

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Dongen

Wijzigingsplan

"Gerardus Majellastraat"
te Dongen



Gemeente Dongen

Wijzigingsplan "Gerardus Majellastraat" te Dongen

Inhoud

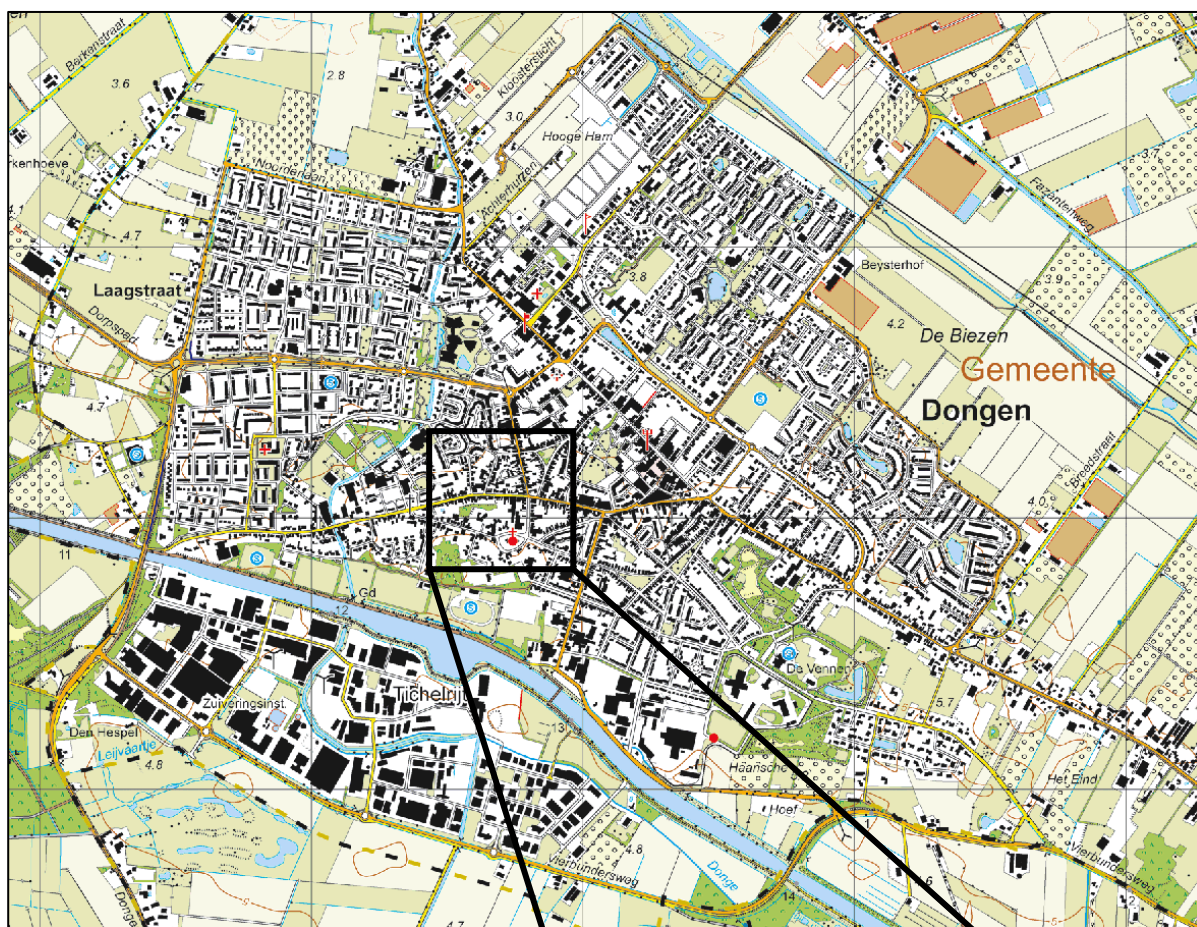
1. Toelichting
 2. Wijzigingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0766.BPW201500010-VG01
d.d. : 25-04-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld op 19 april 2016

