen met zich mee voor bestaande functies of kwaliteiten in het omringende agrarische gebied, behoudens een beperkte toename van verkeer. De provinciale belangen worden niet geschaad.

Antwoord

De gemeente heeft kennis genomen van de reactie.

Reactie B

De provincie wijst de gemeente Dongen op de verplichting om de rood-met-groen-koppeling toe te passen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is immers sprake van een toename van het stedelijk ruimtebeslag.

Antwoord

De gemeente Dongen deelt de mening van de provincie niet dat hier sprake is van buitengebied en dat de rood-met-groen-koppeling hier van toepassing is.

Zoals de provincie in haar principe-uitspraak van 2 december 2005 met kenmerk 1139877/1149025 reeds heeft aangegeven "wordt het gebruik van het bedrijventerrein geïntensiveerd.[...] De inrichting van het plangebied wordt kleinschaliger en samen met de geprojecteerde bedrijfswoningen aan de Lage Ham zal het bedrijventerrein in de omgeving als minder storend ervaren worden. Als zodanig wordt de ruimtelijke beleving verbeterd en is er sprake van een kwaliteitsverbetering met gelijktijdig een intensievere benutting van het terrein. De gronden hebben al de bestemming bedrijventerrein."

Bij de bouw van een woning op het naastgelegen perceel Watertorenstraat 1 heeft de gemeente Dongen eenzelfde discussie met de provincie gevoerd. Bij de verklaring van geen bezwaar ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel Watertorenstraat 1 van 19 december 2006 met kenmerk 1209427/1249316 geeft de provincie onder meer aan dat:

- "Het gebied in het uitwerkingsplan Breda-Tilburg is opgenomen onder de aanduiding "transformatie afweegbaar".
- De locatie Watertorenstraat 1 is gelegen aan de rand van de kern Dongen en aan drie zijden wordt begrensd door stedelijke functies. Aan de noordzijde van het perceel ligt een rij woningen met de bestemming "Woondoeleinden". Aan de oostzijde van het perceel is een bedrijventerrein aanwezig, terwijl ook aan de zuidzijde van het perceel een bedrijvenverzamelgebouw aanwezig is.
- Op 2 december 2005 heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving in beginsel ingestemd met de bouw van drie nieuwe bedrijfsruimten in combinatie met zes bedrijfswoningen ter plaatse.
- Uit de thans verkregen informatie is de provincie duidelijk geworden dat door de ligging van het perceel, ingeklemd tussen stedelijke functies, geen sprake kan zijn van een buitengebiedsituatie. Realisering van het project gaat mitsdien niet ten koste van de waarden en functies van het buitengebied.
- In het streekplan wordt het begrip buitengebied aangeduid als het gebied buiten de bebouwde kom en buiten het gebied dat op grond van een vigerend ruimtelijk plan als toekomstig onderdeel van de bebouwde kom kan worden aangemerkt. Op grond van de hiervoor geschetste situatie komt de provincie tot de conclusie dat hiervan in het onderhavige geval geen sprake is. Evenmin voldoet de situatie aan de in het streekplan opgenomen begripsbepaling inzake kernrandzone nu binnen het vigerende bestemmingsplan geen agrarische functie meer aanwezig is."

Het gebied waar de woon-werkkavels zijn gesitueerd, wordt al langer als onderdeel van de bebouwde kom aangemerkt. De provincie geeft in de afweging bij het naastgelegen perceel Watertorenstraat 1 aan dat deze locatie omringd is door stedelijke functies. Het kan niet zo zijn dat het naastgelegen bestaande bedrijventerrein - waar nu woon-werkkavels zijn gepro-

jecteerd – in eerste instantie door de provincie als stedelijk gebied wordt aangemerkt en vervolgens weer als buitengebied.

Het bestaand bedrijventerrein zal intensiever worden gebruikt. Dit is naar mening van de gemeente Dongen in overeenstemming met het principe van zuinig ruimtegebruik. Het bedrijventerrein is nu al gelegen in stedelijk gebied waardoor er geen sprake is van een toename van het stedelijk ruimtebeslag.

2. Rijkswaterstaat, Postbus 90157, 5200 MJ 'S-HERTOGENBOSCH

Reactie A

In de bestemmingsomschrijving bij artikel 28 wordt aangegeven dat gronden met de bestemming "Waterstaat-waterstaatkering" mede zijn bestemd voor de waterkering. De bestemming Waterstaat dient echter meer te omvatten dan alleen waterkering. Een bestemming "Waterstaat" of "Waterstaatkundige doeleinden" dient alles te omvatten wat voor het beheer en instandhouden van de functie van het kanaal (vaarweg en waterhuishoudkundig) van toepassing is. Dit omvat bijvoorbeeld waterkeringen, inspectiewegen en vaarwegmeubilair en -tekens.

Antwoord

Het bevreemdt de gemeente Dongen dat Rijkswaterstaat nu opmerkingen toevoegt aan de bestemming Waterstaat - Waterkering in het bestemmingsplan Zuid en West Dongen. Deze opmerkingen werden niet gemaakt ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat bestemmingsplan heeft eenzelfde artikelomschrijving voor Waterstaat -Waterkering.

De bestemmingsomschrijving van de artikel 'Waterstaat – Waterkering' is uitgebreid met hetgeen is voorgesteld. Het kanaal zelf maakt in het bestemmingsplan Zuid en West Dongen geen deel uit van het plangebied. De bestemming Waterstaat – Waterkering heeft enkel betrekking op de oevers.

Reactie B

Het reguliere beheer van het kanaal en haar oevers dient binnen de regels mogelijk te zijn. Het normaal (groot) onderhoud, bijvoorbeeld aan damwanden, zou vrij van aanlegvergunning moeten kunnen worden uitgevoerd.

Antwoord

Artikel 28 van de regels kent geen aanlegvergunningsstelsel.

Reactie C

Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente om de bestemmingsomschrijving van de bestemming Waterstaat in de regels uit te breiden met het bovenstaande.

Antwoord

Zie de beantwoording van reactie A en B

Reactie D

Rijkswaterstaat geeft aan dat de bestemming Waterstaat/Waterstaatkundige doeleinden minimaal 25 meter breed dient te zijn vanaf de rand van het kanaal (standaard maat bij een "klasse IV kanaal", noodzakelijk voor beheer en onderhoud en veiligheid). Het is hierbij mogelijk om op (delen van de) primaire bestemming Waterstaat een secundaire bestemming te leggen, bijvoorbeeld Ecologie of Groen, mits deze geen belemmering zijn en worden voor de primaire bestemming. Indien het primair belang dit vereist worden de secundaire belangen geofferd, waarbij zo mogelijk in overleg wordt getracht de benodigde compensaties te vinden.

Antwoord

De gronden welke in eigendom zijn van Rijkswaterstaat hebben primair de bestemming Verkeer met als dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gekregen en Gasleiding. De

strook met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering bedraagt geen 25 meter. Er is uitgegaan van de bestaande situatie. Uitbreiden van deze strook is niet wenselijk en niet mogelijk gelet op de aanliggende bestemmingen en eigendomssituaties, onder meer Wonen, Bedrijf, Sporten en Verkeer.

Reactie E

Daarnaast verzoekt Rijkswaterstaat om een zone van minimaal 10 meter vanaf het Wilhelminakanaal mede te bestemmen als Ecologische Verbindingszone (EVZ).

Antwoord

De EVZ is in zijn geheel opgenomen in de bestemming. Op plaatsen is bestemming Waterstaat – Waterkering breder dan de EVZ. Een verdere verbreding van de EVZ is niet aan de orde. Het bestemmingsplan is op dit punt niet gewijzigd.

Reactie F

Rijkswaterstaat wil graag een exemplaar van het bestemmingsplan/kopie van het hoofdstuk "Overleg en Inspraak" toegezonden krijgen wanneer het ontwerpplan door burgemeester en wethouders wordt vrijgegeven voor zienswijzen.

Antwoord

Een afschrift van de notitie "Inspraak en vooroverleg" is aan Rijkswaterstaat toegezonden.

3. VROM-Inspectie, Postbus 850, 5600 AW EINDHOVEN

Reactie A

In het plangebied is het militaire complex LCW Dongen (het voormalige RIMI) gelegen. In de planregels wordt ten onrechte gesproken over een kazerne. De benaming 'militair complex' is meer passend.

Antwoord

De bestemmingsomschrijving bij artikel 14 Maatschappelijk – Militaire zaken is aangepast.

Reactie B

Gezien een mogelijke toekomstige herontwikkeling van dit terrein, geeft VROM-Inspectie de gemeente in overweging om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid te scheppen om de huidige bestemming om te zetten in een woon- en/of bedrijfsbestemming.

Antwoord

Deze overweging is ter kennisgeving aangenomen. Gelet op de onzekerheid ten aanzien van de beëindiging van het gebruik van het RIMI-terrein, het planvormingstraject dat nog dient te worden doorlopen en mogelijke verontreinigingen op het terrein, zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan voor dit gebied worden opgesteld.

Reactie C

Het plangebied ligt binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Gilze-Rijen; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer.

Voor onderhavig geval geldt, in het zuidelijk gedeelte van het plangebied, een maximale bebouwingshoogte oplopend van 115 meter tot 125 meter boven NAP.

Antwoord

Bebouwingshoogten van 115 tot 125 meter boven NAP zijn in het gehele plangebied niet toegestaan. Er wordt daarmee voldaan aan de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Gilze-Rijen.

4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN*Reactie A*

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, liggen drie 40 bar regionale aardgas-transportleidingen alsmede een gasontvangststation (G.O.S.). De leidingen zijn door middel van de bestemming (L-G) "Leiding-Gas" opgenomen op de verbeelding.

De voor regionale aardgastransportleidingen (Z-522-01, Z-522-11 en Z-522-14) van toepassing zijnde belemmerde strook heeft een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Dit in tegenstelling tot de verbeelding waar de weergegeven aardgastransportleidingen een belemmerde strook hebben van 5 en 7 meter ter weerszijde van de leiding. De Gasunie verzoekt de gemeente om op de verbeelding de belemmerde strook van 5 en 7 meter ter weerszijde van de leiding terug te brengen naar 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding. Op de bijgevoegde verbeelding is de ligging van de leidingen in rood ingetekend.

Antwoord

De Gasunie maakt onderscheid tussen een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijde van de leiding en de bebouwingsafstand conform de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen".

In de belemmerende strook mag niet gebouwd worden. Deze strook is uitsluitend bedoeld voor het plegen van onderhoud aan de transportleiding. Binnen de bebouwingsafstand moet rekening gehouden worden met beperkte bebouwingsmogelijkheden (bouwwerken geen gebouw zijnde).

Artikel 23 en 24 zijn zo aangepast dat binnen een strook van 4 meter ter weerszijde van de leiding ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geen nieuwe bebouwing mogelijk is.

Tevens zal de tekst worden aangepast in hoofdstuk 3.5 "Leidingen en hoogspanningsverbindingen" van de toelichting van het bestemmingsplan. Er zal daarbij aansluiting worden gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied.

Reactie B

Zowel in hoofdstuk 3.2 "Externe veiligheid" als ook hoofdstuk 3.5 "Leidingen en hoogspanningsverbindingen" worden de aanwezigheid van de regionale aardgastransportleidingen (Z-522-01, Z-522-11 en Z-522-14) alsmede het G.O.S. niet genoemd. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een 6-inch en twee 8-inch - 40 bar regionale aardgastransportleidingen alsmede een G.O.S. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen dienen externe veiligheidsaspecten in oogschouw te worden genomen.

De Nederlandse Gasunie verzoekt de gemeente om bovenstaande informatie in hoofdstuk 3.2 "Externe veiligheid" en in hoofdstuk 3.5 "Leidingen en hoogspanningsverbindingen" van de toelichting op te nemen.

Antwoord

In hoofdstuk 3.5 "Leidingen en hoogspanningsverbindingen" worden de aardgastransportleidingen wel genoemd. Enkel het G.O.S. aan de Kanaalstraat is niet opgenomen. De tekst daarop is aangepast. Overigens is naar aanleiding van de toegezonden informatie het bestemmingsvlak voor het G.O.S. ('Bedrijf' met aanduiding nutsvoorzieningen) aan de noordzijde vergroot.

Reactie C

Het hiervoor genoemde G.O.S. aan de Kanaalstraat is een inrichting zoals omschreven in artikel 1 van de Wet milieubeheer. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande G.O.S. is de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager

dan 100 bar" van toepassing. Het onderhavige G.O.S. valt onder een type B, categorie C inrichting. Volgens tabel 2 van hoofdstuk 4, dient de minimale bebouwingsafstand voor "Woningen" en "objecten categorie I" 15 meter te bedragen bij stations tot en met 40.000 m³/hr.

Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling, ter vervanging van de vigerende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid.

Dit risicobeleid zal naar verwachting in 2010 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. Hierin zal met name het plaatsgebonden (PR)- en groepsrisico (GR) een prominente rol gaan spelen.

De Gasunie verzoekt de gemeente om binnen hoofdstuk 3.2 "Externe veiligheid" ook aandacht te besteden aan het op handen zijnde nieuwe externe veiligheidsbeleid.

Antwoord

Een bestemmingsplan gaat uit van de huidige wetgeving. De consequenties van het op handen zijnde nieuwe externe veiligheidsbeleid worden niet in het bestemmingsplan vertaald maar in de toelichting van het bestemmingsplan wordt wel melding gemaakt van het op handen zijnde nieuwe beleid.

Reactie D

Binnen artikelen 4, 5, 10, 14, 17, 19, 20 en 21 staan diverse regels en bepalingen. De N.V. Nederlandse Gasunie voert regelmatig onderhoudswerkzaamheden uit aan haar G.O.S. en aardgastransportleidingen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat er ook wijzigingen kunnen plaatsvinden. Om de onderhoudswerkzaamheden c.q. wijzigingen uit te kunnen voeren, worden diverse tijdelijke voorzieningen zoals keet, werkterrein en containers geplaatst. De Gasunie verzoekt de gemeente om een bepaling op te nemen waarbij het plaatsen van tijdelijke voorzieningen mogelijk is zonder dat er een tijdelijk ontheffing (artikel 3.22 e.v. Wro) nodig is. Bovenstaande geldt tevens ook voor andere bestemmingen (artikelen) binnen het bestemmingsplan waar de dubbelbestemming 'Leiding- Gas' van toepassing is.

Antwoord

Het is niet gebruikelijk om het plaatsen van tijdelijke voorzieningen zoals keet, werkterrein en containers te regelen in een bestemmingsplan. Indien gewenst zal toepassing gegeven worden aan artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening. Gelet op de dubbelbestemming is het wenselijk om zicht te houden op de locatie en de termijn waarbinnen tijdelijke voorzieningen worden geplaatst.

Reactie E

Voor de aardgastransportleidingen zijn twee artikelen (23 en 24) 'Leiding-Gas' van toepassing. De Gasunie verzoekt de gemeente om artikelen 23 en 24 samen te voegen tot één artikel. De gemeente kan daarbij gebruik maken van het bijgevoegde tekstvoorstel.

Antwoord

Artikel 23 en 24 worden in verband met de wettelijke eisen aan de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan niet samengevoegd tot één artikel. De voorgestelde tekst is voor kennisgeving aangenomen.

Reactie F

In artikel 23 'Leiding-Gas-1' van de regels is bepaald dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de gasleiding. Op deze als zodanig aangewezen gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden vergunningplichtig gesteld.

De Gasunie is van mening dat de opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goe-

deren in de directe omgeving van de leidingen dienen. De Gasunie verzoekt de gemeente om lid 23.4 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen naar hun standpunt om de veiligheid van de gastransportleiding zo goed mogelijk te waarborgen:

- het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Antwoord

In het voorontwerpbestemmingsplan is artikel 23 lid 4 onder 1 reeds overeenkomstig het voorstel van de Gasunie. In het voorstel van de Gasunie is een aantal zaken verder uitgesplitst maar juridisch gezien is een en ander reeds verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal zo worden aangepast dat er aangesloten wordt bij het bestemmingsplan Buitengebied.

5. Waterschap Brabantse Delta afdeling plantoetsing en vergunningen, Postbus 5520, 4801DZ BREDA

Reactie A

In paragraaf 3.7 van de toelichting is aangegeven dat een eventuele toename in het verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van open water. Het waterschap merkt op dat compensatie niet perse uit open water hoeft te bestaan. Het waterschap zou 'open water' graag vervangen zien door 'retentie'.

Antwoord

De tekst is aangepast.

Reactie B

In paragraaf 3.7 van de toelichting wordt tevens aangegeven dat 'het de voorkeur geniet om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en af te voeren naar het oppervlaktewater'. Het waterschap wijst er op dat, het scheiden van afvalwaterstromen bij nieuwe ontwikkelingen een verplichting is volgens uit het nationaal beleid ten aanzien van rioolaansluitingen. Betreffende beleid is ook geïmplementeerd in de Keur van het waterschap. Verzocht wordt dit aan te passen in het bestemmingsplan.

Antwoord

De tekst in paragraaf 3.7 is aangepast.

Reactie C

Ten aanzien van het afvoeren van afgekoppeld hemelwater naar oppervlaktewater merkt het waterschap op dat dit per riolerings(deel)gebied bekeken dient te worden voordat kan worden besloten dat op het oppervlaktewater geloosd mag worden. Een en ander teneinde wateroverlast te voorkomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

Antwoord

Verwezen wordt naar de aangepaste tekst in paragraaf 3.7.

Reactie D

Op kaartblad 4 is een deel aangewezen als functie 'gemengd'. Uit de Keurkaart (nr. 2) van het waterschap blijkt dat de betreffende locatie gedeeltelijk is aangewezen als beschermd gebied. Hiervoor gelden een aantal verboden vanuit de Keur. Het waterschap verzoekt de gemeente in de toelichting hierover een opmerking te maken en naar de Keur van het waterschap te verwijzen.

Antwoord

De functie 'gemengd' op verbeelding (analoog kaartblad 4) heeft de gemeente niet kunnen vinden. Wel is het juist dat een deel van de gebieden door het Waterschap zijn aangewezen als beschermd gebied op basis van het Keur op de verbeelding niet enkel de bestemming Water hebben maar ook zijn bestemd als Groen, Maatschappelijk en bedrijf (nutsvoorziening).

In paragraaf 3.7 van de toelichting is alsnog gemeld dat een deel van de locaties langs de Donge is aangewezen als beschermd gebied waarbij een aantal verboden c.q. aanvullende voorwaarden vanuit de Keur geldt.

Reactie E

In artikel 21.2, lid c van de regels wordt aan de bouwhoogte van bouwwerken een limiet van maximaal 2 meter gesteld. Uit ervaring is gebleken dat bij het plaatsen van bouwwerken nabij leggerwatergangen, denk hierbij aan een zonnepaneel voor een bedieningskast bij een stuw, de gestelde maximale hoogte van 2 meter kan worden overschreden. Een bestemmingsplanwijziging is vervolgens nodig om het benodigde materieel te kunnen plaatsen. Het waterschap verzoekt de gemeente geen maximale hoogte te vermelden. Indien de gemeente er voor kiest alsnog een maximale hoogte in het bestemmingsplan op te nemen, verzoekt het waterschap contact met hen op te nemen.

