

Bestemmingsplan

Sint Josephstraat, Dongen

Gemeente Dongen

Datum: 24 februari 2010

Projectnummer: 62293.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planopgave	3
1.3	Plangebied	4
1.4	Opzet plan	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Analyse plangebied en omgeving	7
2.2	Het plan	8
3	Beschrijving planologisch relevante aspecten	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Water	19
3.5	Archeologie	25
3.6	Flora en fauna	27
3.7	Geluid	29
3.8	Bodem	31
3.9	Luchtkwaliteit	31
3.10	Milieuzonering	33
3.11	Externe veiligheid	34
4	Beschrijving juridische regeling	36
4.1	Algemeen	36
4.2	Dit bestemmingsplan	37
5	Uitvoerbaarheid	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
	Bijlage 1	40
	Akoestisch onderzoek	40
	Bijlage 2	41
	Quick scan flora fauna	41
	Bijlage 3	42
	Verkenkend bodemonderzoek	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Sint Josephstraat, Dongen' heeft betrekking op de realisatie van 25 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen en 2 commerciële ruimten aan de Sint Josephstraat te Dongen.

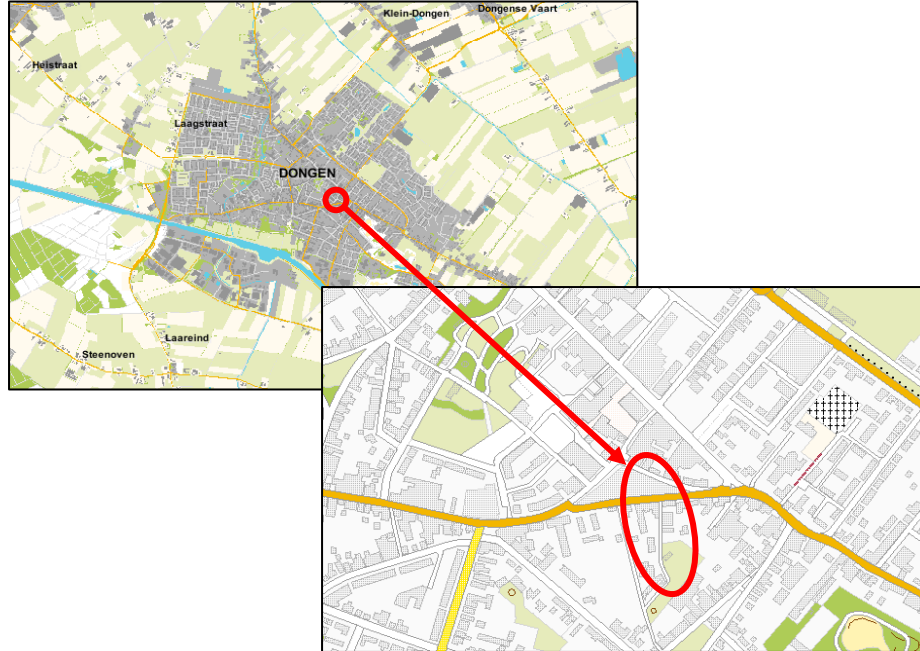
1.2 Planopgave

Het plangebied is onderverdeeld in twee gedeelten. Het noordelijke gedeelte is gelegen ten noorden van de Sint Josephstraat. Het zuidelijke gedeelte is gelegen ten zuiden van de Sint Josephstraat. Binnen het noordelijke gedeelte van het plangebied is momenteel een bedrijfsgebouw gelegen. Het bedrijfsgebouw is in gebruik voor opslag van goederen. Het bedrijfsgebouw bestaat uit 2 gedeelten; een noordelijk en zuidelijk gedeelte. Het zuidelijk gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw wordt afgebroken en het noordelijk gedeelte blijft behouden. Op de vrijgekomen plaats van het zuidelijk gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd. Het gebouw zal bestaan uit 9 appartementen met een centrale entree. Het noordelijk gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw wordt verbouwd en bevat in de nieuwe situatie 2 commerciële ruimten, 2 appartementen en bergingsruimte voor de 11 appartementen in dit gedeelte van het plangebied.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is momenteel bebouwd met twee woonhuizen en diverse kleine opstallen die dienst doen als berging. Daarnaast is in het plangebied een tuin gelegen. Alle bebouwing op het perceel zal worden afgebroken en worden vervangen door een appartementen gebouw met 6 appartementen en 8 patio's.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sint Josephstraat te Dongen. Figuur 1 geeft aan waar het plangebied zich bevindt.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: begrenzing plangebied

Voor het noordelijk gedeelte van onderhavig plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Centrum". Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 23

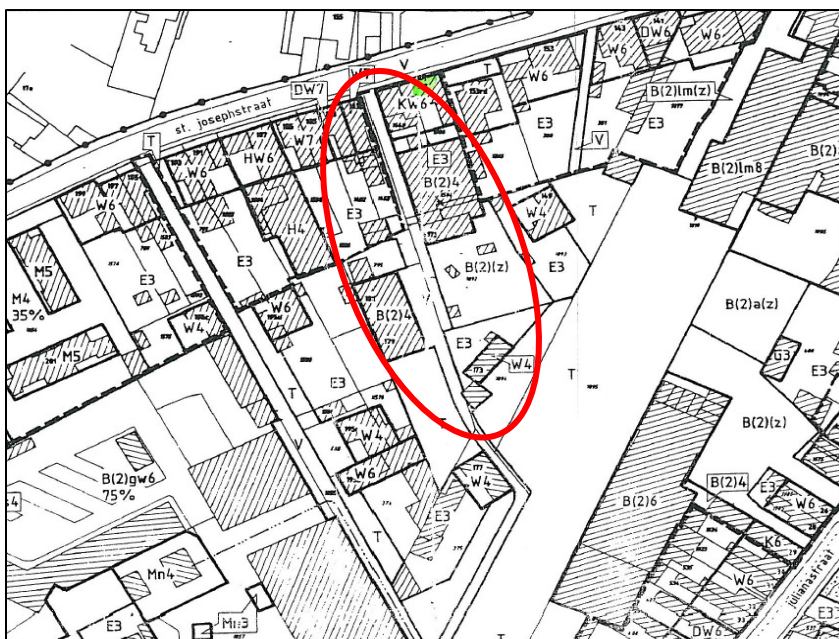
september 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 april 2000.

Onderhavig plan voorziet voor dit gedeelte van het plangebied in de realisatie van 11 appartementen. Voor dit gedeelte gelden momenteel de bestemmingen “Bedrijven” en “Detailhandel”. De realisatie van 11 appartementen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Bestemmingsplan “Centrum” met aanduiding plangebied

Voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘t Hoge Kwartier’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 5 november 1996.



