

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Dongen

Bestemmingsplan

“Rosariopark, fase 4” te Dongen

Projectnummer: 162059

Datum: 24 oktober 2019

Gemeente Dongen

Bestemmingsplan

“Rosariopark, fase 4” te Dongen

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : IMRO.0766.BP2019000060-VG01

d.d. : 24 oktober 2019

Projectleider:

mevr. ing. T.J.C. van Wijnen

Status:

vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANGEBIED	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie plangebied	5
2.3	Beoogde situatie	5
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	6
2.5	Parkeren	7
2.6	Verkeer	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding	24
4.4	Cultuurhistorie	30
4.5	Archeologie	31
4.6	Ecologie	33
4.7	Wegverkeerslawaaï	35
4.8	Bedrijven en milieuzonering	36
4.9	Externe veiligheid	37
4.10	Luchtkwaliteit	39
4.11	Kabels en leidingen	40
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Opbouw van de regels	43
5.3	Regels	43
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
6.3	Economische uitvoerbaarheid	47

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
7.1	Vooroverleg en inspraak	49
7.2	Zienswijzen	49

Bijlagen

Bijlage 1 Rapportage verkennend bodemonderzoek, mei 2018

Bijlage 2 Rapportage archeologisch onderzoek, augustus 2017

Bijlage 3 Rapportage quickscan flora en fauna, augustus 2017

Bijlage 4 Rapportage nader onderzoek flora en fauna, juni 2018

Bijlage 5 Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, januari 2018

Bijlage 6 Nota van Inspraak d.d. 19 april 2019

Bijlage 7 Nota van Zienswijzen d.d. 24 oktober 2019



Satellietfoto Rosariopark, Dongen (rood omkaderd) en directe omgeving.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

In het centrum van de kern Dongen, ten westen van de Hoge Ham, zijn gronden gelegen die thans in gebruik zijn als garagebedrijf en schapenweide. De Bunte vastgoed Zuid (hierna: initiatiefnemer) is voornemers de 4^e fase (de afronding) van het Rosariopark in ontwikkeling te brengen. Daartoe is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt ter plaatse een appartementengebouw van 13 wooneenheden te realiseren en 6 grondgebonden woningen. Het plan voorziet hiermee in een actuele woningbehoefte.

1.1.2 Doel

Het perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Centrum” in combinatie met het bestemmingsplan “Centrum – partiële herziening 2015”, zoals respectievelijk vastgesteld d.d. 24 oktober 2013 en 12 maart 2015. In dit bestemmingsplan zijn de gronden deels bestemd voor ‘Bedrijf’ en het resterende deel als ‘Wonen’. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw voor 13 wooneenheden met een accent op de vierde bouwlaag. De vierde bouwlaag betreft dan ook een penthouse. Ten noordoosten van het appartementengebouw wordt een rij van 6 woningen gerealiseerd. Het resterende terrein wordt omgezet in openbare ruimte met groenvoorzieningen, parkeerruimte en terreinontsluiting. De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daar in.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dongen is gelegen in Midden-Brabant en heeft een sterk dorpskarakter. Belangrijke waterlopen zijn de Donge en het Wilhelminakanaal, met een belangrijke functie voor de binnenvaart tussen de Amer bij Geertruidenberg en de Zuid-Willemsvaart in het oosten van Brabant. Het dorp is door de aanwezigheid van de Loonse en Drunense Duinen, Huis ter Heide en Boswachterij Dorst omgeven door groen.

Het plangebied ligt in het centrum van Dongen. Het betreft de afronding van het plan ‘Rosariopark’. De oostzijde van het plangebied grenst aan de Hoge Ham waar zich centrumfuncties bevinden zoals detailhandel, horeca en maatschappelijke dienstverlening. Aan de andere zijden van het plangebied bevinden zich woningen en groenvoorzieningen. De nieuw te realiseren woningbouw op deze locatie sluit aan bij de bestaande woningen in het Rosariopark die ook alle bestaan uit nieuwbouwwoningen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Centrum” in combinatie met het bestemmingsplan “Centrum – partiële herziening 2015”, zoals respectievelijk vastgesteld d.d. 24 oktober 2013 en 12 maart 2015. In dit bestemmingsplan heeft een deel van het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ en het resterende deel de bestemming ‘Wonen’. Daarnaast heeft het hele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 1’. Onderhavig plan voorziet in woningen op gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ dan wel de bestemming ‘Wonen’ zonder mogelijkheid tot het bouwen van hoofdgebouwen. Dit is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan “Dongen Centrum” i.c.m. een satellietfoto, plangebied globaal omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

1.4 Leeswijzer

Onderhavig hoofdstuk vormt een eerste inleiding op de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 2 geeft een meer uitgebreide toelichting op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een toetsing van het voornemen aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten. De juridische planaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. De toelichting wordt afgesloten met de uitvoerbaarheidsaspecten in respectievelijk de hoofdstukken 6 (economische uitvoerbaarheid) en 7 (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

2 PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de ontwikkeling in zijn ruimtelijk en functionele context te plaatsen, wordt per aspect beschreven hoe deze structuur eruit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en voor het plangebied zelf.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.300 m². Op deze locatie aan het Rosariopark is nu gedeeltelijk een garagebedrijf gelegen. Het overige deel betreft een schapenweide.

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de gronden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Hiermee wordt de laatste fase van de ontwikkeling van het Rosariopark afgerond. Door inrichting van deze open ruimte in het centrum van Dongen, gaat het centrum meer één geheel vormen. Het plangebied zal 'groen' worden ingericht wat aansluit bij de bestaande bebouwing in het Rosariopark. Er is gekozen voor verkaveling met verschillende woningtypen. Door de flexibele inrichting wordt ingespeeld op de specifieke vraag. Dit resulteert in de bouw van een appartementengebouw, tweekapwoningen en vrijstaande woningen. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de aangrenzende bestaande bebouwing aan het Rosariopark. De bestaande bebouwing heeft een bouwhoogte variërend tussen de 5,9 meter en 16 meter. Het te realiseren appartementengebouw aan de westzijde van het plangebied heeft een bouwhoogte van 13 meter. De vierde bouwlaag ten behoeve van het penthouse begint op 10 meter tot maximaal 13 meter. De woningen die ten oosten hiervan worden gerealiseerd hebben een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.