Antwoord

In artikel 21.2, lid c is de maximum bouwhoogte verhoogd van 2 meter naar 3 meter.

Reactie F

Omdat de belangrijkste uitgangspunten van het waterschap zijn verwerkt, geeft het waterschap een positief wateradvies. Het waterschap gaat er vanuit dat de gemaakte opmerkingen ter harte worden genomen en worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Antwoord

Er is kennis genomen van het positief wateradvies.

6. Gemeente Tilburg – afdeling Stedenbouw, Postbus 90157, 5000 LL TILBURG*Reactie A*

De gemeente heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' en ziet geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Antwoord

Van de reactie van gemeente Tilburg is kennis genomen.

7. Gemeente Oosterhout, het college van burgemeester en wethouders, Postbus 10150, 4900 GB OOSTERHOUT*Reactie A*

De gemeente heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' en ziet geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Antwoord

Van de reactie van gemeente Oosterhout is kennis genomen.

7.3. Resultaten inspraak

1. Woonstichting Leyakkers, Postbus 70, 5120 AB RIJEN

Reactie A

De reactie van Woonstichting Leyakkers is beperkt tot hun bezit in Dongen, te weten het complex Glorieux. De Woonstichting geeft aan dat het park horende bij Glorieux de dubbelbestemming Waarde-Landschap (WR-L) heeft gekregen. Deze dubbelbestemming is ten onrechte ook aan het zogenaamde bosperceel/groentetuin toegekend. Dit perceel is een potentiële bouwlocatie. Woonstichting Leyakkers verzoekt de gemeente dit perceel zodanig te bestemmen dat dit geen belemmering oplevert voor toekomstige bebouwing ervan.

Antwoord

De Woonstichting heeft terecht opgemerkt dat het bosperceel/groentetuin een potentiële bouwlocatie is. De dubbelbestemming is van het perceel verwijderd. Het betreffende perceel heeft daarmee uitsluitend de enkelbestemming 'Groen'.

2. Inspreker 1

Reactie A

De locatie Lage Ham 107 is op 3 september 2002 door het college van burgemeester en wethouders geselecteerd als inbreidingslocatie voor woningbouw. In overleg met de dienst Ruimtelijk Beleid is afgesproken met de procedure te wachten tot het actualiseren van het bestemmingsplan Lage Ham. Inspreker 1 wil de gemeente herinneren aan de gedane toezegging. De locatie Lage Ham 107 voldeed destijds aan gestelde criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, duurzaam, inpasbaarheid stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische factoren.

Antwoord

Het is juist dat de locatie Lage Ham 107 is aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie.

Reactie B

Op de bij de inspraakreactie gevoegde tekening is een globale intekening van het bouwblok opgenomen. Inspreker 1 verzoekt de gemeente om dit bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan Zuid en West Dongen op te nemen zodat hij de verdere ontwikkeling van de woning voorspoedig kan gaan opstarten.

Antwoord

In het bestemmingsplan is alsnog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel. Het rechtstreeks opnemen van een bouwblok is niet mogelijk omdat medewerking aan de woningbouw slechts onder voorwaarden mogelijk is, onder meer van het bodemonderzoek en het slopen van een deel van de aanwezige opstallen.

Voordat medewerking aan het plan kan worden gegeven, zullen de nodige onderzoeken moeten worden uitgevoerd en een deel van de aanwezige opstallen gesloopt worden.

Ten aanzien van het verkrijgen van een ontheffing hogere waarde van het wegverkeerslawaaï zal het college burgemeester en wethouders een procedure opstarten. Hiervoor wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd aan de hand van een fictieve rooilijn. De ontheffing dient verleend te zijn voordat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.

3. Inspreker 2

Reactie A

Op het perceel gelegen naast het perceel Wilhelminastraat 75A wordt de bestemming veranderd van KW5 (kantoren en woondoeleinden met een dakgoot hoogte van 5 meter) naar B (bedrijven). Deze wijziging heeft nadelige gevolgen voor zijn bouwaanvraag.

Antwoord

Het perceel Wilhelminastraat 75A is in het bestemmingsplan Hoge Kwartier bestemd voor 'Kantoren en woondoeleinden'. Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Om mogelijke nadelige gevolgen voor de bouwaanvraag van inspreker 2 te voorkomen, behoudt het perceel de bestemming 'Kantoor' zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Nu uit onderzoek is gebleken dat op het perceel Wilhelminastraat 75A nog nooit iemand heeft gewoond zal de bestemming 'woondoeleinden' niet meer terug op de verbeelding komen. De gemeente Dongen voert een zeer terughoudend beleid ten aanzien van bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen zijn in vrijwel alle gevallen niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Reactie B

De winkel en groothandel Rovin wijnen en dranken, gevestigd op het perceel Wilhelminastraat 79A, komt niet meer voor in het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker 2 vraagt daar aandacht voor.

Antwoord

In het bestemmingsplan is het recent gerealiseerde bouwplan alsnog verwerkt. De winkel is daarbij bestemd tot 'Detailhandel' en voor de opslagruimte is de bedrijvenbestemming gehandhaafd.

4. Inspreker 3*Reactie A*

Inspreker 3 wil een wijziging aanbrengen op perceel kadastraal bekend als Dongen, sectie A nummer 3878. De tuin is erg diep en groot (973 m²). De tuin sluit aan op de Aletta Jacobsstraat. De voorkeur gaat uit naar het splitsen van de grond. Aan de zijde van de Aletta Jacobsstraat zou een woning in de stijl van de straat gebouwd kunnen worden.

Antwoord

Vooralsnog wordt de bestemming Tuin gehandhaafd. In principe is het realiseren van één vrijstaande woning mogelijk. De woning dient met de voorgevel gericht te zijn op de Aletta Jacobsstraat en een stedenbouwkundige afronding te vormen van de bestaande structuur. Voor een vrijstaande woning op deze locatie dient het perceel minimaal 15 meter breed te zijn. Een concreet verzoek aan de hand van een schetsplan zal in een afzonderlijke planologische procedure op zijn merites worden beoordeeld.

Reactie B

Daar inspreker 3 veel in het buitenland verblijft, verzoekt hij de correspondentie per email te vervolgen.

Antwoord

De correspondentie zal via email plaatsvinden.

5. Inspreker 4*Reactie*

De schuur op het perceel Lage Ham 58, kadastraal bekend als Dongen, sectie B nummer 3911 staat niet op de verbeelding.

Antwoord

De laatste kadastrale ondergronden zullen onder de verbeelding worden gelegd, zodat de schuur ook op de verbeelding komt te staan.

6. Inspreker 5*Reactie A*

De bijgevoegde schetsplannen bij de reactie uit 2006 voor het perceel Kerkstraat 52G zijn door inspreker 5 aangepast aan zijn optimale wensen. Zijn verzoek tot uitbouwen van de

woning is eerder besproken binnen de gemeente en de plannen zijn nu meer concreet geworden. Het verschil tussen beide schetsplannen bestaat uit het verder achter de bestaande hoofdbebouwing schuiven van de gevraagde uitbreiding en het toevoegen van openbare parkeerplaatsen aan de zijde van de Hertog Janstraat.

Antwoord

Allereerst wordt opgemerkt dat, gelet op het behoud van de uitstraling van de Kerkstraat, het bouwblok wordt aangepast en de goothoogte in deze straat naar 4 meter wordt gebracht overeenkomstig de feitelijke situatie. (zie paragraaf 7.4.1. aanpassingen verbeelding onder 'analoog kaartblad 4').

Voorst wordt opgemerkt dat inspreker 5 binnen het (aangepaste) bouwblok langs de zijgevel de mogelijkheid heeft het bebouwde oppervlakte met circa 50 m² te vergroten. Dit kan over twee verdiepingen plus kap. Het bestemmingsplan staat nog circa 22 m² aan erfbebouwing toe. In werkelijkheid is deze erfbebouwing reeds benut ten behoeve van de bouw van een garage welke deels op de bestemming 'Tuin' is gerealiseerd.

De schetsplannen welke deel uitmaken van de inspraakreactie gaan uit van ruim 165 m² aan toegevoegd bebouwd oppervlak waarvan een deel is gesitueerd op gronden van derden. Het is daarmee feitelijk een verdubbeling van de nog aanwezige uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan Bas Donge. Het gemeentebestuur acht dit ongewenst. Daarbij wordt opgemerkt dat de uitbreiding hoofdzakelijk het hoofdgebouw betreft en geen vrijstaande bijgebouwen die ook mogen worden gebouwd op een erf.

Reactie B

Inspreker 5 geeft aan dat aan het schetsplan te zien is dat hij goed geluisterd heeft naar het "open" houden van het gebied aan de Kerkstraat, met andere woorden het karakter van de huidige bouw wordt versterkt en de relatieve laagbouw ligt verder naar achteren. Aan de straatzijde blijft het geheel open in verband met het zicht op de kerk vanuit tuin en woning. Het realiseren van zicht op de achterzijde zou de mooiste oplossing zijn maar deze grond is eigendom van derden.

Antwoord

Alhoewel het juist is dat direct langs de Kerkstraat geen bebouwing wordt toegevoegd, veranderd wel de ruimtelijke karakteristiek langs de kerkkring, ook door het toevoegen van één bouwlaag welke verder op het perceel is gesitueerd.

Handhaving van de waardevolle ruimtelijke karakteristiek aan de 'kerkring' is het uitgangspunt. Ten behoeve van de bouw van het dienstencentrum zijn door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten gelden vervolgens niet voor nieuwe ontwikkelingen zoals het schetsplan van inspreker 5. Immers, het handhaven van de ruimtelijke karakteristiek aan de kerkkring is en blijft het uitgangspunt.

Het gemeentebestuur ziet geen aanleiding om medewerking aan de schetsplannen te verlenen. Het bestaande reliëf, een licht naar achteren afhellend terrein, wordt minder zichtbaar. Tevens vindt er een verdere verschuiving plaats tussen de verhouding 'bebouwd' en 'groen'.

Het realiseren van een aantal parkeerplaatsen aan de zijde van de Hertog Janstraat draagt bij aan het verminderen van de parkeerdruk. Daar deze parkeerplaatsen dienen als 'wisselgeld' voor het uitbreiden van de woning zal de verbeelding vooralsnog niet gewijzigd worden.

7. Inspreker 6

Reactie A

Op het perceel Deken Batenburgstraat 4/4A is een Bedrijfsbestemming geprojecteerd met een specifieke bedrijfstype "Aannemersbedrijf of Bouwbedrijf" (aanduiding sb-22). Er is een bedrijf tot en met milieucategorie B1 toegestaan. Deze aanduiding is in principe in overeenstemming met het vigerende gebruik van de betreffende gronden behalve waar het de aanwezige timmerwerkplaats betreft (gelegen aan de zuidzijde van het perceel kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie H, nummer 2117). In deze ruimte worden al vele jaren

machinaal houten ramen, deuren en kozijnen vervaardigd en de overige tot het aannemersbedrijf behorende timmerwerken uitgevoerd. Overeenkomstig de "Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'" dient deze bedrijvigheid gerekend te worden tot categorie B2 (SBI-code 203). Inspreker 6 verzoekt om op het perceel de uitoefening van een bedrijf tot en met categorie B2 toe te staan (eventueel alleen op het binnen de bebouwingsgrenzen gelegen deel van perceel H2117).

Antwoord

Volgens de gemeentelijke milieugegevens is op het betreffende perceel Deken Batenburgstraat 4/4A geen aannemersbedrijf meer gevestigd. Na een controle ter plaatse is geconstateerd dat er een werkplaats aanwezig is.

Daar het oppervlakte van het aannemersbedrijf met werkplaats groter is dan 1.000 m² voldoet de categorieaanduiding B1 niet meer. De bedrijfscategorie zal worden verhoogd naar B2 en de aanduiding sb-22 zal van de verbeelding worden verwijderd.

Het verhogen van de categorie van B1 naar B2 is mogelijk omdat de bedrijfsactiviteiten bouwkundig zijn afgescheiden van woningen/ andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan.

Reactie B

Ingevolge de bestemmingsbepalingen vervat in artikel 4.2.1. onder f. dient de afstand van bebouwing tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter te bedragen. Deze regeling is zeer beperkend voor een doelmatige bedrijfsuitoefening.

Het is de intentie om op (redelijk korte) termijn de bebouwde opslagcapaciteit (ten behoeve van materiaal en materieel) te vergroten in het verlengde van de bestaande bebouwing (uitbreiding in noordelijke richting). De huidige en te realiseren bebouwing dient tevens als (visuele- en geluids-) buffer naar de bebouwing aan de oostzijde van de Deken Batenburgstraat.

Door hiervoor genoemde afstandseis ontstaat op het perceel onbereikbare en voor opslag onbruikbare grond tussen de westelijke perceelsgrens van H2118 en de achtergevel van nog te realiseren opslagruimte, hetgeen uit bedrijfstechnisch en -economisch oogpunt onaanvaardbaar is en niet extra bijdraagt aan de beperking van welke hinder dan ook voor de bewoners aan de Deken Batenburgstraat.

Inspreker 6 verzoekt om de mogelijkheid open te houden om bebouwing op perceel H2118 tot in de westelijke perceelsgrens te realiseren.

Antwoord

Zie ook de beantwoording onder reactie C.

De afstand van 3 meter van gebouwen tot de perceelsgrens is een bepaling die ten aanzien van bedrijven in elk bestemmingsplan is of zal worden opgenomen. Ruimtelijk stedenbouwkundig is afwijking daarvan niet gewenst gelet op de situering aan de achterzijde van woningen met kleine tuinen.

Reactie C

Inspreker 6 verzoekt de mogelijkheid tot het oprichten van een dienstwoning mogelijk te maken op het noordelijke deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie H, nummer 2117. Dit in verband met de inbraakgevoelige ligging van het bedrijfspereel en uit bedrijfstechnische overwegingen.

Antwoord

De gemeente Dongen voert een zeer terughoudend beleid ten aanzien van bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen zijn in vrijwel alle gevallen niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Ook het bouwen van woningen in de tweede lijn acht de gemeente niet wenselijk. De overwegingen die in de inspraakreactie worden aangegeven leiden niet tot een andere conclusie.

8. Inspreker 7

Reactie A

Inspreker 7 heeft een stedenbouwkundige analyse en herontwikkelingsvisie alsmede een verkavelingsvoorstel voor het gebied gelegen tussen de Oude Kerk aan de Kerkstraat en het parkeerterrein aan de zuidzijde hiervan bij haar reactie gevoegd. Het bedoelde gebied alsmede de woning Kerkstraat 52E zijn uitgangspunt voor een mogelijke ontwikkeling. Voorheen was het terrein in gebruik als tuincentrum en grotendeels bebouwd met opslagruimtes en broeikassen. Momenteel bevinden zich op het perceel buiten de woning een vervallen schuur, een resterende broeikasconstructie en een beplanting van naaldbomen welke tot grote hoogte is opgeschoten.

Het voorstel is om het terrein te herontwikkelen en zodoende de aansluiting tussen kerk en parkeerterrein te verbeteren zonder afbreuk te doen aan de serene sfeer rond de Kerkheuvel.

De woning zal in eigendom blijven van inspreker 7. De mogelijke opbrengst uit de ontwikkeling zal worden gebruikt om een hoognodige restauratie van het woonhuis te bekostigen.

Het plan voorziet in:

- vier aaneengesloten woningen;
- 2 halfvrijstaande woningen;
- 1 vrijstaande woning;
- 1 bestaande woning (52E) geheel te restaureren;
- 19 deels openbare parkeerplaatsen;
- Infrastructuur.

In het bestemmingsplan is het betreffende gebied bestemd als wonen met subbestemming erf.

Antwoord

Een verzoek om medewerking voor het ontwikkelen van een locatie voor woningbouw dat niet past binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan, wordt aan een aantal criteria getoetst, te weten: milieuproblematiek, zorgvuldig ruimtegebruik, stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische aspecten:

1. Milieuaspecten zijn hier niet aan de orde.
2. Van zorgvuldig ruimtegebruik is sprake als slechts gelet wordt op de intensivering van de bebouwing.
3. Het bouwplan past vanwege omvang (maat en schaal) niet in de stedenbouwkundige structuur. De intensieve wijze van bebouwen doet afbreuk aan deze stedenbouwkundige structuur.
4. In 2001 heeft de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld voor het gebied Kerkstraat - Heuvelstraat - Heuvel. Directe aanleiding was de voorgenomen bouw van het protestantse dienstencentrum aan de kerkring. De Cultuurhistorische Verkenning beschrijft met name het landelijk karakter en de openheid van het gebied. Een dergelijke intensieve bebouwing doet afbreuk aan deze karakteristieken.

Reactie B

Verzocht wordt medewerking te verlenen aan het onder a genoemde plan.

Antwoord

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 7 juli 2009 is op basis van een eerder soortgelijk verzoek voor deze locatie al besloten geen medewerking te verlenen aan dit initiatief.

9. Inspreker 8

Reactie A

Bij inpassing van het plan "woonwerkkavels" Lage Ham 168 in de bestaande en karakteristieke lintbebouwing, wordt afbreuk gedaan aan de diversiteit van woningbouw, nu bij de nieuwbouwwoningen een gelijke goot- en/of nokhoogte mogelijk is.

Antwoord

De opmerkingen ten aanzien van de diversiteit van bebouwing is deels terecht. Het opnemen van een maximale goothoogte van 6 meter houdt niet meteen in dat de woning een goothoogte van 6 meter moet hebben, een lagere goothoogte is ook mogelijk. Voor een goede aansluiting op het bestaande straatbeeld ligt een goothoogte van 4 meter meer voor de hand. De verbeelding is hierop aangepast.

Reactie B

De toegestane maximale hoogte van de woning (1) zal een ongewenst en schril contrast geven met de hoogte van de naastgelegen bestaande woning op het perceel Lage Ham 162. Inspreker 8 acht dat niet wenselijk.

Antwoord

Door de hiervoor genoemde aanpassing van de goothoogte op de verbeelding zal het contrast met de bestaande woning op het perceel Lage Ham 162 minder groot zijn.

Reactie C

Op het perceel Lage Ham 162 staan twee beeldbepalende en monumentale bomen dicht bij de perceelsgrens. Deze bomen krijgen in het plan onvoldoende aandacht ter bescherming en/of worden niet genoemd/aangegeven. Het gaat om 2 paardenkastanjes, die op de gemeentelijke monumentenlijst voorkomen.

- In de fotoreportage is dit waardebeeld in de directe omgeving onbelicht gelaten.
- Zeer dicht bij de meest oostelijke boom wordt onder andere een 4 meter brede watergang aangelegd voor waterberging. Dit gaat ten koste van een groot gedeelte van de boomwortels, waarvan er zich veel in de bovenlaag (haarwortels) bevinden. De boom zou aan de verandering kunnen bezwijken. Deze boom (gemeentelijk monument) is niet in het plan aangegeven, in zoverre, dat op bladzijde hoofdstuk 5 de perceelsgrens en de stand van de boom niet duidelijk is aangegeven.