Figuur 4: Bestemmingsplan “t Hoge Kwartier” met globale aanduiding plangebied

Voor dit gedeelte voorziet onderhavig plan in de realisatie van 14 woningen op een locatie waar momenteel de bestemmingen “Bedrijven”, “Kantoren en woondoeleinden”, “Woondoeleinden”, “Tuin” en “Erf” gelden. De realisatie van 14 woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Opzet plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders. Daarnaast bevat het hoofdstuk de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. Hoofdstuk 4 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 5 tenslotte, is gereserveerd voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Analyse plangebied en omgeving

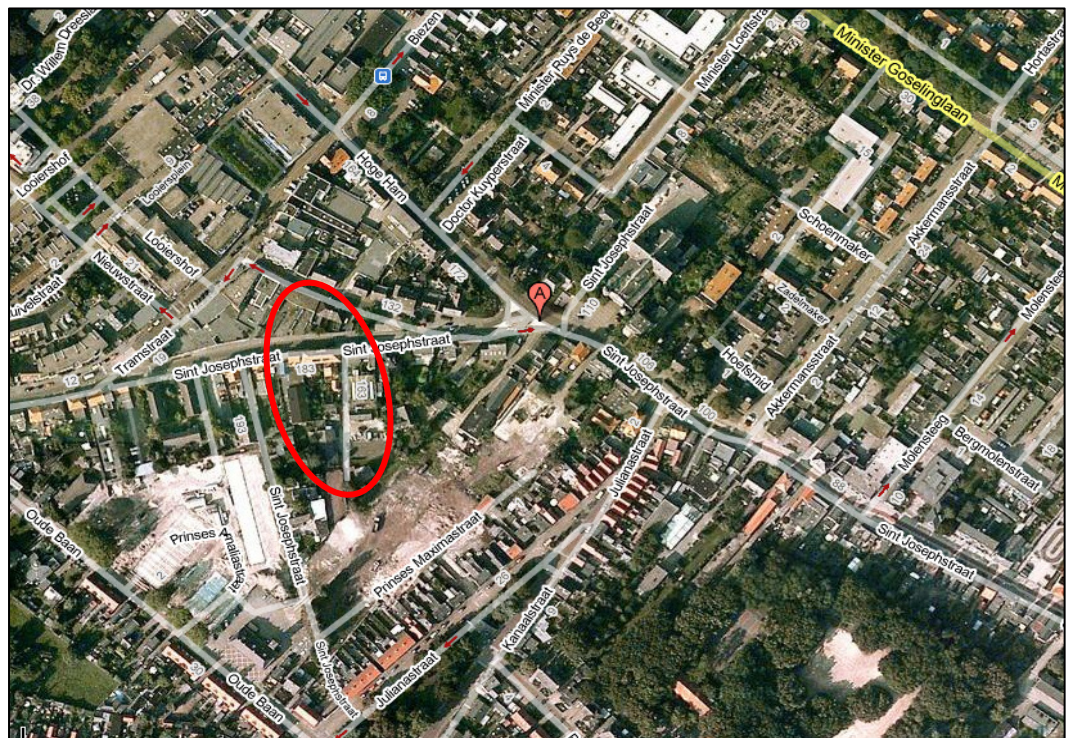
Dongen is gelegen tussen Breda en Tilburg, direct ten oosten van Oosterhout. Het plangebied is gelegen aan de Sint Josephstraat in het centrum van Dongen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Korte Sint Josephstraat en aan de zuid-, oost- en westzijde door bebouwing.

In de nabijheid van het plangebied is een diversiteit aan functies gelegen. Direct ten noorden van het plangebied is het (winkel)centrum van Dongen gelegen. Het centrum van Dongen huisvest diverse centrumfuncties zoals detailhandel, wonen en culturele en maatschappelijke voorzieningen. Ten zuiden van het plangebied is een woongebied gelegen.

De directe omgeving van het plangebied heeft een sterk bebouwd karakter. Er is relatief weinig ruimte voor groen. De bebouwing heeft een relatief grote korrel omdat vooral in het centrumgebied sprake is van aaneengebouwde bebouwing met een prominente straatwand. De bebouwing aan de Sint Josephstraat kent een karakteristieke lintstructuur. Bebouwing in het lint is veelal voorzien van kappen. Het straatbeeld krijgt een aantrekkelijk silhouet door een verscheidenheid aan kapoplossingen.

De gevels van gebouwen in het lint hebben met name aan de voorzijde voorname gevelarchitectuur. De zij- en achterkanten zijn sober vorm gegeven. De terugliggende gevelopeningen (met verticale gerichtheid) hebben diepe neggen, waardoor de gevels reliëf bezitten. Gevels zijn vaak voorzien van erkers of verbijzonderde entrees. De gebouwen worden veelal gekenmerkt door een klassieke driedeling: basement, midden-deel en bovendeel. Eventuele galerijen en balkons worden binnen het gevelvlak gesitueerd. Stedenbouwkundige aspecten: de gebouwen zijn als individueel object vormgegeven en zijn naar alle zijden af. Ongedefinieerde repetitie-effecten in hoogte en/of breedte ontbreken.

Het woongebied ten zuiden van het plangebied kent verschillende woningstijlen. Er zijn vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen gelegen. Deze zijn veelal vormgegeven in 2 bouwlagen met kap. De woningen zijn net als de bebouwing in het centrumgebied dicht op elkaar gesitueerd waardoor ook aan de Sint Josephstraat sprake is van een relatief prominente straatwand.



Figuur 5: Luchtfoto met globale aanduiding plangebied

Het noordelijk gedeelte van het plangebied is momenteel volledig bebouwd. Deze bebouwing bestaat uit 2 gedeelten. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een bedrijfsgebouw voor de opslag van goederen, aan de noordzijde is een winkelpand gesitueerd met een oud bedrijfspand. Omringende bebouwing grenst direct aansluitend aan dit bedrijfspand. Hierdoor ontstaan aan de Korte Sint Josephstraat en de Sint Josephstraat relatief prominente straatwanden. De noordzijde van het pand bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak. De zuidelijke zijde bestaat uit 1 bouwlaag met plat dak. Op het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn momenteel twee halfvrijstaande woningen en diverse bijgebouwen gelegen. Daarnaast is op het perceel sprake van een binnenterrein voor privé gebruik.

In de navolgende paragraaf wordt besproken in hoeverre onderhavige ontwikkeling qua hoogte, functie, karakter, et cetera aansluit bij de bestaande omgeving van het plangebied.