Verkavelingsplan van de beoogde situatie.

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet

Het planvoornemen voegt zich in de bestaande bebouwing van het centrum van Dongen. Dit zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie: wat betreft situering, massaopbouw en straatprofiel is er rekening gehouden met de bestaande bebouwing, de bijbehorende omliggende bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.

Situering

Het appartementengebouw komt aan de westzijde van het plangebied te liggen aan de straat Rosariopark. De grondgebonden woningen komen parallel te liggen aan de woningen aan de Geer. Aan de noordzijde van het plangebied wordt door middel van een nieuwe toegangsweg de private en openbare parkeerplaatsen aangesloten op de weg Rosariopark. Hierdoor worden de woningen toegankelijk voor bewoners en bezoekers. Dit maakt onderhavig plan passend binnen de bestaande bebouwing.

Massaopbouw

In het westen van het plangebied is gekozen voor de bouw van een appartementengebouw. Dit complex zal bestaan uit drie lagen met een accent in vier

lagen op de hoek. Dit sluit aan bij de bestaande bebouwing in het Rosariopark. Ten oosten daarvan komen 6 grondgebonden woningen. Deze zullen bestaan uit tweekapwoningen en vrijstaande woningen. Dit komt overeen met de aangrenzende woningen in dit deel van het plangebied.

Straatprofiel

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats op aansluiting van de bestaande weg Rosariopark. Daarnaast is er aan de noordzijde een nieuwe toegangsweg aangelegd die aansluiting verzorgt voor de parkeerplaatsen in dit deel van het plangebied. Binnengereden vanuit de Geer is een woongebied te zien met passende bebouwing, veel groen en parkeerplaatsen.

2.5 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren door middel van de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordelingskader

De gemeente Dongen beschikt over een Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan. In dit beleid wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. Onderhavig plan zorgt voor de ontwikkeling van een appartementengebouw met 13 wooneenheden en 6 grondgebonden woningen. Van deze koopwoningen zullen 2 vrijstaande woningen en 4 tweekapwoningen gerealiseerd worden. De 11 appartementen maken deel uit van het midden woonsegment. De 2 penthouses maken deel uit van het duurdere segment. De gemeente Dongen hanteert de volgende parkeernormen:

Woningtype	Parkeernorm per woning
Koop vrijstaand	2,2 parkeerplaatsen
Koop twee-onder-een-kap	2,1 parkeerplaatsen
Koop etage midden	1,8 parkeerplaatsen
Koop etage duur	2 parkeerplaatsen

In totaal dienen aldus $((2,2 \times 2) + (2,1 \times 4) + (1,8 \times 11) + (2 \times 2)) = 36,6 = 37$ parkeerplaatsen te worden voorzien binnen het plangebied. De 2 vrijstaande woningen gaan beschikken over een dubbele oprit. De gemeente Dongen rekent hiervoor dat de parkeerplaatsen die deze woningen in de openbare ruimte moeten krijgen met 1,7 parkeerplaatsen in mindering kunnen worden gebracht op 2,2. Dit betekent dat voor deze woningen geldt dat zij ieder nog 0,5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte

moeten voorzien. In onderhavig plan worden 47 parkeerplaatsen aangelegd. Hiervan worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de garage behorend bij de woning aan Geer 32. Voor de vrijstaande woningen en ten zuiden van het appartementengebouw worden 19 private parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 26 parkeerplaatsen worden openbaar. Hierdoor wordt voldaan aan de richtlijnen van de gemeente Dongen. Er is rekening gehouden met de al aanwezige openbare parkeervoorzieningen rondom het plangebied in het Rosariopark.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte om aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen.

2.6 Verkeer

Nieuwe woningen zorgen voor een toename van het verkeer. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een appartementengebouw met maximaal 13 gestapelde woningen en 6 grondgebonden woningen. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat bij nieuwbouw, zijn de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en is te typeren als stedelijk. Bij het te realiseren woningtype appartementengebouw, tweekapwoningen en vrijstaande woningen hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van $(7,5 \times 6) + (6,0 \times 13) = 123$ vpe. Het plangebied ligt in een 30 kilometer zone waarbij voor de verkeersafwikkeling gebruik wordt gemaakt van de al bestaande wegen in het Rosariopark. Deze wegen zijn zowel aan de zuidoostzijde als aan de noordwestzijde aangesloten op doorgaande wegen in de kern Dongen. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie te kunnen dragen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet

worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst

3.2.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

Toetsingskader

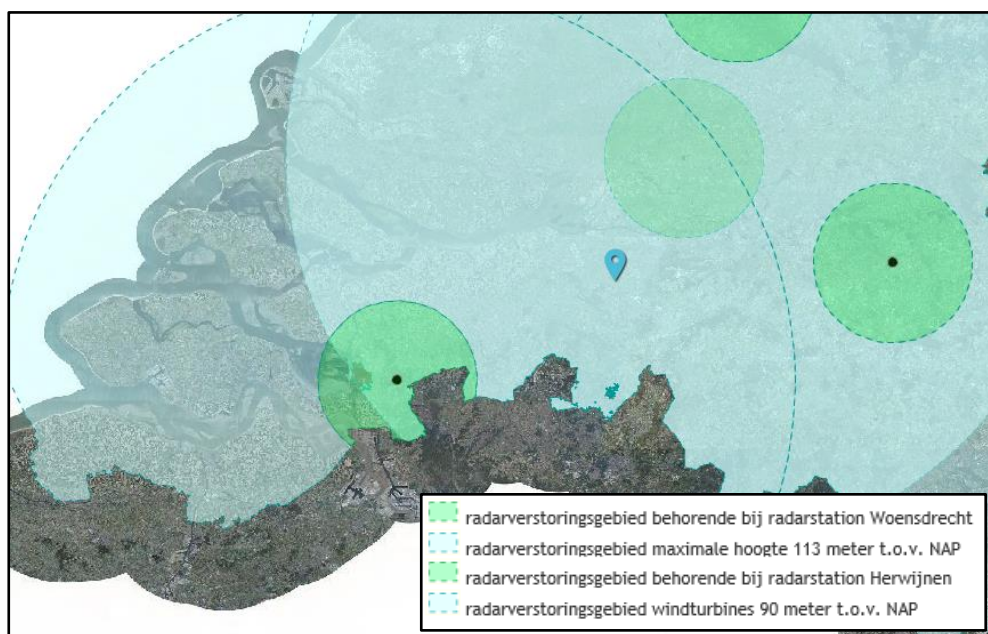
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Woensdrecht en Herwijnen. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen is een maximale hoogte

van windturbines opgenomen betreffende 90 meter ten opzichte van het NAP. Voor radarstation Woensdrecht geldt ter plaatse van het radarstation een maximale bouwhoogte van 113 meter. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Woensdrecht en Herwijnen. Met de blauwe aanwijzer is het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke

ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van een appartementengebouw met 13 wooneenheden en 6 grondgebonden woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende

beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat er sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft deels de bestemming 'bedrijven' en voor het resterende deel 'wonen'. Gronden met de bestemming 'bedrijven' zijn enkel bedoeld voor bedrijfsactiviteiten en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van een appartementengebouw en 6 woningen mogelijk. Gelet hierop is deels sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant". De uitkomsten van de prognose zijn onderwerp van afspraken tussen provincie en gemeenten in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen. De prognose laat zien dat er in de gemeente Dongen kwantitatief ruimte bestaat om woningen aan de plancapaciteit toe te voegen. Zo zal het aantal woningen naar verwachting tot 2025 met 1.000 woningen stijgen. Met het oog op de veranderde kwalitatieve vraag naar woningen richt de gemeente Dongen zich op de flexibele bouw van woningen. Onderhavig plan zet daarom in op de toevoeging van verschillende woningtypen zoals een appartementengebouw, tweekapwoningen en vrijstaande woningen. Dit moet de leefbaarheid van de kern ten goede komen. Gelet hierop is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

De voorziene ontwikkeling komt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Dongen te liggen. Daarmee voldoet onderhavig plan aan de ladder.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het vereiste van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede uit Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met plangebied rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Beoordeling

Met onderhavig plan kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen in het bestaande stedelijk gebied van het stedelijk concentratiegebied. De gemeente is hier vrij om, indien de behoefte aan woningbouw regionaal is afgestemd, in woningbouw te voorzien. Met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied in het stedelijk concentratiegebied wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en draagt bij aan het doel om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren het bestaand stedelijk gebied.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels en kaartmateriaal verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen).



*Uitsnede kaartbeeld stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met een rode contour.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.*

Beoordeling

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meer sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 Vr. navolgend wordt deze getoetst.

Structuur: Bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2: Stedelijk gebied & Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in een stedelijke ontwikkeling gelegen in bestaand stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkeling betreft de bouw van een kleinschalig appartementengebouw en 6 grondgebonden woningen. Aldus wordt voldaan aan het

bepaalde in artikel 4.2. Ten aanzien van artikel 4.3 geldt dat het voorliggende bestemmingsplan de bouw van een appartementengebouw en een grondgebonden woning mogelijk maakt. De woningbouwontwikkeling valt binnen de afspraken die gemaakt zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Hart van Brabant. In de Regionale Agenda Wonen 2017 (dit betreft de afspraken die op 15 december 2016 zijn gemaakt) van het RRO Hart van Brabant is voor de gemeente Dongen opgenomen dat voor de periode 2016-2025 de groei van de woningbehoefte is geprognostiseerd op 905 woningen. Bij deze berekeningen heeft de regio ingeschat dat er in de gemeente Dongen nog circa 180 woningen zullen worden gesloopt. Dit houdt in dat de benodigde capaciteit uitkomt op 1.085 op te richten woningen in de periode 2016-2025. Deze woningen moeten volgens de Woonvisie van de gemeente Dongen voornamelijk geplaatst worden in de kern Dongen, omdat hier de meeste vraag is naar woningen. De Woonvisie stelt dat het van belang is dat er bij de bouw van woningen rekening wordt gehouden met de flexibele vraag naar woningen. In onderhavig plan is gekozen voor verschillende typen woningen om tegemoet te komen aan deze flexibele vraag.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 4.2 en artikel 4.3

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad 1. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. Ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ad 2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. In het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Beoordeling

Voorwaarden ad 1:

- a. Onderhavig plan is een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Dongen.
- b. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Dongen is gezocht naar een inbreidingslocatie. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit braakliggend terrein met daaraan sluitend een garagebedrijf. Onderhavig initiatief is passend binnen deze inbreidingslocatie. Daarnaast wordt met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied bijgedragen aan het principe zorgvuldig ruimtebeslag.
- c. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- d. Onderhavig plan is een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Dongen.

Voorwaarden ad 2:

- a. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt duidelijk dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten.
- b. Onderhavig initiatief behelst de toevoeging van een appartementengebouw met 13 woonheden en 6 grondgebonden woningen. Qua bouwmassa en situering wordt aansluiting gezocht met de aangrenzende bestaande bebouwing. Hierdoor past de omvang van de bebouwing in de beoogde omgeving. De omvang van de ruimtelijke ontwikkeling tast de ruimtelijke structuur en uitstraling van Dongen niet ingrijpend aan. Door het plangebied groen in te richten wordt toepassing gegeven aan landschappelijke inpassing. Het braakliggende terrein wordt door woningbouw passend een ruimtelijk geheel in het centrum van Dongen.
- c. De beoogde woningbouw zal door middel van de bestaande weg Rosariopark zijn aangesloten op het wegennet van Dongen. Hierdoor hoeft weinig nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Wel zal er aan de noordzijde van het plangebied een toegangsweg worden gerealiseerd naar de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden. Ten aanzien van parkeren is in hoofdstuk 2 de parkeerbalans beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit in

het plangebied. De effecten van het planvoornemen voor het milieu worden besproken in hoofdstuk 4.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2025: Investeren in relaties (vastgesteld maart 2016)

Toetsingskader

Dongen heeft de ambitie om te groeien. De gemeente heeft als opdracht om voor 2025 900 woningen te realiseren. Zowel in de kern Dongen als in de overige dorpen zijn voldoende grondcomplexen aanwezig om deze woningen te bouwen. Maatwerk is hierbij van belang. Rekening zal worden gehouden met demografische ontwikkelingen en toekomstbestendige en duurzame woontypen met een goede mix van koop- en huurwoningen. Om maatwerk te kunnen leveren moet een woningbouwprogramma niet te doortimmerd zijn. Het programma moet flexibel genoeg zijn om aangepast te worden aan de wensen en behoeften van dat moment. Binnen de regio Hart van Brabant maakt de gemeente Dongen afspraken met de naburige gemeenten met betrekking tot woningbouw. Dit leidt tot een regionale opgave voor het bouwen van woningen die in lokaal beleid wordt verankerd.