Antwoord

In het bestemmingsplan Zuid en West Dongen worden monumenten niet apart op de verbeelding aangegeven omdat deze reeds zijn beschermd op grond van de Monumentenwet 1988.

Wel wordt in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan Zuid en West Dongen aandacht aan deze monumenten besteed.

Bij het 'voorontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen' zijn diverse stukken als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen. Bijlage 1 betreft het 'voorontwerpbestemmingsplan (woon)werkkavels Lage Ham' (versie 26 februari 2009¹⁾). In paragraaf 5.6 'Groen en water' van de toelichting van dat plan is een inrichtings- en beplantingsplan opgenomen voor de locatie (woon)werkkavels Lage Ham. Op deze tekeningen zijn de twee kastanjes ingetekend. Daar de bomen in de naastgelegen particuliere tuin niet zijn ingemeten, is de locatie van de bomen indicatief.

In paragraaf 4.8 'Flora en fauna' van de toelichting op het 'voorontwerpbestemmingsplan (woon)werkkavels Lage Ham' wordt aangegeven dat 'aan de zuidzijde van het plangebied enkele grote monumentale kastanjabomen staan behorende bij de tuin van de woning aan de Lage Ham. Deze bomen vallen buiten het plangebied en worden behouden.'

¹⁾ Inmiddels vervangen door "Toelichting (woon)werkkavels Lage Ham (editie 9 december 2009, rapportnummer 211x00596.027875_2 2009)9 december 2009"

De watergang zoals aangegeven op pagina 33 van de toelichting op het 'voorontwerpbestemmingsplan (Woon)werkkavels Lage Ham is te groot weergegeven. Bijlage 1 is op dit punt aangepast. Daarbij is tevens besloten de bijlage niet meer te duiden als '(voorontwerp)bestemmingsplan', maar alleen als een toelichting op het plan (woon) werkkavels Lage Ham.

Bij de bouwwerkzaamheden en/of de aanleg van de groenstrook inclusief watergang rondom de (woon)werkkavels dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met deze monumentale bomen. Als de aanleg van de watergang inhoudt dat er voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen ter behoud van deze bomen, zal dat gebeuren. De gemeente zal hier op toezien.

Reactie D

Bij het bouwrijp maken van het terrein wordt ook meer en andere grond toegevoegd en aangebracht. Het perceel Lage Ham 162 komt "lager" in het gebied te liggen. Dit zorgt voor meer problemen om de wateroverlast op dat perceel te reguleren/aanpakken/oplossen.

Antwoord

De ontwikkeling van de (Woon)werkkavels aan de Lage Ham dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Dit houdt in dat hemelwater op het eigen terrein opgevangen en verwerkt dient te worden. Een nieuwe ontwikkeling mag in geen enkel geval leiden tot wateroverlast op een naburig perceel.

Reactie E

De aangegeven $T=100$ is niet voldoende, gelet op het grote oppervlak aan bebouwing/bestrating dat op het terrein gerealiseerd wordt.

Antwoord

In de toelichting bij het plan (Woon)werkkavels Lage Ham is bij paragraaf 4.5 'Waterhuishouding' ingegaan op de toename van het verhard oppervlak. Om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd, moet er voor het nieuwe verharde oppervlak retentievoorzieningen worden getroffen. In tabel 1 is de hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie en de benodigde retentie weergegeven waarbij uitgegaan is van een regenbui die eens in de tien jaar voorkomt, oftewel $T=10$. In bijlage 1 was niet duidelijk dat de tabel uitging van $T=10$. Dit is aangepast.

Reactie F

Het plan beoogt woon-werkkavels te kunnen aanbieden. Om de koppeling woning en de erachter liggende werkplek zeker te stellen, dient in het bestemmingsplan nog opgenomen te worden dat dit middels een burgerprivaatrechtelijke overeenkomst met een kettingbeding geregeld wordt.

Antwoord

In paragraaf 2.3 van de toelichting is aangegeven dat de bedrijfswoningen onlosmakelijk zijn verbonden met de uitoefening van bedrijven in de 2^{de} lijn. Een bedrijfswoning is niet mogelijk indien niet tevens in hetzelfde gebied een bedrijf wordt uitgeoefend. Deze regeling is in de privaatrechtelijke overeenkomst met de grondeigenaar en initiatiefnemer vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat bij bedrijfsbeëindiging een burgerwoning ontstaat."

Reactie G

Parkeren van voertuigen dient op eigen terrein bij de woning of bij de bedrijfspanden plaats te vinden. Het straatbeeld blijft zo vrij van blik en dat komt de veiligheid in de straat ten goede.

Antwoord

In paragraaf 5.5 'Verkeer en parkeren' van bijlage 1 'Toelichting (woon)werkkavels Lage Ham' is ingegaan op de benodigde parkeercapaciteit in het plangebied. Het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied en niet langs de Lage Ham.

Reactie H

In het voorstel is er sprake van enig doorzicht van de Lage Ham naar het landschap toe o.a. via de toegangsweg naar de bedrijfsgebouwen. Die mening deelt inspreker 8 niet.

Antwoord

Middels de toegangsweg en de buitenomweg op het bedrijventerrein is enig zicht op het achtergelegen gebied mogelijk. Er is geen bebouwing mogelijk die het zicht op dit gebied verhindert maar er wordt ook niet gepretendeerd dat er sprake is van vrij uitzicht op het achtergelegen gebied.

10. Inspreker 9*Reactie A*

Gezien de huidige en de te verwachte groei van Hawedo B.V. acht inspreker 9 het aannemelijk dat de locatie binnen 10 jaar niet meer voldoende ruimte biedt om te kunnen uitbreiden. Een verplaatsing van het bedrijf ligt dan voor de hand.

Antwoord

Er zijn geen concrete initiatieven bekend van Hawedo B.V. om het bedrijf te verplaatsen.

Reactie B

De huidige locatie zou dan zeer geschikt kunnen zijn voor woningbouwontwikkeling. Een dergelijke inbreidingslocatie sluit aan bij Structuurvisie Dongen 2020.

Antwoord

Ontwikkelingen langs het kanaal zullen nader bekeken worden in een integrale gebiedsvisie. Dit is overeenkomstig hetgeen in de Structuurvisie Dongen 2020 is opgenomen.

Reactie C

Verzocht wordt om middels artikel 34.3 van de planregels het wijzigen van de bestemming in een woonbestemming ook mogelijk te maken voor dit perceel.

Antwoord

Het rechtstreeks opnemen van nieuwe locaties voor woningbouw (of door middel van een wijzigingsbevoegdheid) zal in dit consoliderend plan enkel worden gedaan wanneer ontwikkelingen al in een vergevorderd stadium zijn of in het verleden de locatie expliciet is aangewezen voor woningbouw. Dit is niet van toepassing voor het perceel Prinses Margrietstraat 36. Bovendien is woningbouw vrijwel niet uitvoerbaar, gelet op de andere aanwezige bedrijven in de omgeving. Het hele gebied zal integraal worden bekeken.

Reactie D

Op korte termijn is een uitbreiding noodzakelijk ten behoeve van tijdelijke opslag van goederen. Het bouwvlak dient daarvoor verruimd te worden. Voorgesteld wordt om het bouwblok te vergroten tot het heel terrein is omvat met inachtneming van artikel 4.2.1.f (afstand erf-grens) van de planregels.

Antwoord

Medio december 2007 heeft Hawedo B.V. verzocht om de mogelijkheden te onderzoeken voor het bouwen van een permanente opslaghal op het perceel aan de Prinses Margrietstraat 36 te Dongen. Toen is aangegeven dat de afweging meegenomen zou worden in het bestemmingsplan Zuid en West Dongen.

Het realiseren van een permanente opslaghal is mogelijk maar er zal een ruime afstand van het bouwwerk tot de straat aangehouden dienen te worden. Het bouwblok op verbeelding (analoog kaartblad 5) is aangepast.

De tijdelijke voorziening (nissenhut) – waarvoor de tijdelijke vrijstelling enkele jaren geleden is verlopen – moet worden verwijderd. Deze voorziening ligt te dicht tegen de straat en het vergroten van het bouwblok houdt ook in dat een permanente opslaghal een kwalitatieve toevoeging is aan het straatbeeld.

Voor de overige opslag van goederen geldt dat opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer niet is toegestaan, met uitzondering van het uitstallen ter verkoop van auto's ten behoeve van autobedrijven. Dit is overeenkomstig hetgeen is opgenomen in artikel 4.4. onder f van de bestemming Bedrijf.

11. Stichting Wijkraad West I – Leefbaarheid, Brabantpark 7, 5101 ZA DONGEN

Reactie

De wijkraad ziet geen aanleiding op- of aanmerkingen te maken op dit voorontwerp. De wijkraad heeft goede nota genomen van de inbreidingslocaties, de begraafplaats aan de Beneluxlaan, de huidige situatie ten aanzien van water, de toetsing archeologie, de gemengde bestemming Europaplein en de bestemming Kantoor.

Antwoord

Er is kennis genomen van de reactie van de wijkraad.

12. Inspreker 10

Reactie A

De gemeente Dongen heeft op 17 juni 1999 besloten vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan "Lage Ham, eerste herziening" ten behoeve van het aanleggen van twee in- en uitritten aan de Lage Ham 157 conform tekening VB 99-2 (zie bijlage bij de inspraakreactie).

Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat de in- en uitrit van het bedrijventerrein '(woon)werkkavels Lage Ham' tegenover de in- en uitrit van het perceel Lage Ham 157 komt te liggen, oftewel ter plaatse van de illegale in- en uitrit van voorheen.

Antwoord

De gemaakte opmerking is juist.

Reactie B

Voorgesteld wordt om de geplande woningen met de nummers 3 en 4 op het bedrijventerrein in zuidelijke richting op te schuiven. De huidige in- en uitrit kan dan ongeveer op dezelfde plaats blijven liggen, tussen de geplande woningen met de nummers 4 en 5 in. De voordelen hiervan zijn, dat de geplande woonkavels met de nummers 3 en 4 groter kunnen worden en de overlast die een bedrijven in- en uitrit geeft zo veel als mogelijk wordt beperkt.

Antwoord

Bij de situering van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is mede gekeken naar verkeersaspecten en een goede inrichting van het bedrijventerrein. Het opschuiven van de ontsluitingsweg en daarmee aanpassing van de kavelgrootte acht het gemeentebestuur niet gewenst. Gelet op de beperkte grootte van het bedrijventerrein voorziet de gemeente Dongen geen overlast voor het perceel van inspreker. Door de ontsluitingsweg op deze plaats te situeren, kan bovendien enig zicht op het landelijk gebied worden behouden.

Reactie C

Bij het opnieuw afwegen van belangen in deze zaak dienen belangen als veiligheid en woongenot even zwaar mee te tellen als het maximale gewin van vastgoedontwikkelaars.

Antwoord

Zie de beantwoording onder reactie B.

13. Vereniging Industrieel Contact Dongen, Postbus 90154, 5000 LG TILBURG*Reactie A*

Pagina 4 van de toelichting - De tabel verwijst naar 'Tichelrijt'. De VICD geeft aan dat niet het gehele plan Tichelrijt integraal komt te vervallen. De aanduiding in tabel 1.1 komt niet overeen met tekst op figuur 1.1.

Antwoord

In paragraaf 1.3 is opgenomen dat bestemmingsplan Zuid en West Dongen (geheel of gedeeltelijk) een aantal vastgestelde bestemmingsplannen vervangt. Zuid en West Dongen vervangt slechts een zeer klein deel van het bestemmingsplan Tichelrijt zoals ook aangegeven in figuur 1.1.

Reactie B

Pagina 17 van de toelichting - de verwijzing naar bijlage I is wat onduidelijk. Gaat het hier om bijlage 1 van de toelichting of om bijlage 1 op de website, te weten Bestemmingsplan Lage Ham.

Antwoord

Pagina 17 verwijst naar bijlage 1 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen. Overigens is (de naam van de) separate bijlage 1 aangepast. Het is niet meer opgezet als een voorontwerpbestemmingsplan maar beperkt zich uitsluitend tot een toelichting.

Reactie C

In bijlage 1 van de toelichting is het misschien handig de lijst toe te voegen met de bedrijfsactiviteiten die ingedeeld zijn in de categorie A tot en met B2 en niet alleen de toelichting. Het is ook aan te bevelen om een duidelijke verwijzing in de tekst op te nemen naar de juiste bijlage.

Antwoord

De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijfsactiviteiten in de diverse bedrijfscategorieën zijn ingedeeld. Daar deze Staat van Bedrijfsactiviteiten deel uit maakt van de bestemmingsplanregels is de Staat niet nogmaals opgenomen in de (bijlagen bij de) toelichting.

Reactie D

Pagina 36 - 39 van de toelichting - De VICD kan zich hierin vinden in verband met:

- bestaande rechten van het aanwezige bedrijf worden hiermee gerespecteerd;
- geen nieuwe bedrijfswoningen;
- woon-werkkavels Lage Ham;
- beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk;
- locatie Lage Ham 102 aanduiding;
- invulling artikel Gemengd en Horeca en Kantoor.

Antwoord

De opmerking is voor kennis aangenomen.

Reactie E

Bij artikel 22.4 van de regels wordt voorgesteld om op te nemen dat detailhandel aan huis niet is toegestaan.

Antwoord

De bestemmingsregels bestaan uit gebodsregels en niet uit verbodsregels. Door bij artikel 22.4 (Wonen) aan te geven dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden

beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m² bedraagt, wordt impliciet aangegeven dat de woning niet voor detailhandel mag worden gebruikt. In combinatie met de begripsomschrijvingen is het helder dat detailhandel-aan-huis niet is toegestaan.

Reactie F

Bij artikel 38 wordt verwezen naar artikel 22.4.1: staat er zo niet tussen.

Antwoord

De opmerking van het VICD ten aanzien van de verwijzing in artikel 38 is correct. Overigens is de strafbaarheidsstelling niet meer geregeld in een apart artikel in hoofdstuk 4 van de regels. Met het oog op de systematiek van de nieuwe standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is dit geregeld in de relevante bestemmingsartikelen.

14. Jacobs Lederwarenbedrijf, Lage Ham 148, 5102 AE DONGEN

Reactie A

Van het door Jacobs Lederwarenbedrijf in gebruik zijnde pand is in het voorontwerpbestemmingsplan slechts de helft als bedrijf bestemd. Daar het gehele pand in gebruik is voor Jacobs Lederwarenbedrijf dient dit ook als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Antwoord

De bestemming 'Bedrijf' achter de woning Lage Ham 148 is vergroot overeenkomstig de huidige situatie.

Reactie B

Tevens verzoekt Jacobs Lederwarenbedrijf om de grond gelegen om het bedrijfsgebouw en derhalve achter de woning in plaats van de huidige woonerf bestemming een bedrijfsbestemming toe te kennen. Het huidige gebruik van dit als erf bestempelde gedeelte is zakelijk en doet dienst als parkeerterrein voor medewerkers, bezoekers en leveranciers van Jacobs Lederwarenbedrijf. Voorts wordt deze parkeergelegenheid ook gebruikt door bezoekers van het in het woonhuis gevestigde schoonheidssalon Dacar gedreven door mevrouw Jacobs.

Op het erf bestempelde gedeelte achter de werkplaats is een rokerszone voor medewerkers en bezoekers aangeduid en worden bevochtigde lederdelen halverwege productie onder natuurlijke omstandigheden gedroogd. Ook hier is dus sprake van bedrijfsmatig gebruik.

Het verzoek is om zowel het gebouw als de omliggende grond een bedrijfsbestemming toe te kennen. Op bijgevoegde tekening is een en ander verder verduidelijkt.

Antwoord

De bedrijfsbestemming is overeenkomstig de milieumelding aangebracht. Uit deze melding is niet gebleken van een bedrijfsmatig gebruik van het erf. De bestemming is derhalve niet aangepast.

15. Inspreker 11

Reactie A

Reeds enkele jaren is inspreker 11 mede-eigenaar van het bedrijfspand Stoomberg 2 te Dongen. Een gedeelte van het terrein wordt gehuurd van de gemeente. Op dit moment wordt deze bedrijfsruimte verhuurd aan enkele kleinschalige bedrijfjes.

Ter plaatse van de Stoomberg ondervinden bewoners een vervelende mate van parkeerproblematiek en vandalisme aan auto's. Onderzoek bij enkele bewoners heeft opgeleverd dat er een sterke behoefte aanwezig is om de betreffende problematiek te minimaliseren. Te denken valt aan extra parkeergelegenheid en/of garageboxen.

Het idee is om ter plaatse van Stoomberg 2, de nodige investeringen te doen voor het bouwen en aanleggen van enkele (prefab) garageboxen (al dan niet in twee lagen) respectieve-

lijk parkeerplaatsen. De bedoeling is om deze vervolgens te huur aan te bieden aan de direct omwonenden.

Antwoord

De bij de inspraakreactie gevoegde schetsplannen zijn beoordeeld. De vormgeving van enkele parkeerplaatsen is niet optimaal. De achterste garagebox is niet goed toegankelijk en de ruimte tussen deze garagebox en de bestaande bedrijfsruimte is niet ruim genoeg.

Het realiseren van garageboxen in twee lagen is niet wenselijk omdat daarvoor het 'dijkje' afgegraven dient te worden. Het aanwezige hoogteverschil is een restant van de vroegere aanwezigheid van de zandverstuiving.

De toegang van de bestaande bedrijfsruimte grenzend aan de achterste garagebox dient verplaatst te worden om de bouw van de garage mogelijk te maken. Tevens komt er nog een uitgang van een bedrijfspand uit ter hoogte van deze garagebox.

Gelet op de aanwezige bebouwing op het betreffende perceel is het niet wenselijk nog meer bebouwing toe te voegen in de vorm van garageboxen (al dan niet in twee lagen). Het herindelen van het perceel met enkele parkeerplaatsen is een optie maar dient nader te worden onderzocht.

Reactie B

Inspreker 11 verzoekt de gemeente om bijgaand schetsplan als zodanig op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord

De bij de inspraakreactie gevoegde schetsplannen geven vooralsnog geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

16. Inspreker 12

Reactie

Mede namens haar buurman, verzoekt inspreker het perceel tussen Klinkerpad 9 en Klinkerpad 11, een dusdanige bestemming te geven, dat daar een (dubbele) garage op gerealiseerd kan worden. Het perceel is nu eigendom van Vieya en te koop aangeboden (gedeelte E van plan Exterbroek).

Momenteel staat er op dit stukje van het perceel een enkele garage, maar zeker gezien de parkeer(on)mogelijkheden van het Klinkerpad zou een dubbele garage een betere toepassing zijn.

Op bijgevoegd (voorlopig) schetsontwerp is een en ander nader uitgewerkt.

Antwoord

Het voorgestelde schetsontwerp is akkoord. Het bestemmingsplan behoeft echter niet te worden aangepast omdat het bouwplan daarin al past.