2.2 Het plan

2.2.1 Algemeen

Deelplan 1, noordelijke deel plangebied

Dit plan voorziet in de bouw van 11 appartementen met bijbehorende voorzieningen als bergingen, en 2 commerciële ruimten op een perceel dat momenteel volledig is bebouwd met een bedrijfsgebouw en een winkelpand. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt volledig gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een appartementencomplex gebouwd met 9 appartementen. Dit appartementengebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Per bouwlaag worden 3 appartementen gerealiseerd, en ook in de kap zijn 3 appartementen gesitueerd. De voorgevel van dit gebouw is gelegen aan de Sint Jo-

sephstraat en zorgt voor versterking van de bestaande straatwand. De entree van het appartementengebouw is in de voorgevel geprojecteerd en is derhalve georiënteerd op de Sint Josephstraat.

Het bestaande winkelpand aan de noordzijde van het perceel wordt verbouwd naar 2 appartementen en 2 commerciële ruimten. Dit gebouw is vorm gegeven in 2 bouwlagen met plat dak. Op de begane grond worden 2 commerciële ruimten gerealiseerd. Aan de achterzijde van deze ruimten zijn 11 bergingen ten behoeve van alle appartementen gesitueerd. Op de 1^e verdieping worden 2 appartementen gerealiseerd. De stedenbouwkundige kwaliteiten van de bestaande bebouwing blijven behouden. De voorgevel grenst direct aan de Korte Sint Josephstraat, en maakt onderdeel uit van de prominent aanwezige straatwand.

Onderhavige ontwikkeling sluit qua hoogte, korrel, functie en karakter aan op de bestaande omgeving. Het plan vormt een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie omdat een gebouw met een beperkte ruimtelijke kwaliteit, een oud bedrijfsgebouw, wordt gesloopt ten gunste van de realisatie van een nieuw

appartementengebouw. Daarnaast wordt het bestaande winkelpand verbouwd naar 2 appartementen en 2 commerciële ruimten. De ruimtelijke kwaliteiten van deze bebouwing blijft behouden.

De bestaande stedenbouwkundige structuur blijft behouden omdat het nieuwe appartementengebouw aansluit bij de bestaande prominent aanwezige straatwanden en de bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 6: Plattegrond begane grond appartementengebouw deelplan 1



Figuur 7: Gevelaanzicht appartementengebouw deelplan 1

Deelplan 2, zuidelijke deel plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van 6 appartementen en 8 patiowoningen met bijbehorende voorzieningen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Momenteel is dit deel van het plangebied bebouwd met twee halfvrijstaande woningen met bijgebouwen. Deze opstallen zullen allemaal gesloopt worden ten behoeve van de realisatie van onderhavige ontwikkeling.

Aan de straatzijde van het plangebied, aan de Sint Josephstraat, wordt een appartementengebouw gerealiseerd welke 6 appartementen huisvest. Het gebouw is vormgegeven in 2 bouwlagen met kap. De bouwhoogte bedraagt daarmee niet hoger dan 9 meter. Per bouwlaag worden 2 appartementen gerealiseerd. Ook in de kap worden 2 appartementen gerealiseerd.

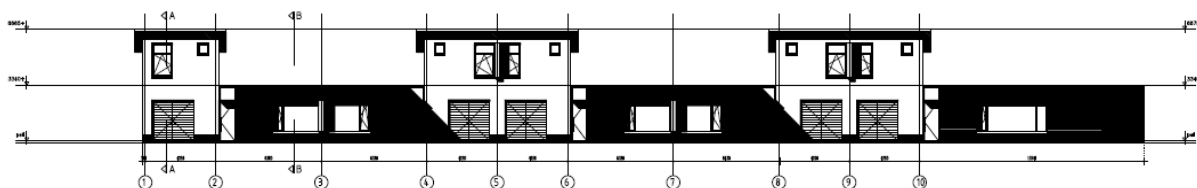
Het appartementencomplex respecteert de oorspronkelijke rooilijn en grenst direct aan de openbare weg. Aan de voorzijde van het appartementencomplex ligt derhalve geen privéterrein. De entree van het appartementengebouw is gelegen aan de straatzijde van het gebouw. Daarmee is de bebouwing georiënteerd op de straat. Centraal in het gebouw is het trappenhuis gelegen en hier rondom heen zijn de appartementen geprojecteerd. De beide appartementen op de begane grond zijn voorzien van een kleine tuin aan de achterzijde. De overige 4 appartementen hebben aan de achterzijde een balkon. Deze balkons zijn binnen het gevelvlak gelegen.

Aan de westzijde van het appartementengebouw wordt de toegangsweg naar de achterzijde van het perceel gerealiseerd. In dit deel van het plangebied zijn 8 patiowoningen geprojecteerd.

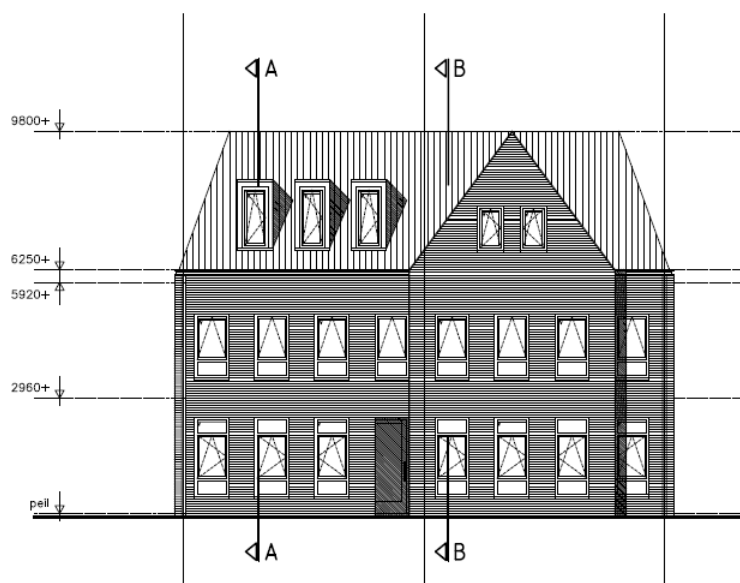
Iedere patiowoning bestaat uit twee verspringende gedeelten. Eén gedeelte is vormgegeven in 2 bouwlagen met een lessenaarsdak. Het andere gedeelte is vormgegeven in 1 bouwlaag met een plat dak. Aan de voorzijde van iedere woning is een kleine groenstrook gelegen, en aan de achterzijde een kleine tuin.