Naast het uitbreiden van het aantal woningen dienen de onderwijsfaciliteiten, detailhandel en culturele voorzieningen op peil te worden gehouden om toekomstige inwoners naar het dorp te blijven trekken. Voor de inwoners van de gemeente Dongen staat een sterk verenigingsleven centraal. Daarnaast is het sociale leven goed georganiseerd doordat inwoners elkaar bij de vele laagdrempelige elementen en activiteiten ontmoeten. Hierdoor hebben de inwoners een sterke binding met de kern waarin ze leven.

Beoordeling

Het onderhavige plan past bij het gemeentelijk streven om door middel van passende woningbouw Dongen te laten groeien. Om tegemoet te komen aan de flexibele woningbouwvraag is er in onderhavig plan gekozen voor de realisatie van een appartementengebouw, tweekapwoningen en vrijstaande woningen. Hierdoor wordt voorzien in de woningbehoefte van de kern.

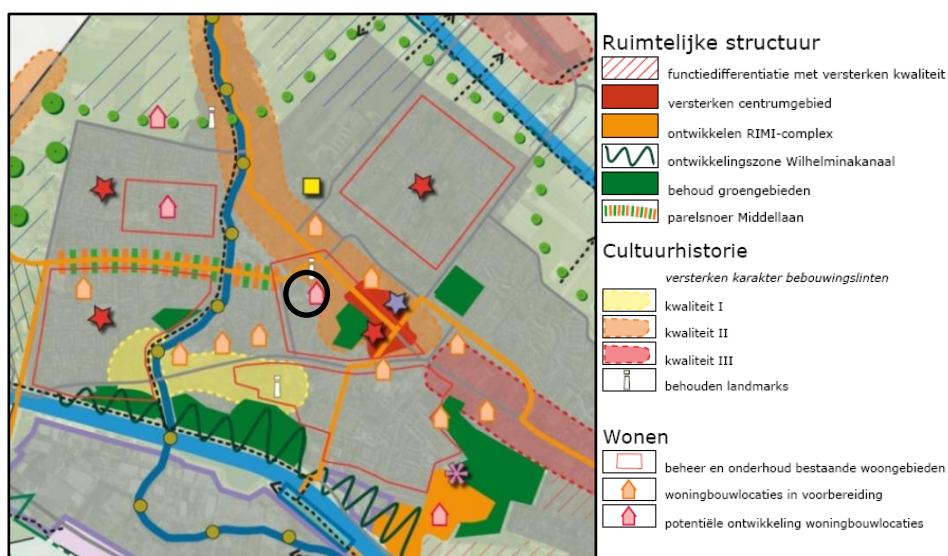
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is binnen de toekomstvisie van de gemeente Dongen.

3.4.2 Structuurvisie Dongen 2020

Toetsingskader

Door de gemeenteraad van Dongen is op 3 december 2009 de Structuurvisie Dongen 2020 vastgesteld. De structuurvisie bevat het generieke ruimtelijke beleid. De structuurvisie is opgedeeld in twee delen. In deel A wordt de structuurvisie op hoofdlijnen uiteengezet. Dit deel geeft weer wat het algemene ruimtelijke beleid is met de verschillende projecten die de gemeente wil uitvoeren of wil faciliteren. Deel B bevat een toelichting van de structuurvisie. Ten aanzien van het functionele beleid geldt dat de gemeente Dongen ervoor wil zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit een positieve invloed heeft op het sociale klimaat. Door de leefbaarheid in de gemeente te behouden blijft Dongen een plek waar het goed wonen, leven en werken is waarbij maatschappelijke participatie voor een ieder zo veel mogelijk bereikbaar is.



Uitsnede plankaart Structuurvisie gemeente Dongen, 2009. Het plangebied is weergegeven met een zwarte cirkel.

Beoordeling

In de structuurvisie uit 2009 worden verschillende structuren onderscheiden. Het plangebied ligt op de ruimtelijke structurenkaart van de gemeente Dongen op een 'potentiële ontwikkeling woningbouwlocaties'. De gemeente Dongen wil inspelen op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. De potentiële ontwikkeling woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd. Daarnaast zorgt onderhavig plan voor een ruimtelijke kwaliteitswinst door sanering van het garagebedrijf en de bouw van woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is binnen de ruimtelijke visie van de gemeente Dongen.

3.4.3 Dongense woonvisie 2017-2027

Toetsingskader

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. De gemeente moet hier continue op in spelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid.

Op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie.

Op 9 februari 2017 heeft de gemeente Dongen de 'Dongense Woonvisie 2017-2027' vastgesteld. Verwacht wordt dat de bevolking in 2030 is afgenomen. Door de stijging van eenpersoonshuishoudens is de verwachting dat het aantal huishoudens stijgt. Daarmee neemt ook de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen toe. Om aan de kwantitatieve vraag te voldoen omvat het Dongense Woningbouwprogramma 2015-2025 1100 woningen. Dit is meer dan de gemaakte regionale afspraken doordat er rekening is gehouden met planuitval. Deze woningbouw gaat voornamelijk plaatsvinden in de kern Dongen. Daarnaast heeft 's Gravenmoer 130 woningen toegewezen gekregen. Voor Klein-Dongen Vaart geldt dat er beperkt draagvlak is voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. De gemeente vindt dat dergelijke kleine kernen woningbouw wel op deze locaties moet toelaten als de mogelijkheden zich aandienen.