17. Van Dooren Management en Advies, namens cliënt inspreker 13

Reactie A

In het voorontwerp bij het pand Lage Ham 102 valt op dat hierin verschillende aanduidingen zijn geplaatst zoals (dhv) en DH. Vervolgens staat het cijfer '4' en de aanduiding '50%' omcirkeld. Uit de toelichting aan de balie is opgemaakt dat aan de lang gekoesterde wens van inspreker 13 om een bedrijfswoning te mogen bouwen, geen invulling was gegeven. Hiertegen maakt inspreker 13 ernstig bezwaar.

Antwoord

De gemeente Dongen voert een zeer terughoudend beleid ten aanzien van bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen kunnen namelijk een belemmering vormen voor omliggende bedrijven en zijn vrijwel nooit noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Ook het bouwen van woningen in de tweede lijn acht de gemeente niet wenselijk. De overwegingen die in de inspraakreactie worden aangegeven, leiden niet tot een andere conclusie.

Reactie B

Samen met enkele partners is inspreker 13 voornemens op het perceel Lage Ham 106, 27 vrijstaande woningen te realiseren waarvan 16 vrijstaande starterswoningen. Hiervoor biedt het bestemmingsplan eveneens geen of niet voldoende ruimte. Mede gezien het sociale aspect van dit project wordt verzocht te onderzoeken of het plan hierop of een mogelijke variant, kan worden aangepast.

Antwoord

Bestemmingsplan Zuid en West Dongen is een consoliderend plan. Met nieuwe inbreidingslocaties is in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden omdat over de invulling van deze gebieden en locaties nog geen duidelijkheid bestaat. Wanneer dit zich voordoet zal hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen. Een verzoek voor woningbouw op het perceel Lage Ham 106 zal aan de hand van een principeverzoek c.q. schetsontwerp afzonderlijk op zijn merites worden beoordeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat tot op heden bij woningbouwverzoeken langs de Lage Ham uit wordt gegaan van woningbouw gesitueerd langs de Lage Ham wordt gesitueerd en niet in de tweede lijn of aan dreefjes.

18. Inspreker 14*Reactie*

Het bouwblok op het perceel aan de Leeuweriklaan is nogal onlogisch. Een voorstel voor het bouwblok van het perceel kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie H nummer 1369 is bijgevoegd.

In het voorstel is de afstand van de zuidelijke erfgrens tot aan het bouwblok (= 5 meter) overgenomen. Tevens is de ronding langs de rotonde meegenomen. De bovenzijde van het bouwblok is nu evenwijdig aan de onderzijde. De rechterzijde is evenwijdig aan de oostelijke erfgrens waarbij de afstand eveneens 5 meter bedraagt. Aan de linkerzijde ligt de rand van het bouwblok gelijk aan de erfgrens in plaats van gedeeltelijk op het perceel van de burens. Verzocht wordt om dit bouwblok over te nemen op de verbeelding.

Antwoord

De verbeelding is overeenkomstig het voorstel aangepast.

7.4. Ambtshalve aanpassingen

Na de inspraak- en overlegprocedure is uit ambtshalve overwegingen besloten het plan op enkele onderdelen te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt.

Principeverzoeken welke reeds waren ingediend vóór de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen

Reacties welke zijn ingediend na afloop van de inspraaktermijn

Aanpassingen verbeelding*Algemeen*

- Op de verbeelding is de uniforme landelijke codering ingevoegd: 'NL.IMRO.0766.BP2009000002-OW01'.
- Onder de verbeelding is een nieuwe ondergrond (GBKN en kadastraal) geschoven. Dit heeft op enkele locaties geleid tot aanpassing van de bestemmingsgrenzen. De belangrijkste aanpassingen zijn hierna vermeld.
- Er is extra aandacht besteed aan de leesbaarheid van de analoge kaart. De aanduidingen op de kaart zijn soms verplaatst en de ondergrond (met huisnummers) is in een rustige grijs tint weergegeven. Overigens is voor een juiste interpretatie van de verbeelding de digitale kaart leidend. Op de analoge kaart is een bestemming (bijvoorbeeld 'Bedrijf') moeilijk leesbaar. Het is soms onduidelijk waar het blokblok is gesitueerd en

- op welke gronden niet mag worden gebouwd. In de digitale versie doet dit probleem zich niet voor. Elke laag met aanduidingen kan worden aan- en uitgezet.
- De bestemmingsaanduiding is vaak op die delen van de bestemming gezet waar niet gebouwd mag worden. Dit vergemakkelijkt de leesbaarheid van het plan niet. De lijn die het bouwblok aangeeft is namelijk maar marginaal dikker dan de lijn die de grens van de bestemming aangeeft.
 - De regeling voor vrijstaande woningen is nagelopen op consistentie en in een aantal situaties aangepast. Daar waar woningen vrijstaand zijn gebouwd en waar geen andere bouwwijze gewenst is, is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen.
 - In een aantal gevallen bieden de bouwvlakken waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd zodanig ruime bouw mogelijkheden dat daarbinnen de bouw van extra woningen mogelijk is. Uit stedenbouwkundig overwegingen en uit oogpunt van contingentering is besloten voor aam deze bouwvlakken de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen, waarbij het aantal is afgestemd op de huidige situatie. Deze aanpassing heeft vooral betrekking op het woongebied dat bestaat uit de straten Hogekant, Vinkenlaan, Lijsterlaan en Haanse Hoef, maar bijvoorbeeld op woningen langs de Lage Ham.
 - Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn mogelijk binnen vrijwel alle bestemmingen. Het is bij nader inzien dan ook niet nodig om deze voorzieningen expliciet te bestemmen tot "Bedrijf" met de aanduiding nutsvoorzieningen. Deze bestemming is alleen nog gebruikt voor de grotere nutsvoorzieningen.
 - Op grond van de bestemmingsplannen Bas Donge, Westkant en Dongedal en Hoge Kwartier waren bij de meeste horecafuncties in het plangebied (bedrijfs)woningen toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan was hiermee nog geen rekening gehouden. In het ontwerpbestemmingsplan is dit alsnog gebeurd.
 - De arceringen van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' en 'Leiding-Gas' zijn aangepast.

Analoog kaartblad 1

- Langs noordzijde van de Noorderlaan (inclusief de groenstroken aan weerszijden van de weg richting de Windmolenweg en het Kwekerijpad) is de bestemming groen gewijzigd in Verkeer-Verblijfsgebied.
- Voor het bedrijfsperceel Sluisweg 44-46 zijn alle aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf' verwijderd
- Voor twee aan elkaar grenzende percelen in de oksel van de Windmolenweg en de Lage Ham is de bestemming Groen gewijzigd in Tuin.
- Voor het perceel naast Lage Ham 105 is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen om 1 extra woning te kunnen realiseren.
- Vanwege de omvang is kantoor op het perceel Windmolenweg 16 de aanduiding 'kantoor' opgenomen.
- Voor de bestaande bedrijfswoning op het perceel Lage Ham 124 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
- Voor de bouwvlakken met de woningen Hoefke 2A tot en met 2H, Sluisweg 50 tot en met 66 en Tasmanstraat 2 tot en met 16 zijn bouwaanduidingen ('twee-aaneen') opgenomen.

Analooq kaartblad 2

- Op enkele plaatsen langs de Middellaan is de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer':
 - ter plaatse van de recent gerealiseerde rotonde aan de Westerlaan-Middellaan inclusief het gedeelte van de Middellaan dat op deze rotonde aansluit. (De kadastrale ondergrond is hier belangrijk geactualiseerd.)
 - aan twee zijden ter hoogte van de nieuwe bushaltes. (Ook hier is de ondergrond belangrijk geactualiseerd.)
- Op volgende plaatsen is de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied':
 - langs de noordzijde van de Noorderlaan;
 - voor parkeerstroken langs de Beethovenlaan, de Rembrandtstraat en tegenover de woningen Van Eckstraat 30 tot en met 38;
 - de ontsluiting van het kantoorgebouw Middellaan 25.
- Omgekeerd is op andere plaatsen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Het betreft verschillende plantsoenen aan de:
 - westzijde De Ruyterlaan;
 - westzijde Leharstraat, tussen de Wagnerstraat en de Weberstraat;
 - Glorieux-Luxemburglaan;
 - oostzijde IJsselstraat.
- Voor het perceel Middellaan 14 (het tankstation) is in het hart van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone LPG' de aanduiding 'vulpunt-LPG' opgenomen.
- Voor het perceel Laagstraat 15 is het bouwblok verkleind tot een meter onder stal plus een meter onder schuur.
- Voor de gebouwen aan de westzijde van de Tooropstraat zijn alsnog hoogteaanduidingen opgenomen.
- Langs de zuidzijde van de Reggestraat is het bouwplan van de Woningbouwvereniging Vieya verwerkt. In het voorontwerpbestemmingsplan had dit gebied een nog niet uitgewerkte bestemming Wonen. Voor de gebouwen zijn thans bouwvlakken opgenomen. De buitenruimte (weg, extra parkeerplaatsen en groenvoorzieningen) is bestemd tot Verkeer-Verblijfsgebied en Groen.
- Voor het toekomstig appartementengebouw aan westzijde van de Dintelstraat is in plaats van een maximum goothoogte van 9 meter een maximum bouwhoogte van 11 meter vastgelegd. Voor enkele percelen die behoren tot het openbaar gebied is de bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Verkeer-Verblijfsgebied':
 - voor de kadastrale percelen 3666 en 3667 aan de Spaarnelaan;
 - een strook vóór de woningen Trappistenstraat 1 tot en met 29.
- Voor het Merwedelaan 1 is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd van 1 in 2. Dit is in overeenstemming met de op 27 juni 2006 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- Voor het geluidsscherp bij de rotonde aan de Westerlaan-Middellaan is een aanduiding 'geluidsscherp' opgenomen.
- Van een groot deel van de openbare buitenruimte rondom de sporthal aan de Belgiëlaan-Luxemburglaan-Glorieux is de bestemming gewijzigd van 'Sport' in 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Analooq kaartblad 3

- Van verschillende groenstroken langs de oostzijde van de Planetenstraat is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
- Van het perceel Planetenstraat 25 is de bestemming 'Kantoor' gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'.

- De kantoorbestemming van het perceel Heuvelstraat 1 is gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding (b ≤ B1).
- De bestemming 'wonen' van de woning Heuvelstraat 9A is gewijzigd in de bestemming 'bedrijf'.
- De bestemming 'Wonen' van de openbare buitenruimte rondom het woonzorgcomplex aan de Kapucijnenstraat 1A tot en met 1T is gewijzigd in 'Groen'.

Analoog kaartblad 4

- Van een klein perceel op de hoek van de Middellaan en de Donge is de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Groen'.
- Aan de overzijde daarvan, aan de zuidzijde van de Middellaan, is een groenstrook ondergebracht bij de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.
- De openbare wegen op het terrein van het verzorgings- en verpleeghuis De Volckaert bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied'.
- De begraafplaats bij de kerk aan de Kerkstraat is alsnog met een aanduiding 'begraafplaats' aangegeven
- De pastorietaan is alsnog aangemerkt als landschappelijk waardevol en daarom voorzien van de aanduiding 'Waarde- Landschap'.
- Aan de vleugels van het kerkgebouw aan de Kerstraat is de aanduiding 'Kantoor' toegevoegd.
- De bestemming van de muziekschool aan de Kerkstraat is gewijzigd van 'Maatschappelijk' in de Gemengd en de aanduiding 'wonen'.
- Een klein perceel nabij de woning Kerstraat 52H is bestemd tot 'Maatschappelijk' (was 'Verkeer-Verblijfsgebied'.
- De bestemming 'Bedrijf' op het achtererf van het perceel Gerardus Majellastraat 32 is gewijzigd in 'Wonen'.
- De wijzigingsbevoegdheid voor de inbreidingslocatie 'Exterbroek' is geschrapt. In plaats daarvan is het stedenbouwkundig plan rechtstreeks in het bestemmingsplan geregeld.
- De bestemming van de percelen Tramstraat 77 en 79 is gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Detailhandel'. Dit is overeenkomstig de op 27 juli 2006 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO.
- De maximum goothoogte van de woningen aan Kerkstraat 52A, 52B, 52E en 52G is verlaagd van 6 naar 4 meter overeenkomstig de werkelijke situatie.
- Het bouwvlak en de grens van de aanduiding (e) op het perceel Kerkstraat 52G zijn enkele meters in westelijke richting verschoven.
- De breedte van het bouwblok van het perceel Kerkstraat 52G is op verbeelding (analoog kaartblad 4) van voorontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen abusievelijk vergroot van 10 naar 11,5/12 meter. Tevens zijn de erfbouwingsmogelijkheden abusievelijk verruimd.
- In 2001 heeft de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld voor het gebied Kerkstraat - Heuvelstraat - Heuvel. Directe aanleiding was de voorgenomen bouw van het protestantse dienstencentrum aan de kerkring. De Cultuurhistorische Verkenning beschrijft met name het landelijk karakter en de openheid van het gebied.
- Het vergroten van de breedte van het bouwblok van het perceel Kerkstraat 52G doet afbreuk aan de hiervoor genoemde karakteristieken en zal derhalve worden teruggebracht naar 10 meter. De erfbouwingsmogelijkheden zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Bas Donge verruimd, maar minder ruim dan in het voorontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen. De grens is thans getrokken langs de grens van het aanwezige bijgebouw (garage).
- Voor de bouwvlakken aan de Crispijnhof zijn aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, waarbij het aantal is afgestemd op de huidige situatie.

- Voor de bouwvlakken Hoge Ham 34, 34A, 34B en Hoge Ham 42, 44 is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen, eveneens overeenkomstig de huidige situatie.
- Voor de bouwvlakken Eikenstraat 7 en Oude Baan 54 tot en met 62 is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen, overeenkomstig de bestaande situatie.
- Het bouwvlak voor de woning Prinses Irenestraat 2 (voormalige winkel) is verkleind en voorzien van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' [1] opgenomen.

Analoog kaartblad 5

- Aan de achterzijde van de woningen Emmastraat 63 – 65 is het perceel met kadastraal nummer 2233 bestemd tot 'Wonen' in plaats van 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De grond is in gebruik als tuin en wordt door de gemeente aan de bewoners van deze percelen verhuurd.
- Voor de gronden met de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' achter de woning Pastoor Dirvenstraat 5 is de gebiedsaanduiding 'Waarde – Landschap' verwijderd. De betreffende waarden zijn niet aanwezig.
- Het vlak met de bestemming 'Maatschappelijk' voor het perceel Oude Baan 21 – 21 A (perceel van de brandweer) is vergroot overeenkomstig de werkelijke situatie.
- De parkeervakken tegenover de woningen Julianastraat 24-26 zijn alsnog bestemd voor 'Verkeer – verblijfsgebied' (was 'Groen').
- De groenbestemming van het perceel naast Prinses Maximastraat 13 is gewijzigd in 'Tuin'.
- Het perceel Oude Baan 15 (met gebouw kinderopvang) loopt door tot het trottoir. De bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' is daarom gewijzigd in 'Maatschappelijk'.
- De bestemming Detailhandel en Bedrijf op het perceel Julianastraat 67 is overeenkomstig het huidige gebruik gewijzigd in 'Kantoor' met de aanduiding 'wonen'.
- Een parkeerterrein direct ten westen van de woning Sint Josephstraat 197 is gewijzigd in 'Verkeer – verblijfsgebied' (was 'Wonen').
- Op het perceel Julianastraat 33A is thans een kantoor gevestigd. De bestemming 'Detailhandel' is daarom gewijzigd in 'Kantoor' met de aanduiding 'wonen'.
- De bestemming van het perceel Sint Josephstraat 221 is overeenkomstig het huidige gebruik gewijzigd in 'Kantoor'.
- Aan de Kanaaldijk Noord 19 is de begrenzing van de woonbestemming met de aanduiding (e) aangepast op de aanwezige watergang van Rijkswaterstaat.
- De bestemming 'Kantoor' met de aanduiding 'wonen' van de percelen Tramstraat 45 en 47 is op verzoek van de ontwikkelaar gewijzigd in 'Detailhandel' met de aanduiding 'wonen'.
- Op een gedeelte van het perceel Oude Baan 99 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt.
- De bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' voor de oprit naar Sint Josephstraat 103 is gewijzigd in 'Wonen' (is namelijk geen openbare weg). Verder is op dit perceel de aanduiding 'Waarde-Landschap' teruggelegd. Het betreffende gedeelte is bij nader inzien niet landschappelijk waardevol.
- Voor de bouwvlakken Eikenstraat 7 en Oude Baan 54 tot en met 62 is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen, overeenkomstig de bestaande situatie.
- Het bouwvlak voor de woning Prinses Irenestraat 2 (voormalige winkel) is verkleind en voorzien van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' [1] opgenomen.

Analoog kaartblad 6

- Twee kleine, niet structureel groenvoorzieningen zijn thans bestemd voor 'Verkeer – verblijfsgebied' (was 'Groen'). Het betreft de volgende percelen:
 - bij de rotonde Deken Batenburgstraat – Sint Josephstraat;
 - Hoek Oude Baan – Deken Batenburgstraat.

- De bedrijfsbestemming achter de woning Deken Batenburgstraat 23 is bestemd tot 'Wonen'. Er vinden al geruime tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.
- Op een gedeelte van het perceel Oude Baan 99 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. (Zie ook opmerking blad 5.)
- Het maximum bebouwingspercentage voor het oostelijke deel van het sportcomplex De Vennen aan de Deken Batenburgstraat - Oude Baan is verruimd naar 10%.
- De aanduiding (sb-22) op het adres Deken Batenburgstraat 4A-4B is verwijderd omdat ter plaatse momenteel geen bedrijf meer is gevestigd (op perceel staat wel nog opslag).
- De bosstrook aan noordzijde van het sportcomplex De Vennen is niet langer bestemd tot 'Sport' maar als 'Bos'.
- De groenstrook aan de zuidzijde van sportcomplex De Vennen is niet langer bestemd tot 'Sport' maar als 'Groen'.
- Op de kadastrale percelen 2033 en 2155, gelegen naast de woning Vennen 18, is de vigerende bouwmogelijkheid alsnog gehandhaafd.
- De schuur tegen de woning Vennen 82 is niet meer opgenomen in het bouwvlak. De schuur wordt aangemerkt als erfbebouwing
- De breedte van het bouwblok op het perceel Monnendijk 4 is aangepast. Deze was abusievelijk tweemaal zo breed geworden als de bestaande woning. De grootte van het bouwvlak is vergelijkbaar met andere bouwvlakken (noordzijde Oude Baan, Vennen 80). Uit oogpunt van uniformiteit is de breedte van de woning Vennen 82 gelijk getrokken met die van Vennen 80 en Monnendijk 4 en is ook het bouwvlak van de woning Oude Baan 99 verbreed.

Regels

Artikel 1 Begrippen

In lid 1.2 is de uniforme landelijke codering ingevoegd: nummer NL.IMRO.0766.BP2009000002-OW01. (Dit nummer wordt overigens bij de vaststelling wederom vernummerd.)