Figuur 8: Plattegrond deelplan 2



Figuur 9: Gevelaanzicht patio-woningen



Figuur 10: Gevelaanzicht appartementen

De ontwikkeling in beide deelplannen is zodanig vorm gegeven dat er aansluiting is met de richtlijnen uit het 'Visiedocument Centrumgebied' van de gemeente Dongen.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Sint Josephstraat en de Korte Sint Josephstraat. In onderhavig plan komen er, na aftrek van de bestaande situatie, 23 woningen bij ten opzichte van de bestaande situatie. Dit leidt tot een verkeersaantrekkende werking van 152 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde weekdag (www.verkeersgeneratie.nl).

In 2004 was de verkeersintensiteit van de Sint Josephstraat 4.840 motorvoertuigen per etmaal. De toename van 152 motorvoertuigen is slechts een marginale toename en vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

De gemeente Dongen hanteert voor onderhavig plan de volgende norm voor openbare parkeerplaatsen:

- 1,2 parkeerplaats per appartement;
- 1,3 parkeerplaats per woning zonder oprit/garage;
- 0,3 parkeerplaats per woning met dubbele oprit.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 17 appartementen en 8 woningen met een dubbele oprit mogelijk. In totaal moet voor dit plan 22,8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Middels voorliggend plan worden 23 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee voldoet het plan aan de norm van de gemeente. Daarnaast worden in onderhavig plan 16 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk gemaakt. In totaal worden er 39 parkeerplaatsen aangelegd.

3 Beschrijving planologisch relevante aspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- 1 Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- 2 Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 Borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 25 woningen en 2 commerciële ruimten mogelijk. Het plangebied ligt in het centrum van Dongen. Derhalve is sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. Door het slopen van oude bebouwing, en het realiseren van nieuwe bebouwing is sprake van optimaal gebruik van aanwezige ruimte in het bestaande stedelijk gebied.

Uit paragraaf 3.3.1 blijkt daarnaast dat de gemeente Dongen in de periode 1999 - 2010 775 woningen moet bouwen om te voorzien in de eigen behoefte aan woningen. Onderhavig plan levert een bijdrage om te voorzien in woonruimte voor de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Onderhavig plan sluit derhalve aan bij het beleid zoals dat gesteld is in de Nota Ruimte.

3.1.1 Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de Rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Voor onderhavig plangebied zijn geen planologische kernbeslissingen van toepassing. De ontwerp-AMvB Ruimte is dan ook niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;

- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Figuur 11: uitsnede Structuurvisie met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het overig stedelijk gebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;
- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.

In het overig stedelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

Uit paragraaf 3.2.3 blijkt dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte voor verstedelijking. Daarnaast past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de bestaande kern. Daarmee past onderhavig plan binnen het beleid uit de Structuurvisie.

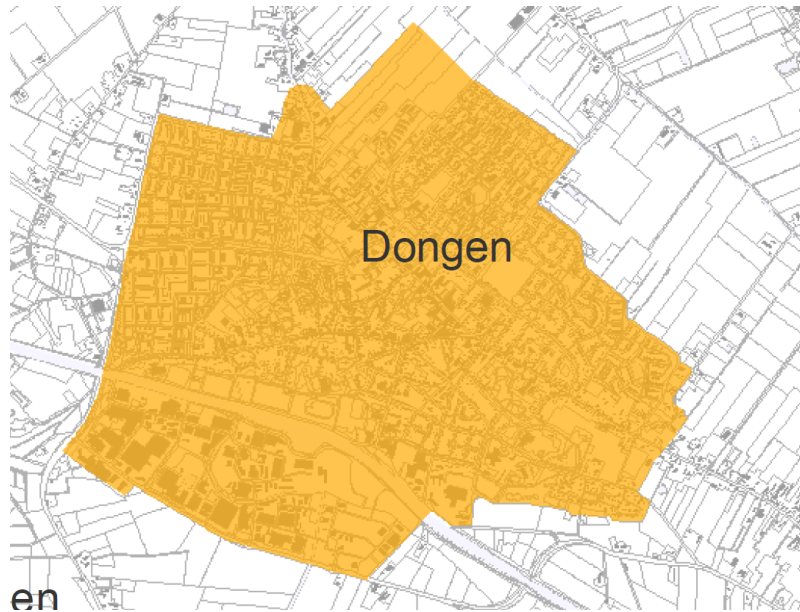
3.2.2 Verordening Ruimte Fase 1

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna worden de overige in de Veror-

dening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de nieuwe Structuurvisie. De Verordening Ruimte fase 2 komt in de volgende paragraaf aan de orde.

Op 23 april 2010 is fase 1 van de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening 1^e fase is per 1 juni 2010 inwerking getreden.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte fase 1 is aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 12 uitsnede kaart Verordening Ruimte fase 1

Op basis van de Verordening mag binnen het stedelijk gebied woningbouw plaatsvinden, binnen de voor woningbouw gegeven regels en in regionaal overleg afgestemd. Onderhavige ontwikkeling maakt deel uit van het woningbouwprogramma voor de regio Breburg Oost. De provincie Noord-Brabant heeft aan dit woningbouwprogramma haar goedkeuring gegeven. Het plan sluit derhalve aan bij de Verordening Ruimte fase 1

3.2.3 Ontwerp-verordening Ruimte Fase 2

In de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, die op 2 februari 2010 is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode (2025 met een doorkijk naar 2040) aangegeven. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat niet alleen wordt aangegeven wat de hoofdlijnen van het beleid zijn, maar ook hoe dat gerealiseerd wordt. Daarom stelt de wet een zogenaamde uitvoeringsparagraaf verplicht.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening fase 2 is aanvullend op de verordening fase 1.

Onderwerpen waarvoor Provinciale Staten aangegeven hebben dat de afweging voor de inzet van instrumenten nauw samenhangt met de opstelling van nieuw beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn naar de tweede fase doorgeschoven.

Deze onderwerpen zijn:

- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden in de groene hoofdstructuur, subzone landbouw en de agrarische hoofdstructuur;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- land- en tuinbouw (inclusief de ontwikkeling van teeltondersteunende voorzieningen);
- windenergie, biomassavergisting;
- externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- detailhandel en voorzieningen;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- toeristisch-recreatieve ontwikkelingen;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- de overlegzones infrastructuur;
- wateronderwerpen indien dit uit de vaststelling van het Provinciaal Waterplan voortvloeit.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 31 woningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Het beleid in de Verordening ruimte fase 2 is hierop niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dongen (2020)

Dongen zet in op het (duurzaam) versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het raadsprogramma 2007 – 2010 is aangegeven dat er een ruimtelijke toekomstvisie moet worden geformuleerd, waarbij de eigenheid van Dongen wordt gewaarborgd. Om dit te bereiken is in het raadsprogramma aangegeven dat de Structuurvisie PLUS, die in 2001 is vastgesteld, moet worden geactualiseerd. De geactualiseerde Structuurvisie bevat het integrale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen voor de gehele gemeente tot 2020.