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	11
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Omgeving van het plangebied.....	15
3.3	Huidige situatie plangebied.....	16
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	Planopzet.....	17
4.2	Bebouwingsstructuur en programma	17
4.3	Parkeren	18
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem.....	21
5.3	Waterhuishouding	22
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.5	Flora en fauna.....	26
5.6	Akoestiek	28
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.8	Externe veiligheid	29
5.9	Kabels en leidingen.....	31
5.10	Luchtkwaliteit	31
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	32
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	33
7	JURIDISCHE ASPECTEN	35
7.1	Algemene opzet.....	35
7.2	Opbouw van het wijzigingsplan.....	35
7.3	Planregels	35
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Planologische procedure	39
Bijlage 1	Bodemonderzoeken en -besluiten	
Bijlage 2	Archeologisch bureau- en booronderzoek	
Bijlage 3	Quicksan flora en fauna	
Bijlage 4	Rekengegevens akoestisch onderzoek	
Bijlage 5	Nota van Zienswijzen	



Het bestaand stedelijk gebied van Dongen weergegeven op een topografische kaart. Bron: Basis Registratie Topografie (BRT), 2012



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Dongen is een onlosmakelijk onderdeel van het deel van de Brabantse stedenrij dat is gelegen in de regio Breda – Tilburg. De gemeente wil ook graag een bijdrage aan de ontwikkeling van dit deel van de stedenrij leveren, streven is daarbij om het woningaanbod af te stemmen op het regionale woningbouwprogramma. Daarbij geldt wel dat de in de gemeente gelegen kernen hun karakter behouden en dat er een landschappelijke open ruimte tussen de stedelijke bebouwing van Breda - Oosterhout en Tilburg enerzijds en de meer dorpse bebouwing van Dongen anderzijds herkenbaar en beleefbaar blijft. Om dit te bewerkstelligen wordt er ruimte geboden om, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, in te breiden in de bestaande dorpskernen door intensivering van het ruimtegebruik. Hierbij geldt dat dit inbreiden 'op maat' dient plaats te vinden, om zodoende het meer dorpse karakter en het bijbehorende woon- en leefklimaat te behouden.

Aanleiding

In de ruimtelijke structuur van Dongen is op de hoek van de Gerardus Majellastraat en de Stoomberg een terrein gelegen waarvan de ruimte op dit moment niet zorgvuldig wordt gebruikt. Dit terrein, verder te noemen 'het plangebied', leent zich voor intensivering van het ruimtegebruik door inbreiding 'op maat'. Een initiatiefnemer beoogt aan dit principe invulling te geven door het terrein te herontwikkelen. De voorgestane herontwikkeling is tweeledig. Ten eerste wordt de bestaande bebouwing op het terrein, behorend bij het hier voorheen gevestigde garage- en auto-onderdelenbedrijf, welke thans door langdurige leegstand gedeeltelijk is verpauperd, geamoveerd. Vervolgens wordt voorgenomen op de gronden een appartementencomplex te realiseren, met daarin negen appartementen. De bouwtypologie zal bestaan uit twee bouwlagen met een derde laag in een kap. Bereikbaar via de Stoomberg zal, ten noorden van het complex, een parkeerterrein worden aangelegd ten behoeve van het bewonersparkeren. Daarnaast worden openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Doel en reikwijdte wijzigingsplan

De voorgenomen ontwikkeling van het appartementencomplex met 9 wooneenheden op het terrein aan de Gerardus Majellastraat is niet (direct) mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Zuid en West Dongen", zoals vastgesteld op 30 september 2010. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan werd de herontwikkeling van de gronden binnen het plangebied al wel voorzien. Om die reden is in dit bestemmingsplan in artikel 33.3.4 een zogenoemde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Dit houdt in dat het plangebied de bestemming heeft gekregen conform het op dat moment aanwezige gebruik. Daarnaast geldt dat deze bestemming door het College van Burgemeester en Wethouders kan worden gewijzigd, mits wordt voldaan aan de regels waarbinnen de wijziging moet blijven. In een zogenaamd 'wijzigingsplan' dient te worden aangetoond dat aan de gestelde regels wordt voldaan. Door deze planvorm is de voorgenomen herontwikkeling eenvoudiger uit te voeren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient, zoals voornoemd, voor deze gronden een wijzigingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de juridisch-

planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verzekeren van de sloop van de bestaande bouwwerken op de gronden aan de Gerardus Majellastraat 31-33 te Dongen;
- juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een hoofdgebouw met negen gestapelde woningen, bijgebouwen en parkeervoorzieningen op de gronden aan de Gerardus Majellastraat 31-33 te Dongen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