Op de woningmarkt is sprake van mismatches doordat er in bepaalde segmenten te weinig aanbod van woningen is. Om te voldoen aan deze kwalitatieve vraag naar woningen zal de gemeente Dongen zich voornamelijk richten op de bouw van huur- en koopwoningen in het lagere segment. De gewenste verhoudingen in deze segmenten zijn voor de gemeente 35% goedkoop, 35% middelhuur en 30% duur. Ook kleinere woningen zijn noodzakelijk om het stijgende aandeel eenpersoonshuishoudens en senioren te kunnen voorzien van een woning.

Beoordeling

De bevolkingsprognose voor de kern Dongen gaat uit van een stijging van het aantal huishoudens. Hierdoor wordt verwacht dat de vraag en aanbod naar woningen niet overeen komen. Onderhavig plan bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw, twekapwoningen en vrijstaande woningen in de kern Dongen. Door het bouwen van verschillende woningtypen wordt tegemoet gekomen aan de flexibele vraag naar woningen. Hierbij richten de appartementen door hun omvang zich voornamelijk op eenpersoonshuishoudens en senioren. Dit is een groep die in de kern Dongen steeds groter wordt. De bouw van deze kwalitatieve woningen zorgt ervoor dat eenpersoonshuishoudens en senioren in Dongen kunnen blijven wonen. Dit versterkt de binding die de inwoners hebben met Dongen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is in de woonvisie van de gemeente Dongen.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot en (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door van Vleuten Consult BV is in mei 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen. In de bovengrond zijn plaatselijk zwakke bijmengingen aan kolengruis aangetroffen. De zwak kolengruishoudende bovengrond en de zintuigelijk schone bovengrond ter plaatse blijken analytisch licht verontreinigd te zijn met lood. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd. De aangetroffen verhoogde waarden vormen geen aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek. De resultaten vormen dan ook geen belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein. Wel wordt geadviseerd bij herinrichting van het terrein alert te zijn op bodemvreemde bijmengingen en deze grond mogelijk apart af te graven. Op basis van de resultaten kan de grond niet zonder meer worden hergebruikt op een locatie elders. Afhankelijk van de eisen van de gemeente Dongen dient bepaald te worden waar de grond toegepast wordt dan wel verwerkt gereinigd dient te worden.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient bij de herinrichting van het terrein alert te zijn op bodemvreemde bijmengingen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

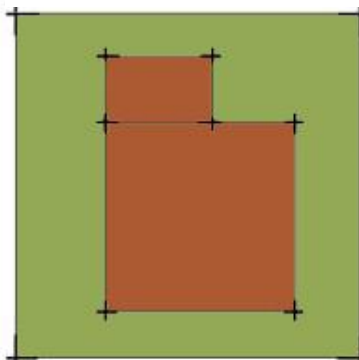
Beleid gemeente Dongen

In december 2015 is door de gemeente Dongen het verbreed GRP Dongen vastgesteld. Het beleid geldt voor de periode 2016 – 2020 en geeft het beleid van de gemeente weer op het gebied van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater. In het plan komt ook het stedelijke oppervlaktewater aan de orde, omdat hemelwater, grondwater en zelfs afvalwater relaties hebben met het oppervlaktewater. De zorgplichten zijn zodanig geformuleerd dat iedere gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid houdt om een eigen invulling te kiezen voor de lokale situatie.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Hierbij wordt uitgegaan van een bui t=100 dat overeenkomt met een retentie van 78 mm. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd.

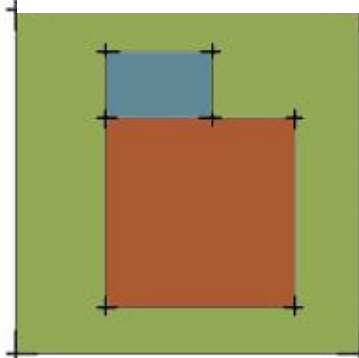
De gemeente Dongen heeft strengere bergingseisen dan het waterschap Brabantse Delta. Deze eisen zijn weergegeven in onderstaande figuur.

Bestaande bebouwing



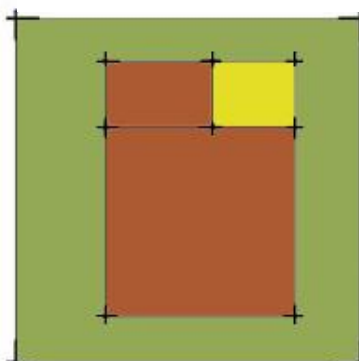
Geen aanvullende retentie van hemelwater
Bestaande ongewijzigde bebouwing heeft
geen retentie van hemelwater, kortom;
geen watercompensatie

Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak



Retentie van 7 mm hemelwater, van toepassing
op het gehele verharde oppervlak. (bebouwing en
bestrating)

Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak

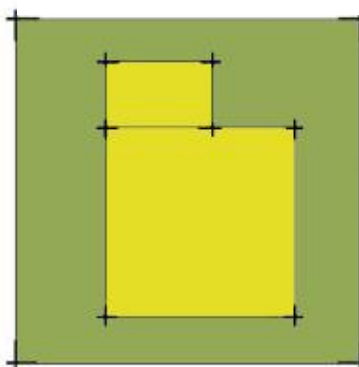


Retentie van 78 mm hemelwater uitsluitend van
toepassing op het deel dat het extra verhard
oppervlak veroorzaakt.

+

Retentie 7mm van toepassing op het overige
verhard oppervlak. (bebouwing en bestrating)

Nieuwbouw



Nieuwbouw in de vorm van uitbreiding.
Retentie van 78 mm hemelwater van toepassing
op het gehele verharde oppervlak. Waarbij
bestemming 'tuin' voor 80% verhard mee
gerekend wordt.

1. Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Daarom wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet toegestaan.

2. Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering, vigerend waterschapsbeleid en het verbreed GRP Dongen is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Op basis van het verbreed GRP Dongen geldt onderstaande voorkeursvolgorde met betrekking tot de omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron:

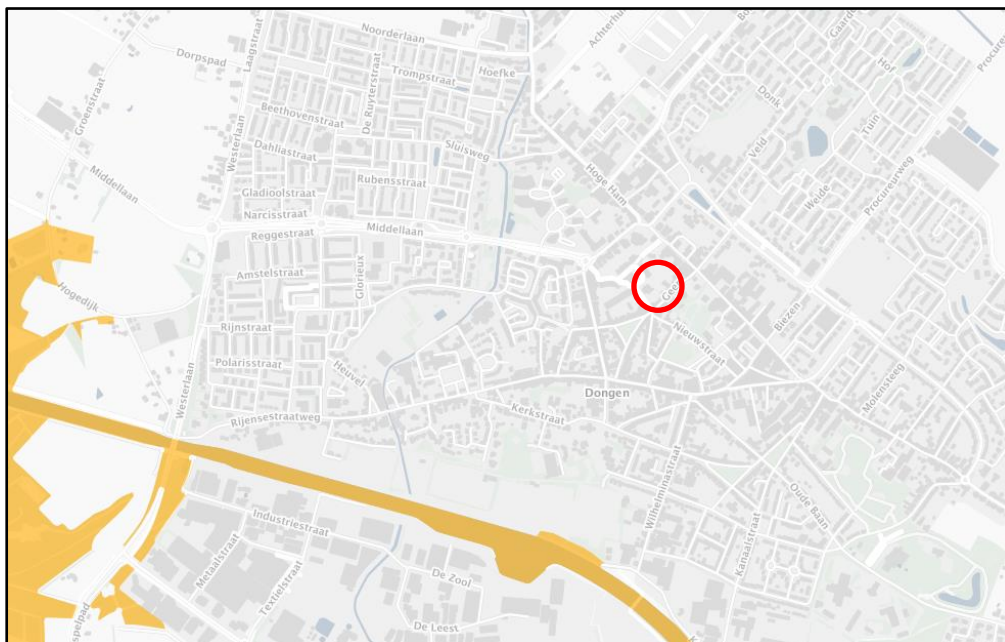
- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van hemelwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet-gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld onder d. (in de praktijk dus vooral hemelwater) wordt hergebruikt (zo nodig na zuivering aan de bron);
- f. ander afvalwater dan bedoeld onder d. wordt lokaal in het milieu teruggebracht (zo nodig na zuivering aan de bron);
- g. ander afvalwater dan bedoeld onder d. wordt als stedelijk afvalwater ingezameld en naar een rwzi getransporteerd.

3. Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Beoordeling

Uit de keurkaart behorende bij de Keur van het waterschap Brabantse Delta blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermd keurgebied. Er gelden dan ook geen gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.



Uitsnede keurkaart Keur waterschap Brabantse Delta 2015, projectlocatie rood omkaderd weergegeven.

In de bestaande situatie is er in het plangebied een garagebedrijf met parkeervoorzieningen en achterliggende schapenweide gelegen. Door de sloop van het bedrijf ten behoeve van woningbouw zal het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toenemen. De hoeveelheid verhard oppervlak overschrijdt de 2.000 m² echter niet. Het resterende deel van het plangebied wordt ingericht met groenvoorzieningen, hoofdzakelijk in de vorm van tuinen en erven. Dit heeft een positief effect op de waterafvoer. Hierbij wordt voldaan aan de eisen van het waterschap Brabantse Delta.

Ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Dongen dienen conform de bergingseisen van de gemeente waterneutraal te worden uitgevoerd. Voor de bestaande situatie geldt een bergingseis van 7 mm. Voor de extra verharding door de nieuwbouw geldt een bergingseis van 78 mm compensatie. Door de aanleg van meer parkeerplaatsen en een weg ter plaatse van het plangebied neemt het verhard oppervlak met betrekking tot verkeer met 390 m² toe. Aan de hand van de navolgende berekening als opgenomen in de tabel komt het totale toename verhard oppervlak op 816 m² en hiervoor is 117,4 m³ aan waterberging nodig voor het waterneutraal realiseren van onderhavig plan. Voorzieningen voor de waterberging worden deels in de openbare ruimte en deels op de kavels van de woningen gerealiseerd.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Benodigde berging
Verkeer	802 m ²	1192 m ²	802 * 0,007 = 5,6 m ³ 390 * 0,078 = 30,4 m ³
Bebouwing bedrijfsgebouw	618 m ²	0 m ²	0 m ³
Bebouwing woningen incl. bergingen, garages en bijgebouw Geer 32	0 m ²	557 m ²	557 * 0,078 = 43,4 m ³
Bebouwing appartementen	0 m ²	487 m ²	487 * 0,078 = 38,0 m ³
Totaal	1.420 m ²	3.033 m ²	117,4 m ³

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwe projecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig project wordt het water zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze afgevoerd. Indien nodig zal aansluiting worden gezocht op een bestaand nabijgelegen afvoersysteem.

Conclusie

Het aspect water vormt geen probleem voor onderhavig plan. Het planvoornemen wordt, overeenkomstig het gemeentelijk beleid, waterneutraal uitgevoerd.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

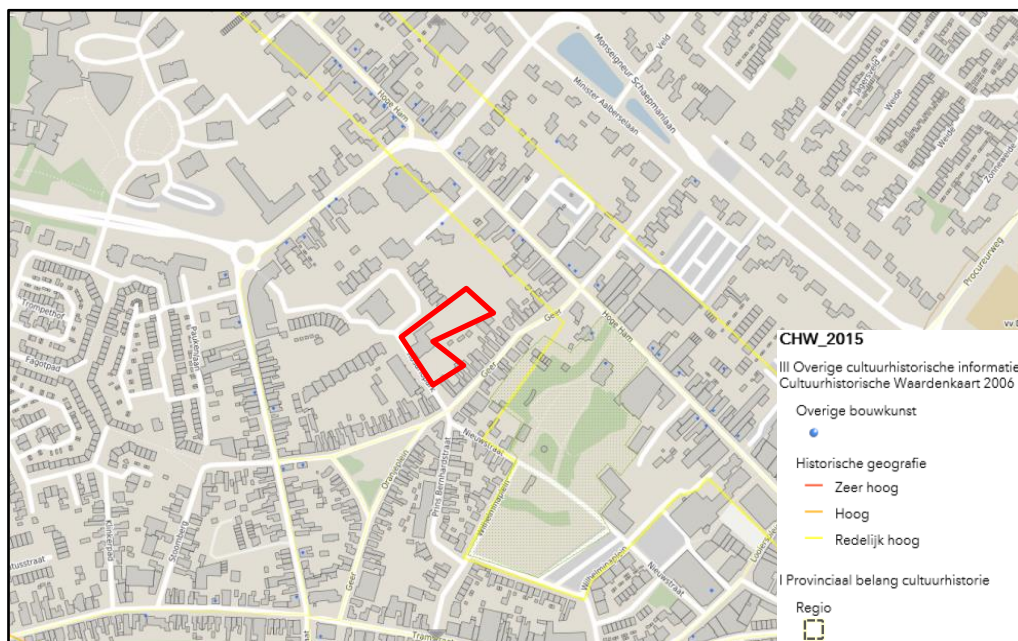
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat er ter plaatse van de projectlocatie geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Wel is het plangebied gelegen tussen de straten Geer, Kardinaal van Rossumstraat, Gasthuisstraat en Hoge Ham. Deze straten hebben in het kader van historische geografie een 'redelijk hoge' waarde. Voorgenomen plannen vinden plaats achter de huizenrij die aan deze straten grenzen en doen daardoor geen afbreuk aan deze waarde. Het straatbeeld blijft immers ongewijzigd.