Artikel 3 Agrarisch

In lid 3.4. (Specifieke gebruiksregels) is een sublid g opgenomen.

Artikel 4 Bedrijf

In artikel 4.2.1 onder k is maximum bouwhoogte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning verlaagd van 7 naar 6 meter. Tevens is een maximum goothoogte 3 meter opgenomen.

Artikel 6 Detailhandel

In lid 6.2.1 onder c is de maximale bebouwing bij erf verhoogd van 45 m² naar 60 m².

Artikel 8 Dienstverlening

In lid 8.2.1 onder c is de maximale bebouwing bij erf verhoogd van 45 m² naar 60 m².

Artikel 10 Groen

In verband met het geluidsscherm bij de rotonde aan de Westerlaan-Middellaan is in lid 10.1. een aanduiding 'geluidsscherm' opgenomen. In lid 10.2. is bepaald dat dit bouwwerk ten hoogste 4 meter hoog mag zijn.

In lid 10.2. is eveneens bepaald dat voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens tot een hoogte van 6 meter zijn toegestaan.

Artikel 15 Natuur

In lid 15.2. (bouwregels) is de mogelijkheid opgenomen van speeltoestellen met een bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 16 Recreatie – Dagrecreatie

Bij 16.4 onder a3: bij recreatie is geen sprake van een verkoopvloeroppervlak. Verkoopvloeroppervlak wijzigen in oppervlak.

Artikel 17 Sport

- In lid 17.1. zijn de aanduidingen 'wellness' en 'zwembad' opgenomen. Deze aanduidingen zijn gebruikt voor het perceel Deken Batenburgstraat 2 maar werden nog niet genoemd in de regels. Bij de betreffende wellnessvoorzieningen zijn tevens (para)medische activiteiten mogelijk gemaakt. Voor dit gebruik is namelijk eerder vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend.
- In lid 17.3 onder a3 is het woord 'verkoopvloeroppervlak' gewijzigd in 'oppervlak'.

Artikel 19 Verkeer en Artikel 20 Verkeer-Verblijfsgebied

- In beide bestemmingen zijn "voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling" uit de bestemmingsomschrijvingen geschrapt omdat deze voorzieningen vallen onder nutsvoorzieningen die ook zijn toegestaan.
- Verder is in beide bestemmingen afval(water)inzameling toestaan en zijn voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens tot een hoogte van 6 meter mogelijk gemaakt.
- In lid 20.1 onder c zijn ook speelvoorzieningen opnemen.

Artikel 21 Water

In 21.1 is ook de functie van De Donge als ecologische verbingszone vermeld.

Artikel 22 Wonen

- In lid 22.2.1 onder d zijn de mogelijkheden voor erfbouwverruimd. Per bouwperceel mogen de gronden met de aanduiding 'erf' voor ten hoogste 50% (was 40%) worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum aan gebouwen van 100 m² (was 45 m²).
- Aan lid 22.4 is een bepaling "e" toegevoegd waarin is bepaald dat het parkeren in de voortuin van boten, caravans en dergelijke in de voortuin niet is toegestaan, behoudens op een daarvoor geschikte (parkeer)plaats. Het college van burgemeester en wethouders heeft recent een notitie vastgesteld met betrekking tot dit onderwerp.
- Aan lid 22.5 is ontheffingsbevoegdheid (nieuw lid 22.5.1.) toegevoegd voor het mogelijk maken van logies met ontbijt. Het gebruik dient ondergeschikt te blijven aan het gebruik als woning en geen afbreuk doen aan de aan het woon- en verblijfsklimaat van de omgeving. De al eerder opgenomen ontheffingsbevoegdheid voor mantelzorg is vernummerd in lid 22.5.1.

Artikel 23 Leiding – Gas – 1 en artikel 23 Leiding – Gas – 2

In beide bestemmingsartikelen is een bepaling opgenomen die in geval van een aanlegvergunning verplicht advies bij de leidingbeheerder voorschrijft.

Artikel 28 Waterstaat – Waterkering

In lid 28.2 onder b is een maat voor de bouwhoogte ingevuld.

Artikel 30 Algemene bouwregels

In lid 30.1 onder b is alsnog bepaald dat de afstand bij overschrijding bouwgrenzen tot gebouwen behorende erkers en serres tot de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer-Verblijfsgebied' ten minste 1,5 meter dient te bedragen.

Aanpassingen toelichting (inclusief bijlagen)

De toelichting is op onderdelen geactualiseerd en aangevuld. De belangrijke aanpassingen hebben plaatsgevonden in de volgende (sub)paragrafen en bijlagen:

- paragraaf 1.2. (de beschrijving het de locaties);
- paragraaf 2.2. (tekst onder "inbreiding in woongebieden");
- nieuwe paragrafen 2.5. tot en met 2.8;
- paragraaf 3.2. (de tekst met betrekking tot LPG en externe veiligheid);
- paragraaf 3.5. (de tekst met betrekking tot de leidingen in het gebied);
- nieuwe paragrafen 3.9. en 3.10;
- paragraaf 4.4. (aanvullingen van de beschrijvingen);
- hoofdstuk 6 (geactualiseerd).

In bijlage 3 (Inventarisatie en inschaling bedrijven) is de lijst op enkele onderdelen geactualiseerd:

- Op het perceel Wilhelminastraat 75E is een autobedrijf plus spuitbedrijf aanwezig.
- Op het adres Prinses Margrietstraat 1B is het watersnijbedrijf Hynamic gevestigd. Voor dit bedrijf is enkele maanden geleden een bouwvergunning afgegeven.
- De bedrijven zijn ingeschaald volgen de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

In bijlage 4 is de lijst van monumenten in het plangebied geactualiseerd

In bijlage 5 is de hoogte van de askop van de molen ingevuld.

Toegevoegd zijn de bijlage 6 tot en met 9.

8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

89

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuid en West Dongen door de gemeenteraad op 30 september 2010 zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

8.1. Wijzingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen

Regels

- Aan artikel 6 (Detailhandel) lid 6.3 (Specifieke gebruiksregels) is de volgende zinsnede toegevoegd ", met dien verstande dat op het perceel Windmolenweg 4 detailhandel ook op de verdiepingen is toegestaan".
- In artikel 22 'Wonen', lid 22.1, is een nieuwe bepaling 'f' opgenomen voor de regeling van de aanduiding 'atelier' (zie ook aanpassingen kaart onder kaartblad 6).

Kaart

Analoog kaartblad 1:

- Voor een gedeelte van het gebouw Windmolenweg 12 is de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) opgenomen.
- Voor het gebouw Windmolenweg 16 is de aanduiding 'kantoor' niet vastgesteld.
- De woningen op de percelen Windmolenweg 8 en 10 zijn alsnog positief bestemd door het bouwvlak voor de woning Windmolenweg 6 te vergroten. Voor dit bouwvlak is een aanduiding opgenomen waarmee ter plaatse ten hoogste 3 woningen zijn toegestaan.
- Het bouwvlak voor het gebouw Windmolenweg 4 is ter hoogte van de entree (oostzijde) verruimd conform de huidige situatie.
- Ter hoogte van het perceel Windmolenweg 11 is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied verder doorgetrokken op basis van de kadastrale ondergrond.
- Ter hoogte van het perceel Windmolenweg 4 is de bestemming Groen gewijzigd in de bestemming Tuin.
- Van het perceel aan de Noorderlaan is de bestemming Recreatie – Dagrecreatie (met de aanduiding 'volkstuin' gewijzigd in de bestemming Tuin.

Analoog kaartblad 3:

- Voor het complex Heuvelstraat 5 – 5A – 9 – 9A is de aanduiding (b≤B1) gewijzigd in (b≤B2).
- Van het perceel Heuvelstraat 1 is de bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemming Kantoor.

Analoog kaartblad 4:

- Achter het perceel Wilhelminastraat 79 zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt door de gronden binnen het aangrenzende bouwvlak toe te voegen aan het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -23' en het bebouwingspercentage af te stemmen op de aanwezige bebouwing (inclusief de recentelijk gerealiseerde uitbreiding) vermeerderd met ten 10%.
- Voor het perceel Hoge Ham 34 is de aanduiding 'gestapeld' niet vastgesteld. In plaats daarvan is in het bouwvlak het cijfer '1' opgenomen, waarmee wordt vastgelegd dat ter plaatse ten hoogste 1 woning is toegestaan. Daarnaast is de begrenzing van de aanduiding 'erf' gewijzigd (aan de zuidzijde ingekort een aan de oostzijde verruimd).

Analoog kaartblad 5:

- De diepte van het bouwvlak van de woning Sint Josephstraat 103 is verruimd naar 10 meter. Daarnaast is in het bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het cijfer '1' opgenomen.

Analoog kaartblad 6:

- Voor het vrijstaand bijgebouw op het perceel Sint Josephstraat 23 is de aanduiding 'atelier' (atl) opgenomen.
- De bestemming Wonen van de keerlus voor het perceel Sint Josephstraat 31A en 31 is gewijzigd in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
- De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied voor het perceel Sint Josephstraat 31 is – daar waar geen ontsluitingsweg en keerlus zijn gelegen, gewijzigd in de bestemming Wonen.

8.2. Ambtshalve wijzingen

Algemeen

Het identificatienummer van het bestemmingsplan Zuid en West Dongen is bij vaststelling gewijzigd in NL.IMRO.0766.BP2010000002-VG01. Deze wijziging heeft betrekking op de kaart en de regels (begripsbepaling 1.2).

Regels

- Van artikel 1 'Begrippen' is de redactie van lid 1.38 ('Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten') aangepast.
- In artikel 10 'Groen', lid 10.1 onder f is het woord 'jongerenontmoetingsplaats' opgenomen. Om een gebouw voor deze jongerenontmoetingsplaats mogelijk te maken, is ook lid 10.2 onder a tot en met c aangepast.
- Aan artikel 10 'Groen' is een lid 10.4 wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om groenbestemmingen te kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.
- In artikel 19 'Verkeer' lid 19.2. (bouwregels) onder a, b en c zijn kleine aanpassingen doorgevoerd die verband houden met de regeling van abri's en nutsvoorzieningen.
- In artikel 20 'Verkeer – Verblijfsgebied', lid 20.1. onder c is het woord 'jongerenontmoetingsplaats' opgenomen. In de bouwregels is ook een gebouw voor deze jongerenontmoetingsplaats mogelijk gemaakt.
- Van artikel 20 'Verkeer – Verblijfsgebied' is lid 20.2 uitgebreid met enkele bepalingen die verband houden met de regeling van abri's en nutsvoorzieningen. De redactie sluit nu aan op de aangepaste redactie van de bouwregels van artikel 19 'Verkeer', lid 19.2.
- Van artikel 21 'Water' zijn de leden 21.1 onder c en lid 21.3 gewijzigd.

- Van artikel 22 'Wonen' is sublid 22.2.2 onder 2 als volgt gewijzigd: "Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd."
- Van artikel 'Wonen' is sublid 22.2.2 onder c sub 2 is het woord 'hoofdgebouwen' gewijzigd in 'perceelsgrens'.
- In artikel 22 'Wonen' sublid 22.2.1 onder d is het woord "met" toegevoegd tussen de woorden "bebouwd" en "gebouwen".
- Van artikel 22 'Wonen' is lid 22.4 onder e gewijzigd. Het parkeren van voertuigen of het plaatsen van objecten op een niet overdekte parkeerplaats vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is daarmee niet meer toegestaan.
- Aan artikel 22 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd (nieuw lid 22.7.) waarmee het doortrekken van de Triangellaan mogelijk wordt gemaakt.
- Aan artikel 33 'Algemene wijzigingsregels' zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de:
 - Woningbouwlocatie Gerardus Majellastraat – Stoomberg (nieuw sublid 33.3.4.).
 - Uitbreiding van de HOED (huisartsen-onder-een-dak) (nieuw sublid 33.3.5).

Kaart

Analoog kaartblad 1:

- De begrenzing van de locatie met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1 (gelegen tussen Lage Ham 157 en 169) is aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan was precies het verkeerde deel van de agrarische gronden aangeduid.

Analoog kaartblad 2:

- De bestemming van de gronden vóór de garageboxen Jeroen Boschstraat is gewijzigd van 'Wonen' in 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Analoog kaartblad 4

- Voor het appartementencomplex op de hoek Kerkstraat – Kardinaal van Rossumstraat is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen.
- Voor de percelen Julianastraat 149 en 151 zijn de bouwmogelijkheden verruimd. In plaats van twee afzonderlijke bouwvlakken, is nu één bouwvlak opgenomen voor deze percelen, waarbij is aangesloten op het bouwvlak Julianastraat 147.
- De locatie van Stadegaard (hoek Gerardus Majellastraat – Stoomberg) is overeenkomstig het huidige gebruik bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Voor de beoogde woningbouw op deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-5' (zie ook aanpassing regels, artikel 33 – (nieuw sublid 33.3.4.)).
- De woning op het perceel Klinkerpad 4 is opgenomen in het bouwvlak voor de woningen Klinkerpad 6 tot en met 20.
- Voor het gebouw op het adres Dongepark 80 waar de HOED (Huisartsen Onder Een Dak) is gevestigd, is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om dit gebouw te kunnen uitbreiden (locatie met wro-zone wijzigingsgebied-6).
- De begrenzing van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 16' voor de bedrijfsbestemming aan de westzijde van de Wilhelminastraat is aangepast. Deze aanduiding heeft betrekking op 'Vervaardigen van machines en apparaten voor voedings- en genotsmiddelenindustrie'. De percelen 2416 en 2417 (Kanaaldijk Noord 1), waar een garagebedrijf met bedrijfswoning is gevestigd, vallen niet langer binnen deze aanduiding.

Analoog kaartblad 5

- Voor de appartementen Eikenstraat 7 01 tot en met 7 14 is de aanduiding 'gestapeld' [gs] opgenomen.

- De bestaande gymzaal op het perceel Pastoor Dirvenstraat 9 is opgenomen in een bouwvlak.

Analoog kaartblad 6

- Op de percelen Vennen 18 – 34 is de achterste grens van het bouwvlak, tevens grens van de aanduiding 'erf' gelijk gelegd met die van de percelen Vennen 40 – 46.
- Voor de draailus aan het einde van de Leeuweriklaan is de aanduiding V-VB opgenomen. In de digitale editie van het ontwerpbestemmingsplan was aan de keerlus geen bestemming toegekend. .

Analoog kaartblad 7 (renvooiblad):

In verband met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden voor de locaties Stadegaard (hoek Gerardus Majellastraat – Stoomberg) en Dongepark 80, zijn in het renvooi twee gebiedsaanduidingen opgenomen: wro-zone-wijzigingsgebied-5 en wro-zone-wijzigingsgebied - 6.

8.3. Aanpassingen toelichting

Op enkele plekken in de toelichting op het bestemmingsplan zijn inhoudelijke en (kleine) redactionele aanpassingen doorgevoerd. De belangrijkste aanpassingen zijn in het navolgende aangegeven. Omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, hebben de aanpassingen geen juridische betekenis.

- Het woningbouwplan Stadegaard is niet rechtstreeks geregeld. In plaats daarvan is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In verband hiermee zijn op verschillende plaatsen in de toelichting teksten aangepast, onder andere in:
 - paragraaf 1.2 teksten verwijderd en nieuwe tekst opgenomen
 - paragraaf 2.5: in zijn geheel geschrapt
 - paragraaf 2.7 onder 'overige woningbouwlocaties': de locatie 'Stadegaard' opgenomen.
 - Paragraaf 6.1 onder 'Nieuwe ontwikkelingen en grondexploitatie': tekst verwijderd.
 - Bijlage 3 onder 'kaartblad 4': bedrijfslocatie opgenomen met vermelding dat het pand op dit moment leegstaat.
- Bijlage 3 is op twee onderdelen aangepast:
 - Onder 'kaartblad 1' is de beschrijving van de bedrijfsactiviteiten van Handelsonderneming P.W. Kerkhof Dongen B.V. aangevuld.
 - Onder 'kaartblad 3' is het 'RM handling –verpakkingsbedrijf' opgenomen.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

1

B1.1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B1.2. Toepassing Staat van bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (SvB "functiemenging") is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB "functiemenging" wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB "functiemenging") bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid

tot stand te brengen), wordt de SvB "functiemenging" toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB "functiemenging" worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB "functiemenging". Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB "functiemenging" zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet voorkomen maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij, bouwinstallatie en elektrotechnische installatie.
- In de SvB "functiemenging" is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan bleek het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB "functiemenging" hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet. In de SvB "functiemenging" zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje "Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering") in de categorisering opgenomen.

¹⁾ De voorbeeldstaat "functiemenging" van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies, waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren, en dienstverlening.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

B1.3. Flexibiliteit

De SvB "functiemenging" blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB "functiemenging" is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB "functiemenging" is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB "functiemenging" niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de plan regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten ¹

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de planregels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringlijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering.

In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾, deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielaawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, fast-foodrestaurants met afhaalservice per auto, en dergelijke
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende arti-

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

kel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een ontheffing één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat ontheffing tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een ontheffing worden verleend.