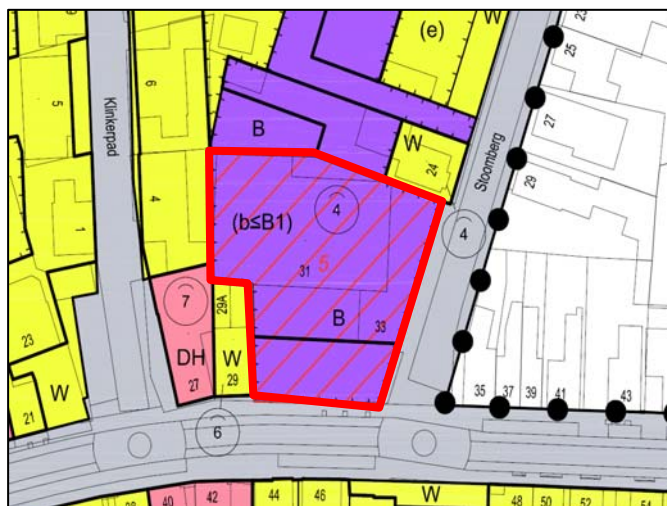
Het onderhavige plangebied is centraal in het stedelijke gebied van Dongen gelegen. Binnen het stedelijke gebied van Dongen valt een onderscheid in drie onderdelen te maken. Ten eerste het dorpscentrum, ten tweede de daaromheen gelegen planmatige woongebieden en ten derde de monofunctionele bedrijventerreinen. Waar de ontwikkeling van bedrijventerreinen zich met name ten zuiden van het Wilhelminakanaal heeft voorgedaan, nabij de provinciale weg, heeft de ontwikkeling van het woongebied zich aan alle zijden van het dorpscentrum voorgedaan. Het plangebied is gelegen in het ten zuidwesten van het dorpscentrum gelegen woongebied, op korte afstand van het dorpshart. De Gerardus Majellastraat, waaraan het plangebied is gelegen, is één van de oude linten die vanuit het dorpscentrum 'naar buiten' loopt. Ten noorden en westen van dit oude lint heeft zich een planmatige woonwijk ontwikkeld. Het plangebied wordt gevormd door een perceel met een ruime 'korrel' dat is gelegen aan het oude lint.



Satellietfoto van het plangebied. Met een rode contour is de globale begrenzing van het plangebied geduid. Van de omliggende straten zijn de straatnamen weergegeven.

Begrenzing

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de straat Stoomberg. In het noorden wordt de plangrens gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met het perceel aan de Stoomberg 24. In het westen vormt de achterste perceelsgrens van percelen met woonbebouwing aan het Klinkerpad de plangrens. De westelijke plangrens wordt tevens gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met het perceel aan de Gerardus Majellastraat 29. Tenslotte wordt de plangrens die het plangebied in het zuiden begrensd gevormd door de Gerardus Majellastraat.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Zuid en West Dongen", zoals vastgesteld op 30 september 2010 ter plaatse van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is weergegeven met een rode lijn.

1.3 Vigerend

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zuid en West Dongen", zoals vastgesteld op 30 september 2010. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven toegestaan uit categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op het noordelijk van het perceel gelegen bouwvlak. De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 4 meter. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter meer dan de goothoogte. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Ter plaatse van het plangebied geldt tevens een wijzigingsbevoegdheid voor het benutten van inbreidingslocaties voor woningbouw (wro-zone - wijzigingsgebied 5). Middels deze wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders bestemmingen wijzigen ten behoeve van nieuwe woningbouw met inachtneming van de volgende regels:

1. de wijzigingsbevoegdheid dient in één keer voor het gehele gebied te worden toegepast;
2. ter plaatse mogen ten hoogste 10 woningen worden gebouwd;
3. woningen mogen uitsluitend worden geprojecteerd op de Gerardus Majellastraat en de Stoomberg;
4. woningen mogen gestapeld worden gebouwd;
5. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter;
6. binnen de wijzigingslocatie dient te worden voorzien in ten minste 1,5 parkeerplaats per appartement, 1,7 parkeerplaats per woning zonder garage en zonder oprit en 1 parkeerplaats per woning met een garage en een oprit. Voor een woning zonder garage en zonder oprit wordt een parkeernorm gehanteerd van 1;
7. de verkeersontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de Stoomberg;
8. vooraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
9. vooraf is een watertoets uitgevoerd;
10. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief is zowel met betrekking tot het gebruik als met betrekking tot het bouwen strijdig met de bestemming 'Bedrijf' in het vigerende bestemmingsplan. Met