In de Structuurvisie heeft de gemeente een ambitie geformuleerd. Hierbij zijn drie hoofdpunten van belang:

- goed wonen, werken en leven voor iedereen;
- (cultuur)historisch Dongen;
- versterken groenblauwe raamwerk.

Om de eerste hoofdpunt te kunnen realiseren is het van belang om er zorg voor te dragen er voor eenieder passende woonruimte beschikbaar is en dat het aanbod van werk op peil blijft. Maar goed wonen doe je niet alleen in een passende woning, daarvoor is ook een woonomgeving met kwaliteit nodig. Dit betekent dat alle inwoners van Dongen goed moeten kunnen leven in onze gemeente, met alle onderdelen die hiervoor nodig zijn: voorzieningen op maat, werk, passende detailhandel, maar ook voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding zoals sporten, cultuur en ontspanning.

De Structuurvisie geeft aan dat in de kernen en de woonwijken behoud en versterking van de woonfunctie en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen gewenst is. Dat vergt een actief beleid om de kwaliteit van de woonomgeving op peil te houden. Hieraan wordt invulling gegeven door actief beheer en onderhoud. Voor de verschillende wijken en kernen worden wijk- en dorpsplannen opgesteld, waarin per wijk of kern wordt aangegeven op welke manier hieraan invulling wordt gegeven. De kwaliteit van de woongebieden dient te voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld. In een (beperkt) aantal gebieden zal moeten worden ingegrepen door revitalisering, herstructurering of inrichting van de openbare ruimte.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het streven om de kwaliteit van de woonomgeving op peil te houden. Een verouderd bedrijfsgebouw en een terrein met een beperkte ruimtelijke kwaliteit komen te vervallen ten behoeve van de bouw van woningen die qua aard en schaal passen binnen de omgeving. Daarnaast wordt een bedrijfsgebouw met een gewaardeerde beeldkwaliteit in gebruik genomen als een appartementengebouw met op de begane grond commerciële functies. Door deze herstructurering wordt de kwaliteit van het plangebied verbeterd. Daarmee sluit onderhavig

3.4 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

3.4.1 Waterbeleid

3.4.1.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;

- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan ‘Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst’

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan

is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

3.4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Interimstructuurvisie

Eén van de uitgangspunten van de Interimstructuurvisie van Noord-Brabant (2008) is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Interimstructuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Dongen is het Waterschap Brabantse Delta.

3.4.1.3 Waterschap Brabantse Delta

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015: 'water beweegt'

Het algemeen bestuur van Waterschap Brabantse Delta heeft het waterbeheerplan definitief vastgesteld op 9 december 2009. Het plan is geldig vanaf 22 december 2009 tot en met 22 december 2015. Het waterbeheerplan van het waterschap is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het Rijk het Nationale Waterplan uit en de Provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het provinciale Waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden.

Het Waterbeheerplan geeft de hoofdlijnen van het waterbeheer in de komende zes jaar. Het bestuur geeft accenten aan de invulling. Tijdens de planperiode controleert het waterschap regelmatig of het waterbeheer op de goede weg zit. De cyclus van plannen maken, uitvoeren, controleren en aanpassen gaat altijd door. De voortgang van maatregelen beschrijft het waterschap jaarlijks in managementrapportages. Eind 2012 vindt een evaluatie van alle maatregelen plaats, als voorbereiding op het volgende waterbeheerplan.

Kernthema's en -doelstellingen in het waterbeheerplan zijn:

- Veilige dijken

Het waterschap wil de veiligheid tegen overstromingen ten minste behouden. De veiligheid zal mogelijk vergroten als Rijk en Provincie nieuwe normen kiezen. De Europese Richtlijn Overstromingsrisico vereist dat lidstaten de overstromingsrisico's goed beheersen en daarover rapporteren in 2016.

– Droge voeten

Het waterschap wil het beheergebied minder kwetsbaar maken voor wateroverlast, zoals afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water. De Provincie stelt regionale uitgangspunten voor de aanpak van wateroverlast vast. Het waterschap pakt op basis daarvan onacceptabele wateroverlast aan.

– Voldoende water

Het waterschap wil in alle delen van het beheergebied het Gewenste Grond- en Oppervlakteregime (GGOR) realiseren. Hierdoor wordt het beheergebied minder kwetsbaar voor droogte.

– Gezonde natuur

In de planperiode wil Waterschap Brabantse Delta een zichtbare verbetering van de ecologie bereiken. Uiterlijk in 2027 moet al het water aan de eisen van de Europese kaderrichtlijn Water voldoen; het waterschap wil in 2015 al een flink eind op weg zijn. De doelen en de maatregelen voor de kaderrichtlijn Water staan in stroomgebiedbeheerplannen.

– Schoon water

Uiterlijk in 2027 moet al het water aan de eisen van de Europese kaderrichtlijn Water voldoen. Het waterschap verwacht de volgende verbeteringen in het beheergebied: normoverschrijdingen van bestrijdingsmiddelen nemen met 10% af binnen de planperiode; stikstof in Mark en Vliet neemt met 10 à 15 % af in de komende 10 jaar.

– Genieten van water

Waterschap Brabantse Delta wil de objecten met cultuurhistorische waarden in goede staat houden. Het waterschap zet zich actief in om water en waterschapseigendommen toegankelijk te maken voor recreanten.

Het behalen van deze doelstellingen wordt bewerkstelligt met het uitvoeren van gebiedsgerichte projecten en integrale stroomgebiedplannen, die in samenwerking met gemeenten, bedrijfsleven en particulieren opgesteld en uitgevoerd worden.