Uitsnede CHW-kaart provincie Noord-Brabant, plangebied rood omkaderd.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de

archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Blijkens de 'Archeologische beleidskaart' van de gemeente Dongen is het plangebied gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'Hoge archeologische verwachtingszone'. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld dient een archeologisch rapport overlegd te worden met het bevoegd gezag. Met dit rapport moet worden aangetoond dat de bodemingrepen geen archeologische waarden zullen aantasten.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Nota Cultureel Erfgoedkaart. Het plangebied is met zwart omkaderd.

Door Econsultancy is in augustus 2017 een inventariserend veldonderzoek archeologie uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd. Door veenwinning is het gebied in de Late Middeleeuwen volledig afgegraven. In een recenter verleden is het plangebied nogmaals op de schop gegaan bij de aanleg van een plantsoen en bij het agrarisch gebruik in de Nieuwe Tijd. Hierbij is de bodem nogmaals diep verstoord. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de bodem in het plangebied is verstoord tot 110 centimeter onder het maaiveld. De archeologische verwachting van het plangebied wordt door Econsultancy naar aanleiding van het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden. Om bodem verstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten te kunnen ondernemen, zullen de resultaten van dit onderzoek eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft advies ingewonnen bij Monumentenhuis Brabant. Zij adviseren dat het omschreven gebied wordt vrijgegeven voor de voorziene planontwikkeling en dat de gemeente Dongen de (omgevings)vergunning verleend onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan

conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. De gemeente Dongen heeft dit standpunt overgenomen in haar selectiebesluit.

Conclusie

Gelet op het selectiebesluit vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen. Mocht men tijdens bouw of andere bouwwerkzaamheden toch op archeologische resten stuiten, dan dient dit gemeld te worden overeenkomstig de Erfgoedwet.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Loonse & Drunense Duinen, welke is gelegen op een afstand van 8,5 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van het juridisch-planologisch mogelijk maken van een appartementengebouw en 6 woningen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Econsultancy is in augustus 2017 een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 aan deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op de flora worden verwacht. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

In de te slopen bebouwing bevinden zich mogelijk de verblijfplaatsen van vleermuizen. Met behulp van aanvullend veldbezoek wordt meer duidelijkheid verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing. Dit aanvullende onderzoek is door Blom Ecologie B.V. in de periode augustus 2017 tot en met juni 2018 uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het vleermuisprotocol. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat buiten het plangebied 1 paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Van de overige waargenomen soorten, namelijk de laatvlieger, bevinden zich tevens geen vaste rust- en verblijfplaatsen binnen het plangebied. De beoogde werkzaamheden hebben geen

negatief effect op het functionele habitat en hebben ook geen negatief effect op de paarverblijfplaatsen van de vleermuizen. Derhalve vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhoudig initiatief.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhoudig plan.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en wethouders zijn onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan het Rosariopark welke is ingericht als een 30 km/u gebied. Conform de Wgh gelden er voor dit snelheidsregime derhalve geen onderzoekszones. Wel ligt het plangebied binnen de onderzoekszone van de Gasthuisstraat en Kardinaal van Rossumstraat. In deze straten geldt een snelheidslimiet van 50 km/u en een onderzoekszone van 200 meter. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 13 gestapelde woningen en 6 grondgebonden woningen. Deze geluidsgevoelige objecten komen binnen de onderzoekszone van beide wegen te liggen. Daarom is door Econsultancy in januari 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 aan de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit de twee relevante wegen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de geluidsgevoelige objecten plaatsvindt. Wel is er vanuit het Rosariopark een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met maximaal 12 Db. Voor deze weg geldt echter geen wettelijke onderzoekszone en kan er ook geen ontheffing voor hogere waarden worden verleend. Het akoestisch klimaat van de woningen (binnenwaarde maximaal 33 dB) zal wel worden gegarandeerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit aangetoond zijn.

Conclusie

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de woningen in het plangebied.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Onderhavig initiatief betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw en 6 woningen, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn naast de woonfunctie ook andere functies toegestaan zoals centrum, detailhandel, kantoren en maatschappelijke dienstverlening. Het gebied kan daardoor worden getypeerd als gemengd gebied. Deze functies worden in de VNG-publicatie aangeduid als een inrichting met milieucategorie 1 of 2. Door de ligging in gemengd gebied, wordt aan de richtafstanden tot de inrichtingen ruimschoots voldaan.