betrekking tot het gebruik van het plangebied kan worden gesteld dat gewenste functie 'wonen' thans niet mogelijk is. Ten aanzien van het bouwen geldt dat het beoogd op te richten hoofdgebouw niet binnen het thans aanwezige bouwvlak is gelegen en dat daarnaast de goot- en bouwhoogte niet overeenkomt met de toegestane maatvoering. Ten aanzien van de op het plangebied rustende wijzigingsbevoegdheid en de daaraan gestelde voorwaarden kan worden gesteld dat het voorliggende plan hieraan kan voldoen, als volgt:

1. het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op alle gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'wro – zone – wijzigingsgebied 5', als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;
2. het onderhavige initiatief heeft betrekking op het realiseren van negen wooneenheden;
3. de woningen worden gebouwd in de vorm van een gestapelde bouwtypologie, waarbij het bouwvolume is gelegen op de hoek van de Gerardus Majellastraat en de Stoomberg. De representatieve gevels van het hoofdgebouw worden georiënteerd op beide voornoemde straten;
4. de woningen worden in een gestapelde bouwtypologie gerealiseerd;
5. de goothoogte van het op te richten hoofdgebouw bedraagt 6,3 meter, de bouwhoogte bedraagt 9,5 meter;
6. binnen de wijzigingslocatie wordt een parkeervoorziening aangelegd. Gelet op de parkeernorm dienen minimaal 14 parkeerplaatsen te worden aangelegd (9 x 1,5 parkeerplaats). In het plangebied wordt in totaal 18 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor ruimschoots aan de norm wordt voldaan;
7. de ontsluiting van de woningen vindt plaats via het parkeerterrein, het parkeerterrein wordt ontsloten vanaf de Stoomberg;
8. door Geofox-Lexmond bv is in augustus 2011 een deelsaneringsplan opgesteld voor het saneren van de in het plangebied aanwezige bodemverontreiniging. Door de provincie Noord-Brabant is vervolgens een beschikking genomen ten behoeve van de uit te voeren sanering. De bodem kan derhalve worden gesaneerd ten behoeve van het verkrijgen van de bodemkwaliteit voor de functie 'wonen'. De kosten voor de sanering kunnen door de initiatiefnemer worden gedragen;
9. in het voorliggende plan is een watertoets opgenomen;
10. het onderhavige plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van de bouw en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Uit een eerste toetsing blijkt dat wel aan de wijzigingsregels kan worden voldaan. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de planregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Dongen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit wijzigingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Op basis van één van deze belangen is de 'ladder' voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze 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).

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). 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 wijzigingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 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. 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.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake

een ruimtelijke ontwikkeling met nagenoeg dezelfde 'omstandigheden van het geval' als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet werd aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate kleinschalig dat deze niet werd aangemerkt als 'woningbouwlocatie' en derhalve niet als 'stedelijke ontwikkeling'. Aldus is dit type ontwikkeling door de ABRvS als ondergrens aangenomen. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 4 maart 2015 (201406421/1/R4) betrof een ruimtelijke ontwikkeling van 10 woningen (waarvan acht rechtstreeks en twee via een wijzigingsbevoegdheid) buiten bestaand stedelijk gebied, aan de rand van een natuur- en recreatiegebied. De omvang van de woningbouwlocatie op zichzelf is door de ABRvS als kleinschalig aangemerkt, al is in deze uitspraak het plan wel aangemerkt als een woningbouwlocatie vanwege het feit dat het plan onderdeel uitmaakt van een groter woningbouwplan. Het voorliggende initiatief omvat 9 woningen, waarbij het initiatief geen onderdeel uitmaakt van een grotere woningbouwlocatie. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief wat betreft de 'omvang van de ontwikkeling' onder de door de ABRvS gestelde ondergrens valt. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 24 december 2014 (201405237/1/R2) betrof een ruimtelijke ontwikkeling van 8 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningen werden gerealiseerd in nieuwe hoofdgebouwen in een intensief bebouwd gebied. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief wat betreft de 'aard van de ontwikkeling', de 'structuur van de omgeving' en de 'ruimtelijke uitstraling' gelijk kan worden gesteld aan de voornoemde ontwikkeling. Gelet op de voornoemde jurisprudentie is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en behoeft niet te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling dermate kleinschalig is dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'; de ondergrens zoals deze door de ABRvS is gesteld wordt niet overschreden. Er behoeft niet te worden getoetst aan de drie tredes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 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, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014.