Bijlage 3 Inventarisatie en inschaling bedrijven

1

N.O = Niet opgenomen

N.B = Niet bekend

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
Kaartblad 1							
Hoefke	2	Vermijs Tweewielservice	527		A	Loods achter woning (zie plankkaart)	B (b=A)
Lage Ham	35-39	ISS Landscaping Services BV (hove- niersbedrijf)	0144	B1	B1	Bedrijfsoppervlak > 500 m ²	B (b≤B1) (sb-1)
	50	Ambiance Zonwering van Steenoven Lichtstudio kwadraat	287	N.O	B1	Productieoppervlak > 200 m ²	B (b≤B1) (sb-2)
	63	N.B.		N.B.	B1		B (b≤B1)

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
	72	N.B.		N.B.	B1		B (b≤B1)
	100/102	Zwekars, handel / reparatie van caravans	501	B1	B1		B (b≤B1)
	104	N.B.	N.B.	N.B	B1		B (b≤B1)
	106 + 110	Fens auto's	501	B1	B1		B (b≤B1)
	124	N.B.	N.B.	N.B	B1		B (b≤B1)
	148	Jacobs Lederwarenbedrijf V.O.F. (Stikken lederen gebruiksvoorwerpen (mottassen etc.))	192		B1		B (b≤B1) (sb-3)
	168	AA Wonen B.V. i.o. (Groothandel in sanitaire en bouwmaterialen Projectontw.)	45211/5153	N.O	B1	168-178 = thans alleen kantoor in bedrijfsverzamelgebouw, in toekomst: woon- en werkkavels	B (b≤B1)
	172-178	Marktechnical meet- en regeltechniek	74208	N.O	B1	168-178 = thans bedrijfsverzamelgebouw, in toekomst: woon- en werkkavels	B (b≤B1)
	182	Ossie Autohandel	501	B1	B1	in toekomst: woon- en werkkavels	B (b≤B1)
	184	L-Joy Dance Factory (dansschool)	92341		B1	Reeds lange tijd aanwezig. Toekomstig gebied met woon- en werkkavels	B (b≤B1) (da)

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
	186	Espresso Koffie Service Groothandel in machines en apparaten	5162	B1	B1	Toekomstig gebied met woon- en werkkavels	B (b≤B1)
	190-192	Focus Advisering Training Coaching	85328	N.O.	B1	Betreft zelfstandig kantoor Toekomstig gebied met woon- en werkkavels	B (b≤B1) (k)
Sluisweg	44			B1	A	Pand staat al jaren leeg	B (b<B1)
Watertorenstraat	6a	Frans van den Mosselaar Autorecycling BV	51571	N.O	B2		B (b≤B2) (sb-6)
Windmolenweg Lage Ham	3 – 16 63	P.W Kerkhof Dongen BV Handelsonder- neming	5142 5242	C	B1	Groothandel (distributiecen- trum) en opslag in schoenen en kleding op nrs 3, 12 en 16 Detailhandel in schoenen en kleding op nr 4	B (b≤B1) (sb-7) DH
Kaartblad 2							
Middellaan	14	Service-Station Vlasveld BV Motorbrandstoffenverkooppunt inclusief LPG	505	N.O.		Milieuvergunning wordt in 2010 aangepast waarbij de LPG-doorzet wordt gelimi- teerd tot 500 m³ per jaar	DH-VML
Trappistenstraat	22	Autobedrijf Johan Loonen	501	B1	B1		B (b≤B1)
Kaartblad 3							
Heuvel	15-15A	Vreijzen Import Export BV - Aardewerk - Glas - Decoratie	514	C	B1		B (b≤B1)

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
							(sb-8)
Heuvelstraat	2	Rhinoc Kadeem, producent markeerstif- ten.	2466	N.O.	B1	Het bedrijf smelt paraffine en kleurstoffen	B (b≤B1) (sb-9)
(Bedrijfsverzamel- complex Heuvel- park)	5	Assbel B.V. leer en lederwaren Lederfabriek- en groothandel	191, 5124	N.O.	B2		B (b≤B1) (sb-10) (sb-7)
Heuvelstraat	5	Oomen Leder (knippen zeemleer)	192	N.O.	B2		B (b≤B2) (sb-3)
	5	Fendra metaalbewerking	2852	N.O.	B2	productieoppervlak >200 m²	B (b≤B2) (sb-11)
	5	Krol orthopedische schoenmakerij	33	B1	B2		B (b≤B2)
	5	RM handling – verpakkingsbedrijf	2223	B1	B2		B (b≤B2)
(Bedrijfsverzamel- complex Heuvel- park)	9a	Lucad Leder B.V. Lederfabriek- en groothandel	191, 5124	N.O.	B1		B (b≤B1) (sb-10) (sb-7)
Rijensestraatweg	65	Van Schijndel Metaal BV machinefabriek	284	N.O.	B1	productieoppervlak >200 m²	B (b≤B1) (sb-12)
Kaartblad 4							

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
Gerardus Majel- lastraat	31-33	Staat leeg	n.v.t.	n.v.t.	B1	Bouwlocatie 'Stadegaard'	B (b≤B1) Wro-zone - wijzi- gingsgebied -5
	32	Schoenherstellersbedrijf Maas	527	A	A	Werkplaats achter woning	B (b=A)
Julianastraat	119	Schrauwers B.V. Textiel	514	C	B1		B (b≤B1) (sb-8)
	120	Geert Transport B.V.	6024	C	B1	Bedrijfsoppervlak >1.000 m²	B (b≤B1) (sb-13)
	134A	Garagebedrijf Matejcyck met Texaco tankstation (zonder LPG)	501	B1	B1	is één bedrijf met Toren- straat 47	B (b≤B1) (vm)
Kerkstraat	25	Ambachtelijke Schoenmakerij Dongen	193	N.O.	B1		B (b≤B1) (sb-14)
	37	Pantoffelfabriek Hecado	193	N.O.	B1	Behoort bij Dogha museum	B (b≤B1) (sb-14)
	51	W. van Schijndel, plaatwerkerij, toele- vering machines voedingsmiddelenin- dustrie en vervaardiging van gereed- schappen	285, 287, 29	N.O.	B1	productieoppervlak >200 m²	B (b≤B1) (sb-15)
Kardinaal van Ros- sumstraat	12	Drukkerij A. Timmermans	22226	B1	B1	Ook winkel aanwezig	B (b≤B1) DH

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe-laatbaarheid	opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	bestemmingsregeling
	14	Harry Verkooijen Technisch Buro			B1		
	83	N.B.	N.B.	N.B	A		B (b=A)
	95	Schilder C. Jacobs	5153	B1	B1	Opslag ten behoeve van schildersbedrijf productieoppervlak <2.000 m ²	B (b≤B1)
Sluisweg	5 – 5A	Floever, groothandel in kunstbloemen en -planten	514	C	B1		B (b≤B1) (sb-8)
Stoomberg	2	Haarmans Dongen Beheer BV / System Flex & partners BV, opslag materialen t.b.v scheidingswanden / systeemplafonds e.d	5153	B1	B1	Nevenactiviteit: kleine mechanische houtbewerking die af en toe gebruikt wordt. (zaagmachine, schaafbank) productieoppervlak <2.000 m ²	B (b≤B1)
	18	Oerlemans Schilders- en Afwerkbedrijf	453, 5153	B1	B1	opslag van producten tbv schildersbedrijf productieoppervlak <2.000 m ²	B (b≤B1)
	22	N.B.	N.B.	N.B	B1		B (b≤B1)
	24	N.B.	N.B.	N.B	B1		B (b≤B1)
Torenstraat	30	N.B.	N.B.	N.B	B1		B (b=A)
	47	Texaco Malejczyk	501	B1	B1	is één bedrijf met Juli-	B

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
						anastraat 134A	(b≤B1) (vm)
Kanaaldijk Noord	1	Garage- en autobedrijf Lion van Loon	501	B1	B1	plaatwerkerij / spuitinrichting niet aanwezig	B (b≤B1)
Wilhelminastraat	76A	Bas Broeders tweewielers				Werkplaats met onderge- schikt detailhandel	B (b≤B1)
	90a	Stork PMT Dongen BV, industriële sys- temen en installaties voor verwerken van vlees en (vloeibare) voedingsmid- delen	2953	N.O.	B1	productieoppervlak >200 m²	B (b≤B1) (sb-16)
Kaartblad 5							
Julianastraat	97	N.B.	N.B.	N.B.	B2		B (b≤B2)
Kanaaldijk Noord	7	N.B.	N.B.	N.B.	B2		B (b≤B2)
	9	Autobedrijf Lion van Loon	501	B1	B2		B (b≤B2)
	9a	GP auto's B.V.	501	B1	B2		B (b≤B2)
	9b	GM Vloeren design.	52466	N.O.	B2	Geen melding bekend	B (b≤B2)
	9b	European trading B.V. Handel in scha- penvachten en koehuiden	5124	N.O.	B2		B (b≤B2) (sb-17)
Kanaalstraat	88 - 90 - 92	Cultilene. Opslag van ingezameld sub- straatmateriaal (steenwol)	5157.3	N.O.	B2		B (b≤B2)

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
							(sb-18)
	96	Autoschadeherstelbedrijf Van Peer BV	501, 5020.4	B1/N.O.	B2	sputinrichting en plaatwer- kerij aanwezig	B (b≤B2) (sb-4) (sb-19)
	100	Wijnen Transport B.V.	6024	C	B2	Bedrijfsoppervlak >1.000 m²	B (b≤B2) (sb-13)
	102	Alno Nederland b.v. (keukens)	361	N.O	B2	Thans alleen kantoor	B (b≤B2)
	102a	Wiko Dongen B.V. (airconditioning)	453	B1	B2		B (b≤B2)
Prins Hendrikstraat	29	Van Liesdonk Installatietechniek (Ver- warming)	453	B1	B1	Inclusief showroom / kantoor	B (b≤B1)
	37	2 Stage Sound & Vision VOF Verhuurbedrijf roerende goederen	714	N.O.	B1		B (b≤B1) (sb-20)
Prinses Margriet- straat	1 RD	Kees Geerts auto's	501	B1	B1		B (b≤B1)
	1B	Hynamic (metaalbewerkende industrie op basis van watersnijden)	2852	N.O	B2	Het productieoppervlak be- draagt ruim 700 m². Het bedrijf veroorzaakt in zijn huidige vorm geen overlast en is qua aard en omvang gelijk te stellen aan een B2- bedrijf. Bij een mogelijke uitbreiding van het bedrijf zal uit onderzoek (o.a. akoes-	B (b<B2) (sb-11)

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
						tisch) moeten blijken of deze uitbreiding past in zijn omgeving.	
	36	Hawedo Groothandel Regenkleding, werkhandschoenen	514	C	B1		B (b≤B1) (sb-8)
	40	Autobedrijf De Vos (kleinschalige handel en beperkt reparatie)	501	B1	B1		B (b≤B1)
Wilhelminastraat	13	Toekomstig bouwbedrijf CUB (opslag en beperkte werkzaamheden)	453	B1 of N.O.		Aannemersbedrijf met werkplaats > 1.000 m²	B (b≤B1)
	65	Niet bedrijfsmatig in gebruik	N.V.T.	N.V.T.	B1		B (b≤B1)
	67	N.B.	N.B.	N.B.	B1		B (b≤B1)
	69	N.B.	N.B.	N.B.	B1		B (b≤B1)
	71	Hobbymatige opslag	n.v.t.	N.O.	B1		B (b≤B1)
	75	N.B. (te koop)	N.B.	N.B.	B1		B (b≤B1)
	75a	N.B. (voormalig tankstation)	N.B.	N.B.	B1		B (b≤B1)
	75B	N.B.	N.B.	N.B.	B1		B

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
							(b≤B1)
	75C	Geen recente gegevens. In 2007 Auto- poetsbedrijf Dongen	5020.5	B1	B1		B (b≤B1) (sb-5)
	75	N.B	N.B.	N.B.	B1		B (b≤B1)
	75D	N.B	N.B.	N.B.	B1		B (b≤B1)
	75E	Neggers design assemblage meubels / meubelstoffeer- derij	361	N.O.	B1		B (b≤B1)
	79	Winkel en groothandel in dranken Rovin	5134	C	B1		DH B (b≤B1) (sb-23)
	87	Transportbedrijf Gebr. van Dongen Vof	6024	C	B1		B (b≤B1)
Sint Josephstraat	109a	Rollé Car Electronics Auto-elektronica en inbouw	502	B1	B1		B (b≤B1)
	135	Elro Snacks B.V.	151.8	N.O.	B1		B (b≤B1) (sb-21)
	171, 179, 181	Aannemersbedrijf vd Avoird	45	N.O.	B1	Bedrijfsoppervlak >1.000 m²	B (b≤B1) (sb-22)
Tramstraat	33	Van der Wou BV Taxi Centrale	6022	B1	n.v.t.	Te ontwikkelen woningbouw- locatie	W

straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toe- laatbaarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsre- geling
	33	Van der Wou/ Van der Stappen Uit- vaartverzorging	93031	N.O.	n.v.t.	Te ontwikkelen woningbouw- locatie	W
Kaartblad 6					B1		B (b≤B1)
Deken Batenburg- straat	4A + 4B	Aannemersbedrijf Gebr van Gageldonk	45	N.O.	B1	Bedrijfsoppervlak >1.000 m²	B (b≤B1) (sb-22)
	23	N.B.	N.B	N.B	B1		B (b≤B1)
Sint Josephstraat	39	N.B.	713	C	B1	Te ontwikkelen (woning- bouw)locatie	B (b≤B1)
	53	Voormalig onder andere Autoschade Dongen	-		B1	geen activiteiten meer	B (b≤B1)
Vennen	52-56	V. Liesdonk auto onderhoud	501	B1	B1		B (b≤B1)
	60	Schellekens autobedrijf	501	B1	B1		B (b≤B1)

horecavestigingen						
straat	nummer	aard en/of naam bedrijf	categorie S.v.H	algemene toelaat- baarheid	opmerkingen, bijzonder- heden en/of klachten	bestemmingsrege- ling
Europaplein	55	Vork Fastfood	1a			H
Gerardus Marjellastraat	5	Chinees Indisch Restaurant China Garden	1b			H
Kerkstraat	43	Aurora Café Zaal Restaurant	2			H (sh-1)
Tramstraat	45-47	Eetcafe Oriëntal	1b			H
Tramstraat	53	Toko Sriwedari				
Wilhelminastraat	1	Café 't Fust	2			H (sh-1)
Wilhelminastraat	74c	Hampy's broodjeszaak	1a		In 2008 nog Cafetaria Kuifje	H
Kanaalstraat	10	Zalencentrum De Viersprong	2			H (sh-2)
Julianastraat	8	Jimmy's Keuken Cafetaria	1a			H
Sint Josephstraat	52	Eetcafé 't Hoekske	1b			
Sint Josephstraat	63	Cafetaria Den Bergh	1a			H
Sint Josephstraat	93	Café Achterberg	2			H (sh-1)
Sint Josephstraat	107	Café De Gouden Leeuw	2			H (sh-1)
Sint Josephstraat	187	Partycentrum De Heeren van Dongen	2			H (sh-2)

Bijlage 4 Monumenten in het plangebied

1

	Rijksmonument	Gemeentelijk monument
Europaplein (Pauluskerk)		X
Gasthuisstraat 17		X
Ger. Majellastraat 46		X
Heuvel 13		X
Heuvel 14		X
Heuvel 15	X	
Heuvel 16	X	
Heuvelstraat 1	X	
Heuvelstraat 6	X	
Heuvelstraat 8	X	
Hoge Ham 68.		X
Kard. v. Rossumstraat 2		X
Kard. v. Rossumstraat 22-30	X	
Kerkstraat 2b, 6 (6a verval- len)	X	
Kerkstraat 32	X	
Kerkstraat 33	X	
Kerkstraat 34	X	
Kerkstraat 39		X
Kerkstraat 41	X	
Kerkstraat 52	X	
Kerkstraat 53	X	
Kerkstraat 56	X	
Kerkstraat ong. (kruisbeeld)		X
Kerkstraat ong. (trafo)	X	
Lage Ham 162 (bomen)		X
Mgr. Nolenslaan 17 (molen- romp)	X	
Sint Josephstraat 37	X	

Sint Josephstraat 39 -41	X	
Vennen 1		X
Vennen 3	X	
Wilhelminastraat 2		X
Windmolenweg 14	X	

Voor het behoud van de molen "Koningin Wilhelmina" aan de Windmolenweg 14 te Dongen is het van belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

In de omgeving van een molen moeten dan ook beperkingen worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd.

Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de molenbeschermingszone een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") en op de website van de vereniging (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze formule luidt voor een voorliggende stellingmolen als volgt:

$$H_x = X / n + (c.z).$$

Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte:

$$X = n(H_x - c.z)^{1)}.$$

Hierbij dient de eerste 100 meter wel vrij te blijven van obstakels, dan wel in geval van een berg of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan de berg- of stellinghoogte.

De molen is een zogeheten ronde stellingmolen. De molen ligt aan de rand van de bebouwde kom. Het omringende gebied wordt gekenmerkt door een bebouwingsstructuur, welke overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten worden beschouwd als ruw gebied ($n = 75$). De stellinghoogte bedraagt 7 m en de molen heeft een vlucht van 27,90 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van 17,7 meter.

Invulling van de relevante gegevens in genoemde formule leiden tot de in tabel B5.1 aangegeven richtafstanden en -hoogten.

¹⁾ Verklaring formule molenbiotoop

H = hoogte van het obstakel

n = 50 voor gesloten gebied, 75 voor ruw gebied en 140 voor open gebied

X = afstand obstakel tot molen

z = askophoogte = helft vlucht + hoogte belt, berg en/of stelling = ($\frac{1}{2}v + s$)

c = 0,2 (constante)

Tabel B5.1. Richtafstanden en -hoogten

$Hx = X / n + c.z$	afstand in meters	richthoogte obstakel in meters gesloten gebied (n=75) gehele dorpskern
bij x = 100	100	5,5 → 7,5 *)
bij x = 200	200	6,2 → 7,5 *)
bij x = 300	300	7,5
bij x = 400	400	8,9
bij x = 500	500	10,2
bij x = 600	600	11,5
bij x = 700	700	12,9

$X = n(Hx - c.z)$	hoogte in meters	richtafstand obstakels in meters
	7,0	260
	8,0	335
	9,0	410
	10,0	485
	11,0	560
	12,0	635

*) volgens de formule bedraagt de maximum hoogte 5,5, meter. Deze hoogte is lager dan het laagste punt van de verticaal staande wiek. Deze hoogte kan aldus worden bijgesteld naar 7,5 meter

Raadpleging van de website van De Vereniging De Hollandse Molen geeft voorts aan dat de molenomgeving op grond van biotooptechnische criteria (hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°)) is geclassificeerd als aanvaardbaar.

Belangenafweging

Ook de gemeente Dongen erkent het belang van behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle molen. Het gemeentebestuur is daarbij wel van mening dat het toepassen van voornoemde formule resulteert in richthoogten en richtafstanden, waarvan afwijking mogelijk is. Binnen deze context wordt de molenbeschermingszone/molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden en -hoogten door de gemeente beschouwd als één van de afwegingsfactoren bij de planologische beoordeling van ruimtelijke plannen en/of ontwikkelingen zoals nieuwbouw en herstructurering en herinrichting van bestaand stedelijk gebied. De gemeente is van mening dat vermelde formule niet altijd onverkort kan of moet worden toegepast. De mate waarin het molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd moet immers het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen én rechten in het gebied. In de afweging is het volgende van belang en besloten

- Het gebruik van de molen. Een molen die bedrijfsmatig worden gebruikt (dat wil zeggen voor het verkrijgen van een hoofdinkomen) verdient een sterkere bescherming dan een molen die nu en dan draait.

De stellingmolen "Koningin Wilhelmina" is niet bedrijfsmatig in gebruik. Terughoudendheid ten aanzien van het beperken van bouwhoogten en hoogten van beplanting in de omgeving van de molen is dan ook op zijn plaats. Concreet betekent dit dat de gemeen-

te op een afstand van meer dan 100 meter van molens geen beperkingen wenst op te leggen aan de hoogte van bestaande bebouwing en beplanting.

- Het onderscheid in bestaande en nieuwe bebouwing. Bestaande rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De maximum toelaatbare bouwhoogten uit de te vervangen bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1 van deze plantoelichting) worden overgenomen (gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan).

In geval van nieuwe situaties (deze zijn in voorliggend bestemmingsplan thans niet aan de orde) geldt binnen een afstand van 100 m uit de molen een bebouwingshoogte tot maximaal circa 7,5 meter. Op grotere afstand zou de formule als uitgangspunt voor de berekening kunnen worden genomen.

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeers- lawaai

1

In het bestemmingsplan Zuid en West Dongen worden nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Ten behoeve hiervan is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Woningen en appartementen worden door de Wet geluidhinder (hierna Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt. Een nieuwe geluidsgevoelige bestemming dient te voldoen aan bepaalde wettelijke normen uit de Wgh. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de situatie die optreedt aan het einde van de planperiode (2020). Voorliggende bijlage beschrijft het akoestisch onderzoek.