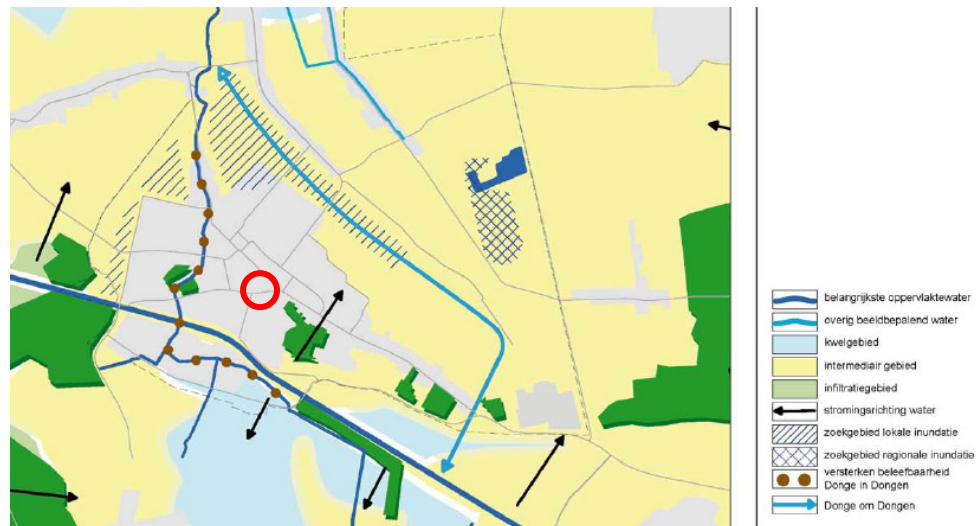
3.4.1.4 Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is opgenomen in de Structuurvisie. De gemeente is geheel gelegen binnen het stroomgebied van de Donge. De belangrijkste elementen uit het oppervlaktewatersysteem zijn de Donge, het Wilhelminakanaal, de Vaart / 's Gravenmoersevaart, het Molenvaartje, en de Onkelsloot / Fazantenloop. De zandwinning aan de Moersedreef is een geïsoleerd element in het watersysteem. Op basis van het grondwatersysteem zijn er in de gemeente twee deelgebieden te onderscheiden:

- 1 Kwelgebied met relatief hoge grondwaterstanden: ten zuiden van het Wilhelminakanaal (Tichelrijt) en ten noorden van de Hoge Dijk / Lage Dijk;
- 2 Intermediair gebied met periodiek kwel of infiltratie en variërende grondwaterstanden.

Het kwelwater in het gebied ten noorden van 's Gravenmoer is vooral regionaal van oorsprong; het kwelwater ten zuiden van Dongen is met name van lokale oorsprong.

Het plangebied is niet gelegen binnen kwelgebieden.



Fi

guur 13: Uitsnede plankaart 'water' Structuurvisie

3.4.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

3.4.2.1 Huidige situatie

Het noordelijke gedeelte van het plangebied is momenteel volledig bebouwd met een bedrijfsgebouw en winkelpand. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van circa 862 m². Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is gedeeltelijk bebouwd en heeft een oppervlakte van circa 3.282 m². Van dit gedeelte van het plangebied is circa 628 m² bebouwd. Het plangebied ligt niet in een boringsvrije zone, waterwingebied of in een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De bebouwing binnen het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

3.4.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het noordelijke gedeelte van het plangebied volledig bebouwd en verhard zijn. Derhalve is er geen sprake van wijzigingen in de waterhuishoudkundige staat van het noordelijk gedeelte van het plangebied. De bebouwing in het zuidelijke gedeelte van het plangebied zal volledig gesloopt worden. In de nieuwe situatie worden op de vrijgekomen plaats 6 appartementen en 8 patiowoningen gebouwd. Deze hebben een gezamenlijk verhard oppervlak van circa 1.773 m².

3.4.2.3 Hemelwater

Doordat de waterhuishoudkundige staat van het noordelijke gedeelte van het plangebied gelijk blijft hoeft hiervoor geen bergingsvoorziening voor hemelwater gerealiseerd te worden, omdat onderhavige ontwikkeling niet voor een extra hydrologische belasting op de afvalwaterketen van dit gedeelte van het plangebied zorgt.

Voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied geldt dat in vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater. In totaal zal het bebouwd oppervlak toenemen met 1.145 m².

Het beleid van het waterschap geeft aan dat bij plannen met een netto verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² geen afzonderlijke maatregelen getroffen hoeven te worden voor berging van hemelwater. De oppervlakten van zogenaamde postzegelplannen kunnen bij elkaar opgeteld worden, waarna voor deze plannen waar mogelijk gezamenlijk de benodigde maatregelen aan het watersysteem worden getroffen. In onderhavig plan is sprake van een toename van 1.145 m² aan verhard oppervlak. Derhalve worden in het kader van onderhavig plan geen maatregelen aan het watersysteem getroffen.

3.4.2.4 Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel.

3.4.2.5 Materiaalgebruik

Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt gebouwd conform de bouwverordening

3.4.3 *Overleg met Waterschap*

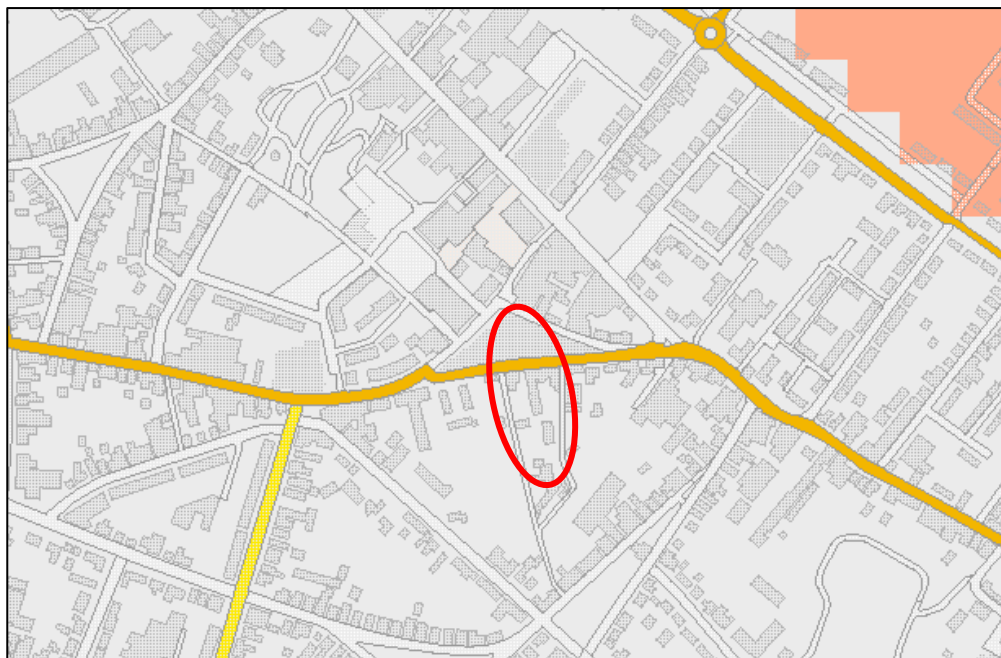
Bij schrijven van 16 november 2010 heeft het Waterschap een positief wateradvies uitgebracht naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan. Aanvullend op het positief wateradvies heeft het Waterschap een kleine aanvulling voorgesteld. Deze aanvulling is in dit bestemmingsplan opgenomen.