Conclusie

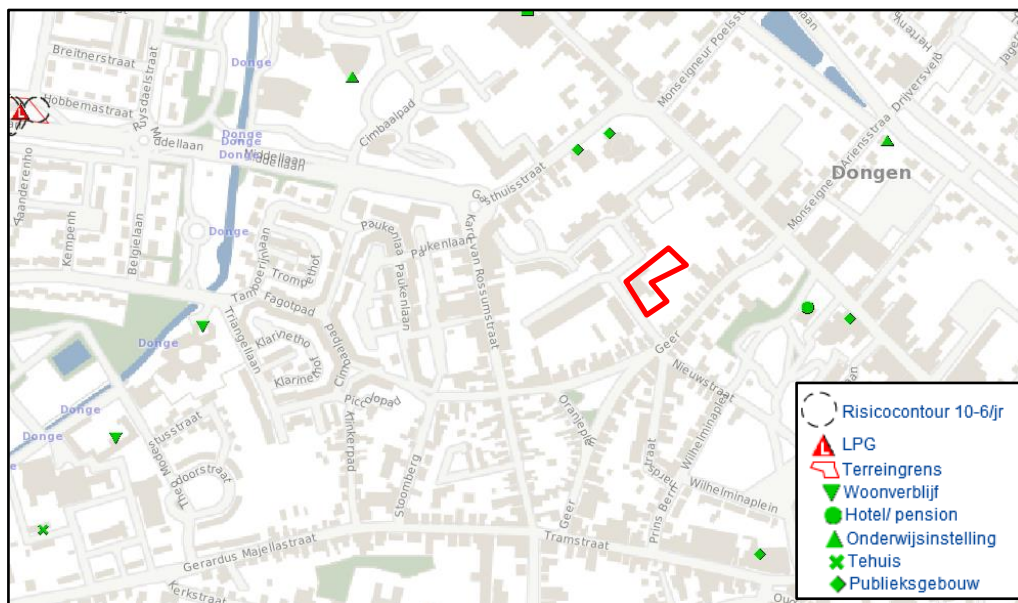
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Uitsnede risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een rode contour. Bron: nederland.risicokaart.nl, 2018.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een benzineservicestation aan de Middellaan 14 te Dongen op een afstand van ongeveer 750 meter. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot dit benzineservicestation zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden en groepsrisico. Blijkens de risicokaart is er verder geen sprake van andere risicobronnen in de directe omgeving.

Het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer met mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavige wijziging.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig gezag.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een appartementengebouw en 6 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van de nieuwbouw van een appartementengebouw en 6 woningen op de locatie van een te amoveren garagebedrijf. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een m.e.r. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder de categorie D 11.2, de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van een appartementengebouw met 13 wooneenheden en 6 grondgebonden woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een voorvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een m.e.r.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 'Groen'

Om de stedenbouwkundige kwaliteit van het woongebied juridisch te verzekeren, mede ter voldoening aan hetgeen is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant, is het te realiseren en te behouden structureel groen in het plangebied bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals fietspaden, water, nutsvoorzieningen, kunsten en gedenktekens toegestaan. Ook waterhuishoudkundige voorzieningen, onder andere ten behoeve van waterberging, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 'Verkeer – verblijfsgebied'

Binnen deze bestemming vallen alle gronden met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Hiertoe behoren wegen, straten en paden met voornamelijk de verblijfsfunctie, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Ook waterhuishoudkundige voorzieningen, onder andere ten behoeve van waterberging, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van nutsvoorzieningen, straatmeubilair, gedenktekens en speeltoestellen.

Artikel 5 'Wonen'

De bestemming maakt het mogelijk een appartementengebouw van 13 eenheden en 6 grondgebonden woningen te realiseren. Binnen de woonbestemming zijn naast wonen ook beroep-aan-huis en kleine bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Ook de

aanduidingen 'erf' en 'bijgebouwen' behoren toe aan de woonbestemming. In de bouwregels komt terug hoe groot de aan-, uit- en bijgebouwen binnen deze aanduidingen maximaal mogen zijn. Tevens zijn op de bestemde gronden parkeervoorzieningen, tuinen, achterpaden en ontsluitingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. In de bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 'Anti-dubbelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 7 'Algemene bouwregels'

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken. Ook is een regeling opgenomen ten aanzien van tot gebouwen behorende erkers en serres. Tevens is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan afwijkende afstanden en maatvoeringen van bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan.

Artikel 8 'Algemene gebruiksregels'

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels als geldend voor het gehele plangebied opgenomen.

Artikel 9 'Algemene afwijkingsregels'

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de regels en onderliggende bouwregels op het gebied van onder andere afwijkingen in maatvoering en overschrijding van bebouwingsgrenzen door meetverschillen.

Artikel 10 'Algemene wijzigingsregels'

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het bouwen in een afwijkende afstand tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrens. Ook kan met 10% worden afgeweken van in het bestemmingsplan opgenomen maten.

Artikel 11 'Overige regels'

In dit artikel is een regeling opgenomen omtrent het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is een regel opgenomen in het kader van het realiseren van voldoende waterberging.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 12 'Overgangsrecht'

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 13 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan Rosariopark, fase 4 te Dongen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van een nieuw appartementengebouw en 6 woningen. Derhalve is het plan exploitatie plichtig. De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor de bouw van het appartementengebouw en de woningen. De gronden zullen door de initiatiefnemer worden verkocht aan derden. De gemeente beperkt zich tot planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Dongen en de initiatiefnemer is onder andere een overeenkomst gesloten betreft de regeling voor eventuele planschade. De kosten worden verhaald via een tussen de gemeente Dongen en de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het bestemmingsplan heeft vanaf 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019 als voorontwerp terinzage gelegen. Tijdens deze periode zijn negen inspraakreacties binnengekomen, waaronder één overlegreactie van het waterschap. In de Nota van Inspraak, opgenomen als bijlage 6 van deze toelichting, zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording. De inspraakreacties hebben geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan inzake het waarborgen van de realisatie van voldoende waterberging in het plangebied.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzenota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 12 juli 2019 tot en met donderdag 22 augustus 2019 terinzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. De toelichting is als gevolg van deze zienswijzen op enkele aspecten aangepast. Het bestemmingsplan is in de vergadering van 24 oktober 2019 ongewijzigd vastgesteld.

Bijlage 1
Verkennend bodemonderzoek,
mei 2018

Bijlage 2
Rapportage archeologisch onderzoek,
augustus 2017

Bijlage 3
Rapportage quickscan flora en fauna,
augustus 2017

Bijlage 4
Nader onderzoek flora en fauna,
juni 2018

Bijlage 5
Rapportage akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaaï,
januari 2018

Bijlage 6
Nota van Inspraak

Bijlage 7
Nota van zienswijzen