De bijlage is als volgt opgebouwd. In paragraaf B6.1 wordt ingegaan op het wettelijk toetsingskader dat geldt met betrekking tot wegverkeerslawaai voor geluidsgevoelige functies. In paragraaf B6.2. komen de invoergegevens van de berekeningen aan bod. In paragraaf B6.3. worden de resultaten en conclusies van de geluidsberekeningen behandeld. Vervolgens zijn de rekenbladen met in- en uitvoergegevens opgenomen in bijlage 8.

B6.1. Beleid en normering

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen bevindt zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh). De Lage Ham, Watertorenstraat, Moersticht, Middellaan en Westerlaan zijn de gezoneerde wegen waarvan de geluidszone over minimaal één van de beoogde ontwikkelingen valt.

Normstelling wegverkeerslawaai

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt deze 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen, vliesgevels of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger).

Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot vaststelling van hogere waarden worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). Indien de uiterste grenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of doeltreffend zijn, dienen maatregelen aan de zijde van de geluidsontvanger te worden genomen, zoals het toepassen van een dove gevel. Daarnaast dient altijd de wettelijke binnenwaarde te worden gegarandeerd. Het kan daarvoor noodzakelijk zijn dat geluidsisolerende gevelmaatregelen worden genomen. In het kader van de ruimtelijke procedures komen echter alleen de maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied aan de orde. De gevelmaatregelen komen pas aan de orde in het kader van de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling. Hieraan wordt bijvoorbeeld getoetst bij een bouwaanvraag. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De uiterste grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai bedraagt 63 dB.

30 km/uur-wegen

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd. De Deken Batenburgstraat en/of Oude Baan, de Reggestraat en/of Dintelstraat, de Anjerstraat en de Trappistenstraat zijn de relevante 30 km/uur-wegen. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Rekenmethode

Met behulp van de Standaard Rekenmethode II (SRM II) uit het Reken- en Meetvoorschrift 2006 is de specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van de geprojecteerde ontwikkelingen aan de Lage Ham, Reggestraat en Dintelstraat berekend voor het prognosejaar 2020. Er is voor deze methode gekozen omdat ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen mogelijk sprake is van een te hoge geluidsbelasting aan de gevels en dus de gecumuleerde geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt dient te worden.

Met behulp van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en Meetvoorschrift 2006 is de specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van de geprojecteerde ontwikkeling aan de Deken Batenburgstraat/Oude Baan berekend voor het prognosejaar 2020. Er is voor gekozen de SRM I-methode te gebruiken omdat er geen hoogte verschillen en/of afschermende bebouwing aanwezig zijn in de ("worst-case") berekeningen.

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Op alle geluidsbelastingen die voor wegen in deze ruimtelijke onderbouwing zijn vermeld, is conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek van 5 dB toegepast indien de wettelijke snelheid minder dan 70 km/uur bedraagt en 2 dB indien de snelheid 70 km/uur of meer bedraagt.

Dosismaat

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

B6.2. Invoergegevens

Hierna zijn de ingevoerde gegevens beschreven die voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd.

Verkeersintensiteit

In tabel B6.1 zijn de verkeersintensiteiten weergegeven die gebruikt zijn voor de sectorale toetsen. De verkeersintensiteiten zijn ontleend aan het verkeersmodel van de gemeente Dongen.

Tabel B6.1. verkeersintensiteiten (mvt/etmaal)

weg	2020
	Inclusief ontwikkeling
Lage Ham	1.885
Watertorenstraat	500
Moersticht	500
Deken Batenburgstraat	1.030
Oude Baan	130
Middellaan (west)	20.800
Middellaan (midden: Westerlaan – Trappistenstraat)	13.410
Middellaan (oost: Trappistenstraat – Belgiëlaan)	13.340
Westerlaan (noord: Middellaan – Beethovenstraat)	4.090
Westerlaan (zuid: Middellaan – Rijnstraat)	16.130
Trappistenstraat	4.010
Anjerstraat	3.000
Reggestraat	500

Voertuigverdeling

De voertuigverdeling op Lage Ham, Watertorenstraat en Moersticht zijn ontleend aan een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek project (woon-) werkkavels Lage Ham – Gemeente Dongen; rapportnummer: 211X00596.044748_1_2; BRO Boxtel; 9 december 2009). Van de Deken Batenburgstraat en Oude Baan zijn geen verdelingen bekend. Er is voor gekozen aan te sluiten bij de cijfers die ook gelden voor de andere wegen. In tabel B6.2 is deze voertuigverdeling weergegeven. De voertuigverdelingen op de Middel-

laan, Westerlaan, Trappistenstraat en Anjerstraat zijn ontleend aan telgegevens uit 2008. Voor de Reggestraat en Dintelstraat zijn de verdelingen niet bekend. Er is aangesloten bij de cijfers van tabel B.6.3.

Tabel B6.2. Voertuigverdeling Deken Batenburgstraat en Oude Baan

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
per periode-uur	6,8 %	3,3 %	0,6 %	n.v.t.
lichte mvt's	91,0 %	91,0 %	91,0 %	91,0 %
middelzware mvt's	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
zware mvt's	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %

Tabel B6.3 Voertuigverdeling overige wegen

	dag	avond	nacht	lichte	middelzware	zware
Middellaan (west)	6,54 %	1,04 %	0,75 %	89,1 %	5,22 %	5,68 %
Middellaan (midden)	6,25 %	4,0 %	1,13 %	95,0 %	4,0 %	1,0 %
Middellaan (oost)	6,25 %	4,0 %	1,13 %	95,0 %	4,0 %	1,0 %
Westerlaan (noord)	6,5 %	3,5 %	0,88 %	92,0 %	6,0 %	2,0 %
Westerlaan (zuid)	6,58 %	3,0 %	1,13 %	86,0 %	7,0 %	7,0 %
Trappistenstraat	6,42 %	4,25 %	0,75 %	93,0 %	5,0 %	3,0 %
Anjerstraat	6,25 %	4,75 %	0,75 %	93,0 %	4,0 %	4,0 %
Reggestraat/Dintelstraat	6,8 %	3,3 %	0,6 %	91,0 %	6,0 %	3,0 %

Snelheid en verharding

Voor de Watertorenstraat en Moersticht is 60 km/uur als maximumsnelheid aangehouden, voor de Lage Ham, Middellaan en Westerlaan 50 km/uur. Op het deel van de Westerlaan (west) dat zich buiten de bebouwde kom van Dongen bevindt geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Op de Deken Batenburgstraat, Oude Baan, Trappistenstraat, Anjerstraat, Reggestraat en Dintelstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Voor de Lage Ham, Watertorenstraat, Moersticht, Deken Batenburgstraat, Trappistenstraat, Anjerstraat, Reggestraat en Dintelstraat is uitgegaan van klinkerverharding. Op de Oude Baan, Middellaan en Westerlaan is de verhardingssoort asfalt toegepast.

Overige gegevens

Voor de Deken Batenburgstraat en Oude Baan zijn naast de maximumsnelheid en verhardingssoort ook de afstand tussen de gevel en de wegassen, een maximale zichthoek van 127°, de verhardingsbreedte en de objectfractie relevant. In tabel B6.4 zijn de ontbrekende gegevens weergegeven.

Tabel B6.4. Overige gegevens

gegeven \ weg	Deken Batenburgstraat	Oude Baan
afstand tussen gevel en wegas	> 28 m	> 6 m
verhardingsbreedte	3 m	2,5 m
objectfractie	0,8	0,0

Waarneemhoogtes

De maximale goothoogte voor de ontwikkelingen aan de Lage ham, Deken Batenburgstraat en Oude baan bedraagt 4 meter voor twee verdiepingen. De vastgestelde waarneemhoogtes bevinden zich voor alle ontwikkelingen derhalve op 1,50 m en 4,50 m. De maximale bouwhoogtes voor de ontwikkelingen aan de Reggestraat en Dintelstraat bedraagt respectievelijk 10 m en 11 meter. De vastgestelde waarneemhoogte bedragen hier 1,5 m, 4,5 m, 7,5 m en 10,5 meter.

B6.3. Resultaten en conclusie

De resultaten en conclusies worden hierna per ontwikkellocatie behandeld.

Lage Ham noord (zoeklocatie Lage Ham 159-167)

Het is niet geheel duidelijk waar en hoe de beoogde woningen op deze locatie worden gesitueerd. Er is in het akoestisch model rekening gehouden met een gebouw dat zijn rooilijn evenwijdig op 5 meter ten westen van De Donge heeft. De rooilijn bevindt zich hierdoor tussen de 10 m en 25 meter van de wegas van de Lage Ham. In tabel B6.5 zijn de maximale geluidsbelastingen aan de gevels van deze ontwikkeling weergegeven ten gevolge van het wegverkeerslawaai van gezoneerde wegen.

Tabel B6.5 Lden aan de gevels van de Lage Ham noord

bron \ waarneemhoogte	1,5 m	4,5 m
Lage Ham	57 dB	57 dB
Watertorenstraat	47 dB	48 dB
Moersticht	45 dB	46 dB

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van de ontwikkellocatie Lage Ham noord ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Lage Ham 57 dB, en dus meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, bedraagt. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. De geluidsbelasting aan de gevels ten gevolge van de overige gezoneerde wegen bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde.

Maatregelen

Omdat de geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gedezoneerde Lage Ham de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, dienen maatregelen onderzocht te worden om de geluidsbelasting terug te dringen. De Wgh stelt dat achtereenvolgens maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger dienen te worden overwogen.

Maatregelen aan de bron

Er zijn in theorie een aantal maatregelen aan de bron mogelijk. Gedacht kan onder andere aan stillere voertuigen. Dit is echter geen maatregel die gemeente of ontwikkelaars kunnen beïnvloeden. Dit is afhankelijk van wetgeving en technische ontwikkelingen van motorvoertuigen. Voorts kan worden gedacht aan het beperken van de verkeersomvang en de snelheid of aan het wijzigen van de samenstelling van het verkeer. Voor de Lage Ham stuiten deze maatregelen op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard en zijn evenmin reëel. De gedezoneerde Lage Ham is een gebiedsontsluitingsweg die essentieel is voor de ontsluiting van de lintbebouwing aan de Lage Ham en behoort daarmee tot de hoofdverkeersstructuur van de gemeente Dongen.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een stillere verhardingssoort. Gezien de ligging van de geluidsgevoelige bestemming zal er op de Lage Ham over een lengte van 300 meter een stillere verhardingssoort aangebracht moeten worden. Het toepassen van geluidsarm asfalt kost circa € 140.000,- (In bijlage 7 is een indicatieve berekening van deze kosten opgenomen). De kosten en efficiëntie van de maatregel staan niet in verhouding tot de te beschermen geluidgevoelige objecten. Het aantal woningen dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt blijft na realisatie van meer geluidsreducerende verhardingssoort gelijk. Het nemen van maatregelen bij de bron stuit op bezwaren van financiële, verkeers- en vervoerskundige aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidswallen of geluidsschermen direct langs de Lage Ham stuiten op financiële en stedenbouwkundige aard. Een scherm is in deze binnenstedelijke situatie niet gewenst. Tevens dient een scherm/wal ter plaatse van de perceelaansluitingen onderbroken te worden zodat de geluidsafschermende werking te niet wordt gedaan.

Conclusie Lage Ham noord

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Lage Ham bedraagt 57 dB. Hiermee bedraagt de geluidsbelasting minder dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Omdat het nemen van maatregelen bij de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk zijn moeten hogere waarde worden vastgesteld door het college van B en W van de gemeente. In tabel B6.6 is deze hogere waarde weergegeven.

Lage Ham "105"

Het is nog niet duidelijk op hoe de beoogde woning op het perceel wordt gerealiseerd. Er is voor gekozen voor een slechtst denkbaar scenario dat uitgaat van een voorgevel op de perceelsgrens. De geluidsbelasting aan de voorgevel van de Lage Ham 107 bedraagt ten gevolge van het wegverkeerslawaai van die Lage Ham op de maatgevende waarneemhoogte van 4,5 m 56 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden, de uiterste grenswaarde van 63 dB echter niet.

Maatregelen

Omdat de geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Lage Ham de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, dienen maatregelen onderzocht te worden om de geluidsbelasting terug te dringen. De Wgh stelt dat achtereenvolgens maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger dienen te worden overwogen.

Maatregelen aan de bron

Er zijn in theorie een aantal maatregelen aan de bron mogelijk. Gedacht kan onder andere aan stillere voertuigen. Dit is echter geen maatregel die gemeente of ontwikkelaars kunnen beïnvloeden. Dit is afhankelijk van wetgeving en technische ontwikkelingen van motorvoertuigen. Voorts kan worden gedacht aan het beperken van de verkeersomvang en de snelheid of aan het wijzigen van de samenstelling van het verkeer. Voor de Lage Ham stuiten deze maatregelen op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard en zijn evenmin reëel. De gezoneerde Lage Ham is een gebiedsontsluitingsweg die essentieel is voor de ontsluiting van de lintbebouwing aan de Lage Ham en behoort daarmee tot de hoofdverkeersstructuur van de gemeente Dongen.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een stillere verhardingssoort. Gezien de ligging van de geluidsgevoelige bestemming zal er op de Lage Ham over een lengte van 300 meter een stillere verhardingssoort aangebracht moeten worden. Het toepassen van geluidsarm asfalt kost circa € 60.000,- (In bijlage 7 is een indicatieve berekening van deze kosten opgenomen). De kosten en efficiëntie van de maatregel staan niet in verhouding tot de te beschermen geluidgevoelige objecten. Het aantal woningen dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt blijft na realisatie van meer geluidsreducerende verhardingssoort gelijk. Het nemen van maatregelen bij de bron stuit op bezwaren van financiële, verkeers- en vervoerkundige aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidswallen of geluidsschermen direct langs de Lage Ham stuiten op financiële en stedenbouwkundige aard. Een scherm is in deze binnenstedelijke situatie niet gewenst. Tevens dient een scherm/wal ter plaatse van de perceelaansluitingen onderbroken te worden zodat de geluidsafschermdende werking te niet wordt gedaan.

Conclusie Lage Ham 105

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Lage Ham bedraagt 56 dB. Hiermee bedraagt de geluidsbelasting minder dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Omdat het nemen van maatregelen bij de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk zijn moeten hogere waarde worden vastgesteld door het college van B en W van de gemeente. In tabel B6.6 is deze hogere waarde weergegeven.

Reggestraat en Dintelstraat

Gezoneerde wegen

De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde woningen aan de Reggestraat en Dintelstraat bedraagt ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Westerlaan minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidsbelasting aan de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de eveneens gezoneerde Middellaan bedraagt op een waarneemhoogte van 7,5 meter 57 dB (bebouwing Reggestraat blok west en midden), 59 dB (bebouwing Reggestraat blok oost) en 58 dB (appartementencomplex Dintelstraat). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden, de uiterste grenswaarde van 63 dB echter niet.

Maatregelen

Omdat de geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Middellaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, dienen maatregelen onderzocht te worden om de geluidsbelasting terug te dringen. De Wgh stelt dat achtereenvolgens maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger dienen te worden overwogen.

Maatregelen aan de bron

Er zijn in theorie een aantal maatregelen aan de bron mogelijk. Gedacht kan onder andere aan stillere voertuigen. Dit is echter geen maatregel die gemeente of ontwikkelaars kunnen beïnvloeden. Dit is afhankelijk van wetgeving en technische ontwikkelingen van motorvoertuigen. Voorts kan worden gedacht aan het beperken van de verkeersomvang en de snelheid of aan het wijzigen van de samenstelling van het verkeer. Voor de Middellaan stuiten deze maatregelen op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard en zijn evenmin reëel. De gezoneerde Middellaan is een gebiedsontsluitingsweg die essentieel is voor de ontsluiting Dongen en behoort daarmee tot de hoofdverkeersstructuur van de gemeente.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een stillere verhardingssoort. Gezien de ligging van de geluidsgevoelige bestemming zal er op de Middellaan over een lengte van circa 550 meter een stillere verhardingssoort aangebracht moeten worden. Het toepassen van geluidsarm asfalt kost circa € 241.000,-. (In bijlage 7 is een indicatieve berekening van deze kosten opgenomen.) De kosten en efficiëntie van de maatregel staan niet in verhouding tot de te beschermen geluidgevoelige objecten. Het aantal woningen dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, blijft na realisatie van meer geluidsreducerende verhardingssoort gelijk. Het nemen van maatregelen bij de bron stuit op bezwaren van financiële, verkeers- en vervoerskundige aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidswallen of geluidsschermen direct langs de Middellaan stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Een scherm is in deze binnenstedelijke situatie niet gewenst. Tevens dient een scherm/wal ter plaatse van de aansluiting met de Trappistenlaan onderbroken te worden zodat de geluidsafschermende werking te niet wordt gedaan bij de bebouwing van de Reggestraat (blok oost).

Gedezoneerde wegen (30 km/uur-wegen)

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de niet-gezoneerde Reggestraat, Dintelstraat en Trappistenstraat bedraagt aan de gevels maximaal 46 dB (Dintelstraat), 49 dB (Reggestraat blok west en midden) en 54 dB (Reggestraat blok oost).

Maatregelen

Omdat de geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de niet-gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, dienen maatregelen onderzocht te worden om de geluidsbelasting terug te dringen. De Wgh stelt dat achtereenvolgens maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger dienen te worden overwogen.

Maatregelen aan de bron

Er zijn in theorie een aantal maatregelen aan de bron mogelijk. Gedacht kan onder andere aan stillere voertuigen. Dit is echter geen maatregel die gemeente of ontwikkelaars kunnen beïnvloeden. Dit is afhankelijk van wetgeving en technische ontwikkelingen van motorvoertuigen. Voorts kan worden gedacht aan het beperken van de verkeersomvang en de snelheid of aan het wijzigen van de samenstelling van het verkeer. Voor deze wegen stuiten deze maatregelen op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard en zijn evenmin reëel. De niet-gezoneerde wegen zijn erftoegangswegen die essentieel is voor de ontsluiting percelen en behoort daarmee tot de laagste categorie wegen van de gemeente.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een stillere verhardingssoort. Het is niet wenselijk deze maatregel toe te passen omdat bij een 30 km/uur-weg (conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig die een overstemming tussen vorm, functie en gebruik nastreeft)

een open verhardingssoort hoort. Het nemen van maatregelen bij de bron stuit op bezwaren van financiële, verkeers- en vervoerkundige aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidswallen of geluidsschermen direct langs de Reggestraat en/of Trappistenstraat stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Een scherm is in deze binnenstedelijke situatie niet gewenst. Tevens dient een scherm/wal ter plaatse van de percelen onderbroken te worden zodat de geluidsafschermende werking te niet wordt gedaan.