3.5 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]



Figuur 14: Uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart met globale aanduiding plangebied

Het plangebied heeft wat betreft de indicatieve archeologische waarde een ongecarteerde verwachtingswaarde (www.kich.nl). Daarom heeft Synthegra een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het noordelijk gedeelte van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van het bureauonderzoek kan er een breed scala aan archeologische resten binnen het plangebied verwacht worden, zoals jachtkampen en nederzettingsterreinen. Deze kunnen in grootte variëren van enkele vierkante meters tot meer dan een hectare.

Aangezien de toekomstige verstoringsdiepte dieper zal reiken dan de huidige funderingsdiepte, en archeologische resten onder de bouw voor, in of onder het plaggendek tot diep in de C-horizont worden verwacht, kunnen resten worden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat zowel de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen als ook de hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd, kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het noordelijk gedeelte van het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Ook voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold een middelhoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd gold een hoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan op basis van het veldonderzoek worden bijgesteld naar laag. Zowel de middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen als de hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE) welke is goedgekeurd door de bevoegde overheid.

Het Monumentenhuis Brabant heeft zich bij deze conclusie aangesloten. Het bevoegd gezag, de gemeente Dongen, nemen de conclusies en aanbevelingen onverkort overgenomen. Deze kunnen derhalve als selectiebesluit beschouwd worden.

3.6 Flora en fauna

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in Nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

In het kader van onderhavig plan heeft SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd³.

³ SAB, Quick scan flora en fauna Sint Josephstraat te Dongen, projectnummer 62293.01, 12 november 2009

3.6.1 **Gebiedsbescherming**

Uit deze quick scan wordt geconcludeerd dat beide delen van het plangebied niet in of nabij een Natura-2000 of overig beschermd gebied ligt. Derhalve rust er vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

3.6.2 **Soortenbescherming**

Binnen het plangebied zijn weinig potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig. Het gehele plangebied is bebouwd en verhard. Groene elementen zijn niet aanwezig.

De meeste van de in het plangebied mogelijk voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. De vrijstelling wordt automatisch verleend.

Met de plannen zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige vleermuizen en de Huismus niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soorten geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet. De aanwezigheid van de Huismus wordt alleen verwacht in het zuidelijk deel van het plangebied.

Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar:

- **Vleermuizen** (beide locaties): onderzoeksperiode vleermuizen loopt van medio mei tot en met medio juli (kraamkolonies) en van medio augustus tot en met medio september (paarplaatsen). Deze onderzoeksperiode zijn gebaseerd op de onderzoeksprotocollen die opgesteld zijn door het Netwerk Groene Bureaus en die door het Ministerie van LNV gehanteerd worden bij ontheffingsaanvragen;
- **Huisumus** (zuidelijk deel plangebied). Voor de Huismus loopt het onderzoekseizoen van globaal begin april tot en met medio juli.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd.

Binnen het plangebied zijn geen watervoerende elementen (voor voortplanting van amfibieën) en bosschages (voor overwintering) aanwezig. Om deze reden worden negatieve effecten op strikt beschermde amfibiesoorten niet verwacht.

In het plangebied zijn geen permanent watervoerende elementen aanwezig, daarom kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.

In juli en september 2010 is het nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de toekomstige plannen

geen aantasting plaatsvindt van vaste rust- en verblijfplaatsen of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied van vleermuizen en Huismus. Met de plannen is een ontheffingsaanvraag of het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.7 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals een woning, akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een onderzoekszone, behoudens (onder andere) wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. In onderhavig plan worden elf woningen gerealiseerd op een locatie die zich binnen de onderzoekszone van diverse wegen is gelegen. Derhalve is door SAB een akoestisch onderzoek verricht⁴. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

3.7.1 Toetsing aan de Wet geluidhinder

Tramstraat en Hoge Ham

Bij geen van de woningen in het plangebied zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Tramstraat en Hoge Ham hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van deze twee wegen.

Sint Josephstraat

Bij de 12 appartementen (A1 en A2) zijn de geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Sint Josephstraat bedraagt 61 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee gelijk aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

3.7.2 Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Sint Josephstraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

⁴ SAB, Akoestisch onderzoek Korte Sint Josephstraat Dongen, projectnummer 62293, 24 juni 2010

Voor deze 12 appartementen kan door de gemeente Dongen een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Dongen heeft in de Beleidsnotitie Hogere Geluidsgrenswaarden Wet geluidhinder ruimtelijke situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde ontheffingscriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: De nieuwbouw dient ter vervanging van bestaande bebouwing. Aangezien er in het plangebied nu enkele gebouwen staan welke worden gesloopt en waarna de woningen in de plaats worden gebouwd is er sprake van vervangende nieuwbouw.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor deze 12 appartementen een hogere waarde worden verleend door de gemeente Dongen. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in tabel 1.

Woning	Te verlenen hogere waarden in dB
Gestapelde woningen A1 (6 appartementen)	61
Gestapelde woningen A2 (6 appartementen.)	60

Tabel 1. Te verlenen hogere waarden

3.7.3 **Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit**

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 66 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(66-33=)$ 33 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

3.7.4 **Toename door cumulatie**

Door cumulatie mag de geluidsbelasting niet sterk toenemen. Als leidraad kan worden aangehouden dat de hoogste cumulatieve geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de hoogst te verlenen hogere waarde +2 dB.

De hoogst te verlenen hogere waarde bedraagt 61 dB ten gevolge van de Sint Josephstraat op appartementencomplex A1. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding) bedraagt 61 dB bij dezelfde woning. Door cumulatie neemt de geluidsbelasting toe met minder dan 1 dB. Tevens is de

hoogste cumulatieve geluidsbelasting gelijk aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

3.7.5 Waarborgen van het wooncomfort

Het plangebied is een geluidsbelaste locatie met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB en daarom moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden ook nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels⁵.
- De buitenruimte is bij woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen.
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel.

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.8 Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het de bodem licht tot sterk verontreinigd is met lood en zink en licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, PAK, PCB en minerale olie. Naar deze aangetoonde verontreinigingen in de grond is een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met zink en naftaleen. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van het aanvullend onderzoek blijkt de bovengrond van het plangebied matig tot sterk verontreinigd te zijn met lood en zink. Aangenomen wordt dat de verontreiniging de oostelijke perceelgrens overschrijdt. Derhalve is niet de gehele verontreiniging in kaart gebracht. De omvang van de matige en sterke verontreiniging binnen de grenzen van het plangebied is geschat op 50 m³ waarvan het sterk verontreinigde deel circa 20 m³ bedraagt. Echter, aangezien wordt aangenomen dat de verontreiniging de perceelgrens overschrijdt kan niet worden uitgesloten dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De aangetoonde verontreiniging vormt een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie dient middels een deelsanering volgens het Besluit Uniform Saneren geschikt te worden gemaakt voor het toekomstig gebruik.