Conclusie

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde Middellaan bedraagt 59 dB. Hiermee bedraagt de geluidsbelasting minder dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Omdat het nemen van maatregelen bij de bron en/of in het overdrachtsgebied om de geluidsbelasting terug te dringen redelijkerwijs niet mogelijk zijn moeten hogere waarde worden vastgesteld door het college van B en W van de gemeente. In tabel B6.6 zijn deze hogere waarden weergegeven.

De maximale geluidsbelasting ten gevolge van de niet-gezoneerde 30 km-wegen bedraagt maximaal 54 dB en overschrijdt daarmee de uiterste grenswaarde niet. Het nemen van maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevels te verlagen zijn redelijkerwijs niet mogelijk derhalve is gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Tabel B6.6. Hogere waarden Lage Ham, Reggestraat en Dintelstraat

locatie	bron	aantal woningen	geluidsbelasting
Lage Ham "159-167"	Lage Ham	2	57 dB
Lage Ham "105"	Lage Ham	1	56 dB
Reggestraat (blok west)	Middellaan	14	57 dB
Reggestraat (blok midden)	Middellaan	14	57 dB
Reggestraat (blok oost)	Middellaan	14	59 dB
Dintelstraat	Middellaan	8	58 dB

Ontwikkellocatie Deken Batenburgstraat en Oude Baan

In tabel B6.6 zijn de berekende afstanden tussen de 48 dB-contour en de wegassen weergegeven ten gevolge van de geluidsemissie van het wegverkeerslawaai van de niet gezoneerde Deken Batenburgstraat en Oude Baan.

Tabel B6.7. 48 dB-contouren Deken Batenburgstraat en Oude baan

	waarneemhoogte	
straat	1,5 m	4,5 m
Deken Batenburgstraat	18 m	20 m
Oude Baan	< 6 m	< 6 m

De afstanden tussen de wegassen en de beoogde bebouwing is groter dan de afstanden tussen de wegassen en de 48 dB-contouren. De geluidsbelasting aan de gevels van de woning aan de Oude Baan bedraagt daarmee minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en voldoet daarmee aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat en dus een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 7 Indicatieve berekening kosten her-¹ asfalteren

Lage Ham "157-169"

Hieronder is een indicatie opgenomen van de kosten van herasfaltering met steenmastiek asfalt (SMA). Daarbij is uitgegaan van de eenheidsprijs die hoort bij de herasfaltering van 100 m lengte.

Herasfaltering met SMA	
Lengte 300 m x € 215/strekkende meter =	€ 64.500,-
Kosten aan- en afvoer en machines	€ 2.000,-
Toeslag kleine werken	€ 6.000,-+
subtotaal	€ 72.500,-

Frezen, afvoeren en verwerken van het oude asfalt (€20.000,-/100 meter)	€ 60.000,-
omleiding/afzetting	€ 5.000,-+
totaal	€ 137.500,-

Lage Ham "105"

Hieronder is een indicatie opgenomen van de kosten van herasfaltering met steenmastiek asfalt (SMA). Daarbij is uitgegaan van de eenheidsprijs die hoort bij de herasfaltering van 100 m lengte.

Herasfaltering met SMA	
Lengte 125 m x € 215/strekkende meter =	€ 26.875,-
Kosten aan- en afvoer en machines	€ 2.000,-
Toeslag kleine werken	€ 6.000,-+
subtotaal	€ 34.875,-

Frezen, afvoeren en verwerken van het oude asfalt (€20.000,-/100 meter)	€ 20.000,-
omleiding/afzetting	€ 5.000,-+
totaal	€ 59.875,-

Middellaan (t.b.v. Reggestraat/Dintelstraat)

Hieronder is een indicatie opgenomen van de kosten van herasfaltering met steenmastiek asfalt (SMA). Daarbij is uitgegaan van de eenheidsprijs die hoort bij de herasfaltering van 100 m lengte.

Herasfaltering met SMA	
Lengte 550 m x € 215/strekkende meter =	€ 118.250,-
Kosten aan- en afvoer en machines	€ 2.000,-
Toeslag kleine werken	€ 6.000,-+
subtotaal	€ 126.250,-
Frezen, afvoeren en verwerken van het oude asfalt (€20.000,-/100 meter)	€ 110.000,-
omleiding/afzetting	€ 5.000,-+
totaal	€ 241.250,-

Bijlage 8 Rekenbladen akoestisch onderzoek

1

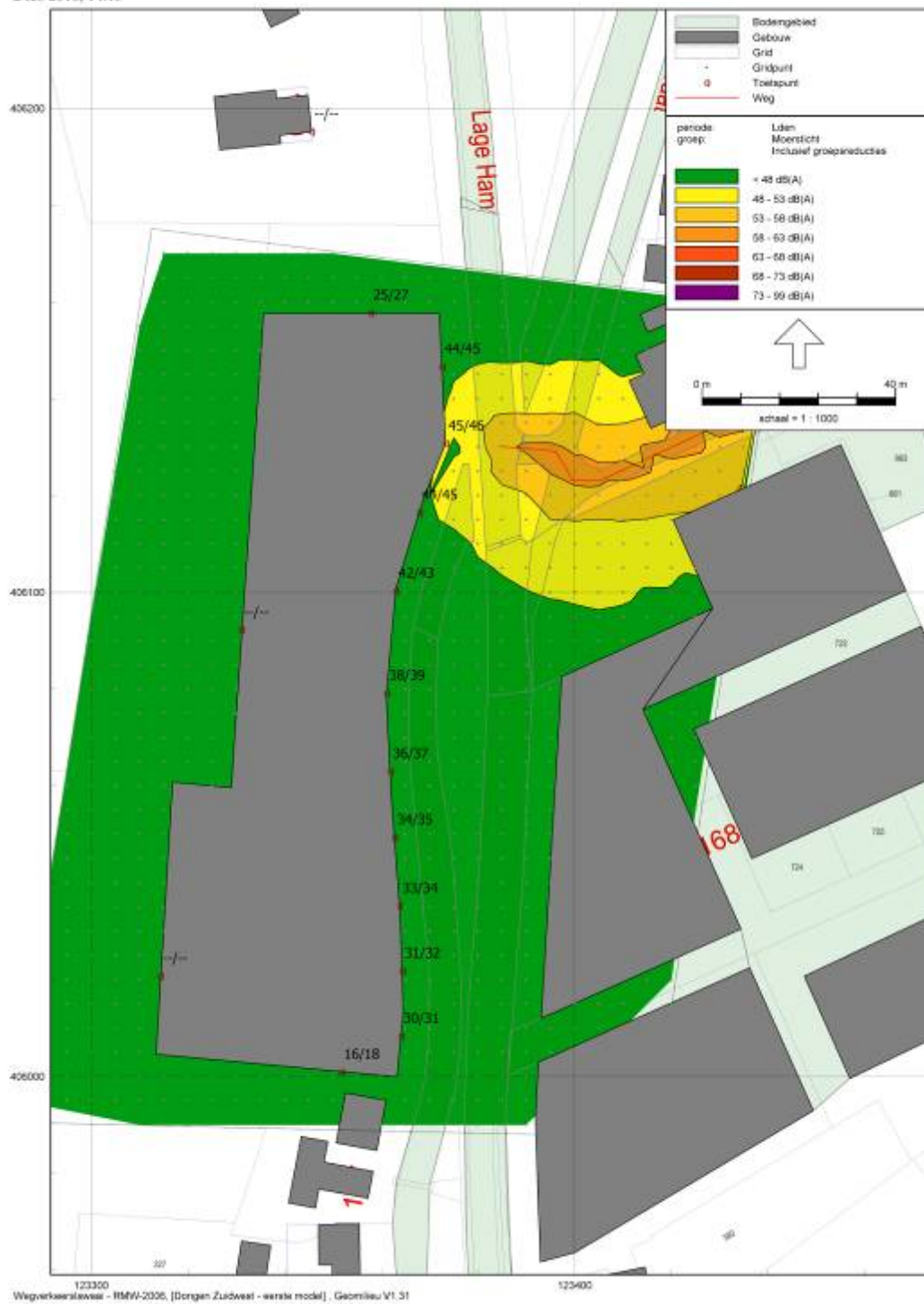
Geluidsbelasting t.g.v. Watertorenstraat (zoeklocatie Lage Ham noord)
2 feb 2010, 14:15

RBOI - Middelburg bv



Geluidsbelasting t.g.v. Moersticht (zoeklocatie Lage Ham noord)
2 feb 2010, 14:15

RBOI - Middelburg bv



Gecumuleerde geluidsbelasting t.g.v. alle wegen (zoeklocatie Lage Ham noord) (exclusief aftrek 110 g Wgh)
2 feb 2010, 14:15

RBOI - Middelburg bv



Geluidsbelasting t.g.v. Lage Ham (Lage Ham 107)
2 feb 2010, 14:15

RBOI - Middelburg bv



Dongen Zuid en West

0766.007830.00

Ontvanger	: BG	Waarneemhoogte [m]	: 1,5
Rijlijn	: DBstraat		
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 17,62
Verhardingsbreedte [m]	: 3,00	Afstand schuin [m]	: 17,63
Bodemfactor [-]	: 0,69	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,80	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 1030,00
		% Daguur	: 6,80
		% Avonduur	: 3,30
		% Nachtuur	: 0,60

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,00	91,00	91,00	30	4,00	64,92	61,78	54,37
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	30	4,00	61,67	58,53	51,13
4	Zware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	4,00	61,67	58,73	51,32
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			67,86	64,72	57,32
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 1,20	LAeq, dag	: 52,76
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 49,62
D_afstand	: 12,46	LAeq, nacht	: 42,22
D_lucht	: 0,13	Aftek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 2,76	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53
D_meteo	: 0,94	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48

Standaard rekenmethode 1 V1.30

27-01-2010 16:42:27, blz. 1

Dongen Zuid en West

0766.007830.00

Rijlijn : Oude Baan

Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	6,00
Verhardingsbreedte [m]	2,50	Afstand schuin [m]	6,05
Bodemfactor [-]	0,34	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objectfractie [-]	0,00	Afstand obstakel [m]	0,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	130,00
		% Daguur	6,80
		% Avonduur	3,30
		% Nachtuur	0,60

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,00	91,00	91,00	30	4,00	55,93	52,79	45,38
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	30	4,00	52,68	49,54	42,14
4	Zware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	4,00	52,88	49,74	42,33
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			58,87	55,73	48,33
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	0,00	L _{Aeq} , dag	49,67
C_zichthoek	0,00	L _{Aeq} , avond	46,53
D_afstand	7,82	L _{Aeq} , nacht	39,13
D_lucht	0,05	Aftek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	0,97	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	50
D_meteo	0,36	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	45

Standaard rekenmethode 1 V1.30

27-01-2010 16:42:27, blz. 2

Dongen Zuid en West

0766.007830.00

Ontvanger	: 1e verd	Waarneemhoogte [m]	: 4,5
Rijlijn	: DBstraat		
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 20,01
Verhardingsbreedte [m]	: 3,00	Afstand schuin [m]	: 20,36
Bodemfactor [-]	: 0,72	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,80	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 1030,00
		% Daguur	: 6,80
		% Avonduur	: 3,30
		% Nachtuur	: 0,60

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,00	91,00	91,00	30	4,00	64,92	61,78	54,37
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	30	4,00	61,67	58,53	51,13
4	Zware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	4,00	61,67	58,73	51,32
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			67,86	64,72	57,32
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 1,20	LAeq, dag	: 52,80
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 49,66
D_afstand	: 13,09	LAeq, nacht	: 42,25
D_lucht	: 0,15	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 2,52	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53
D_meteo	: 0,50	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48

Standaard rekenmethode 1 V1.30

27-01-2010 16:42:27, blz. 3

Dongen Zuid en West

0766.007830.00

Rijlijn : Oude Baan

Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	6,00
Verhardingsbreedte [m]	2,50	Afstand schuin [m]	7,08
Bodemfactor [-]	0,34	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objectfractie [-]	0,00	Afstand obstakel [m]	0,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	130,00
		% Daguur	6,80
		% Avonduur	3,30
		% Nachtuur	0,60

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,00	91,00	91,00	30	4,00	55,93	52,79	45,38
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	30	4,00	52,68	49,54	42,14
4	Zware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	4,00	52,88	49,74	42,33
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			58,87	55,73	48,33
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

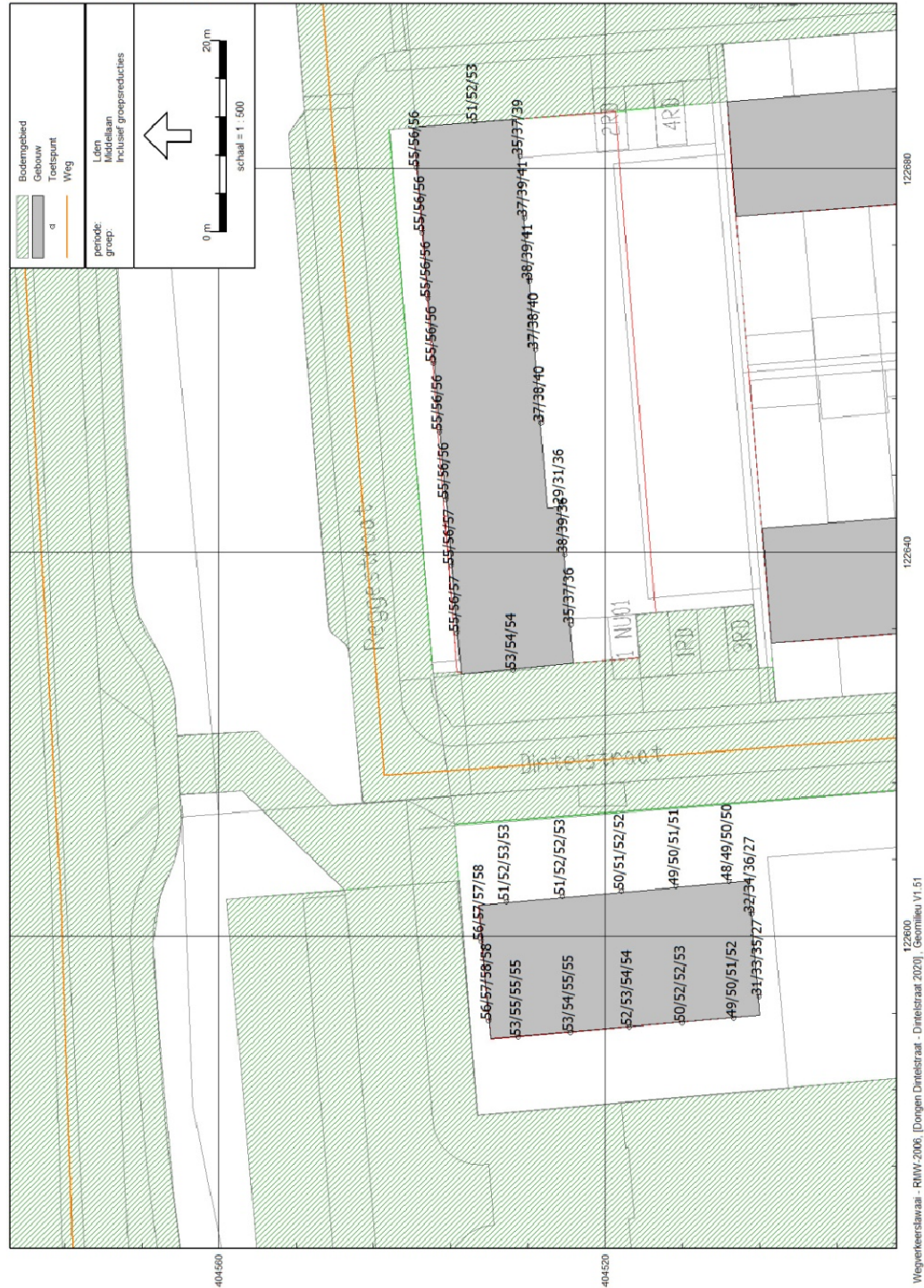
C_reflectie	0,00	L _{Aeq} , dag	49,22
C_zichthoek	0,00	L _{Aeq} , avond	46,08
D_afstand	8,50	L _{Aeq} , nacht	38,68
D_lucht	0,06	Aftek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	0,90	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	49
D_meteo	0,18	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	44

Standaard rekenmethode 1 V1.30

27-01-2010 16:42:27, blz. 4

Lden t.g.v. Middellaan
Locaties Dintelstraat en Reggestraat (blok west)

RBOI - Rotterdam bv



Lcun t.g.v. alle wegen
Locaties Reggestraat (blok midden en oost)

RBOI - Rotterdam bv



Geluid

De ontwikkeling van het plan Exterbroek maakt deel uit van het Bestemmingsplan Zuid en West. Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone van een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De in de nabijheid van het plangebied gelegen 30 km/uur-wegen zijn akoestisch niet relevant vanwege de beperkte verkeersintensiteiten en de lage snelheden. Uitzondering hierop vormt de Gerardus Majella-sstraat. Deze weg vormt een doorgaande route en als gevolg daarvan is er sprake van relatief hoge intensiteiten. Op grond van verkeerstellingen uit 2008 is een indicatieve berekening uitgevoerd. De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen op circa 47 meter van de as van de weg. Zonder de huidige bebouwing aan de Gerardus Majellastraat in de berekening te betrekken zou de geluidbelasting op de nieuwe woningen uitkomen op 55,4 dB (zonder aftrek ex art 110g Wgh). Bij een autonome groei van 2% per jaar komt de geluidbelasting in 2020 uit op 56,4 dB.

Gezien de dichtheid van de bebouwing aan de Gerardus Majellastraat en de daarmee gepaard gaande akoestische afscherming mag worden verwacht dat de daadwerkelijke geluidbelasting dusdanig lager uitvalt dat met een standaard gevelwering van 20 dB kan worden voldaan aan de norm voor het binnenniveau van 33 dB zoals verwoord in het Bouwbesluit. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

Evenals voor de in de toelichting beschreven locaties met nieuwe woningbouw geldt voor de locatie Exterbroek dat de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) wijziging van de bestemming niet belemmert.

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen onder de betreffende grenswaarden liggen.

Ook de prognose voor 2010 en 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009). Van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggend bestemmingsplan is geen sprake. Berekeningen zijn gezien de kleinschalige directe ontwikkelingen en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten.

Bodem

In opdracht van woningbouwvereniging Vieya en de gemeente Dongen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het grootste deel van de locatie, namelijk de kadastrale percelen sectie I, nrs 697, 698, 917, 1364 en 2154. Uit dit onderzoek¹⁾ blijkt dat de hypothese onverdacht moet worden verworpen voor de percelen 697, 917 en 2154. geconcludeerd

¹⁾ Rapportage verkennend milieukundig bodemonderzoek plan Exterbroek te Dongen, UDM Middel B.V. projectnummer 10020113, 7 mei 2010

wordt echter dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik (wonen) of herontwikkeling van de locatie. De andere percelen zijn niet onderzocht in verband met de huidige eigendomssituatie.

Het onderzoek is nog niet definitief en wordt ook nog aangevuld met een asbestonderzoek.

Verwacht wordt dat de resultaten vóór de vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar zullen zijn.