3.9 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder

⁵ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

In het kader van onderhavig plan is door SAB een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De gemeente Dongen is voornemens medewerking te verlenen aan een initiatief van 25 woningen en 112 m² commerciële ruimte aan de Korte St. Josephstraat te Dongen.

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2010 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.10 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

In de omgeving van het plangebied, met name in het centrum van Dongen, zijn diverse bedrijven en instellingen gelegen. Dit betreft horeca, kantoren, nutsvoorzieningen, dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen. Deze functies worden in een centrumgebied doorgaans gecombineerd met (boven)woningen en appartementen. Zo ook in Dongen.

Dergelijke bedrijven vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Daarin worden normen voorgeschreven waar de hier bedoelde bedrijven aan moeten voldoen. Deze normen zijn vooral gericht op het waarborgen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat en beschermen dus de bestaande en nieuw te bouwen woningen in de omgeving van het bedrijf. Alle bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied moeten voldoen aan deze normen.

Gelet op de ligging van het plangebied in de dorpskern van Dongen, de aanwezige menging van diverse functies (wonen, bedrijvigheid, horeca, zakelijke, maatschappelijke en openbare dienstverlening, etc.) moet het plangebied beschouwd worden als een gebied met functiemenging als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Categorie 3.1:
 - Sint Josephstraat 135, vervaardiging van snacks en kant- en klaarmaaltijden;
- Categorie 2:
 - Sint Josephstraat 187, discotheken muziekcafés;
- Categorie 1:

- Sint Josephstraat 161, Detailhandel voor zover n.e.g.
- Tramstraat 17, Detailhandel voor zover n.e.g.
- Tramstraat 21, Detailhandel voor zover n.e.g.

Voor bovenstaande categorieën gelden richtafstanden van respectievelijk 50 meter, 100 meter, 30 meter en 10 meter. Omdat onderhavig plangebied is gelegen in een gebied met functiemenging ligt echter het toepassen van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging voor de hand. In deze staat worden bovenstaande bedrijven ingedeeld in respectievelijk categorie B, A en A. Voor categorie B geldt dat dit activiteiten zijn die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

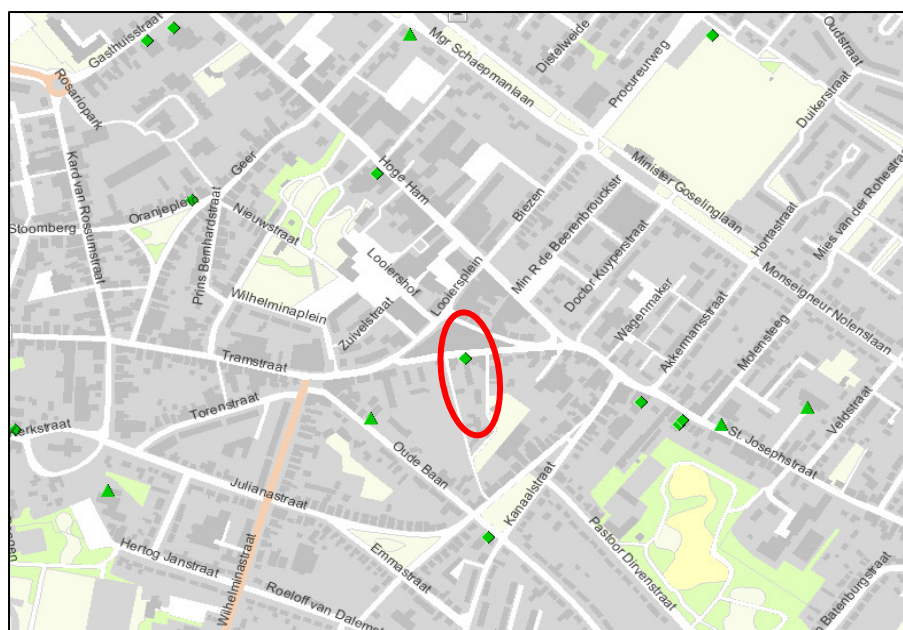
Voor categorie A geldt dat activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Aan deze voorwaarden wordt in onderhavig plan voldaan. Derhalve vormt het aspect Milieuzonering geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.11 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. In het kader van externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

In de nabijheid van onderhavig plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

4 Beschrijving juridische regeling

4.1 Algemeen

4.1.1 *wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn de regels voor bebouwing (bouwvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen nader worden ingevuld via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing..

4.1.3 *hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemming opgenomen. Hier is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels op-

genomen. Het artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen specifieke gebruiksregels en ontheffingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan kent slechts één bestemming: Wonen. De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op de realisatie van gestapelde woningen. Het maximaal aantal te bouwen woningen en de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid.

4.2.2 *algemene regels*

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In onderhavig plan is sprake van een particulier initiatief. Hierbij worden de gemeentelijk becijferde kosten volledig verhaald op initiatiefnemer. In het kader van deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer om een en ander vast te leggen. Op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro dient de gemeenteraad in het kader van onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan op te stellen. Doordat echter een exploitatieovereenkomst wordt afgesloten zijn de kosten van de grondexploitatie conform artikel 6.12 lid 2 Wro 'anderszins verzekerd'. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hiermee. De economische haalbaarheid van het plan is gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 *Inspraak en vooroverleg*

In het kader van dit bestemmingsplan is een inspraakprocedure doorlopen.. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen, en eenieder heeft inspraakreacties in kunnen dienen. Gedurende deze terinzage legging zijn geen inspraakreacties ingediend. Derhalve heeft de inspraakprocedure niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Sint Josephstraat, Dongen" verzonden naar diverse instanties, waaronder de provincie Noord-Brabant, de inspectie VROM en het Waterschap. Alle gemeentelijke vooroverlegpartners hebben aangegeven akkoord te gaan met voorliggend bestemmingsplan. Derhalve heeft vooroverleg niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 *Uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Conform artikel 1.3.1 Bro hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Sint Josephstraat, Dongen" voor te bereiden.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Sint Josephstraat, Dongen" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage.

Wanneer in het kader van de terinzagelegging zienswijzen binnenkomen, zullen deze te zijner tijd worden verwerkt in deze paragraaf.

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek

Bijlage 2

Quick scan flora fauna

Bijlage 3

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4

Archeologisch onderzoek