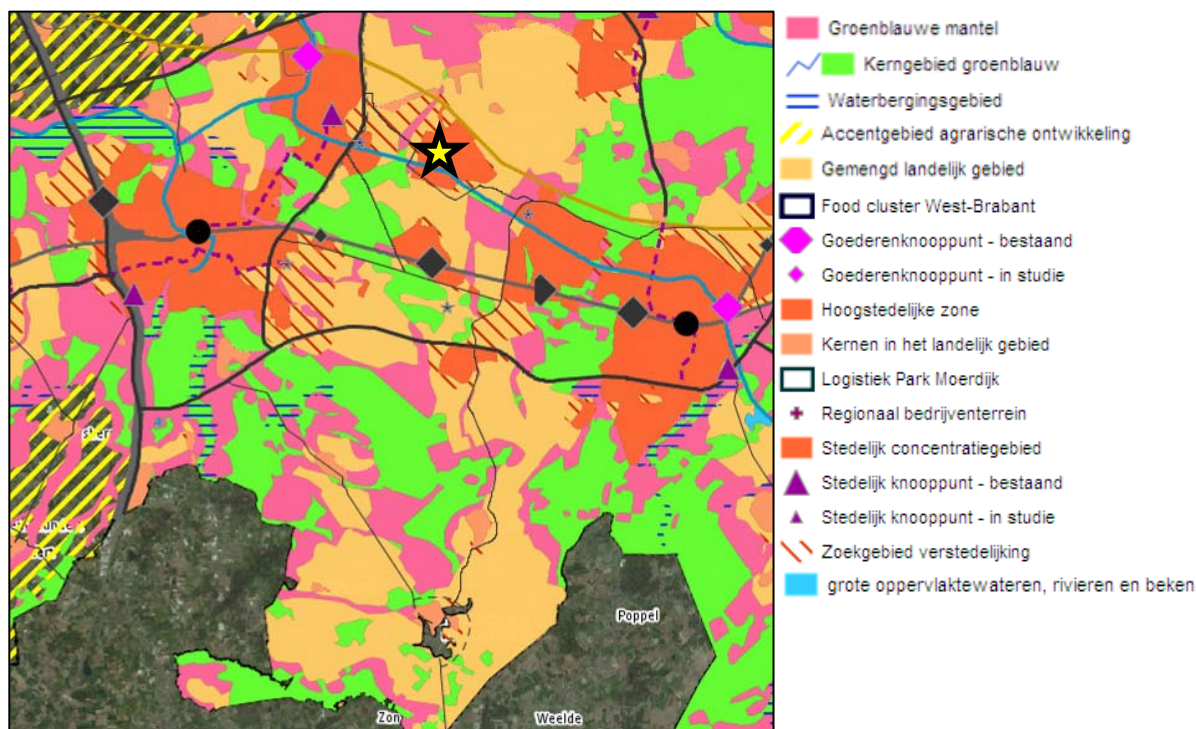
Beoordeling

Dongen maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied behorende bij de 'overige stedelijke concentratie' Tilburg en is gelegen op de 'Naad van Brabant', hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijke 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 binnen de 'overige bestaande stedelijke concentratie' Tilburg met de daarbij behorende omliggende dorpen en op de 'Naad van Brabant'.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Verordening ruimte 2014, 2014

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 Verordening ruimte. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Een actualisatie van de Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

Beoordeling

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het

beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3 lid 1 onder a). In artikel 4.3 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Onderhavig plan betreft een toevoeging van maximaal negen woningen in het bestaand stedelijk gebied van Dongen op een in onbruik geraakt terrein dat voorheen in gebruik was bij een garage- en auto-onderdelenbedrijf. Gesteld kan worden dat meerdere vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, te weten 'inbreiding', 'herstructurering' en 'intensivering', worden toegepast. Daarnaast past het aantal nieuw te bouwen woningen binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO Midden-Brabant.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.



2.4 Gemeentelijk beleid

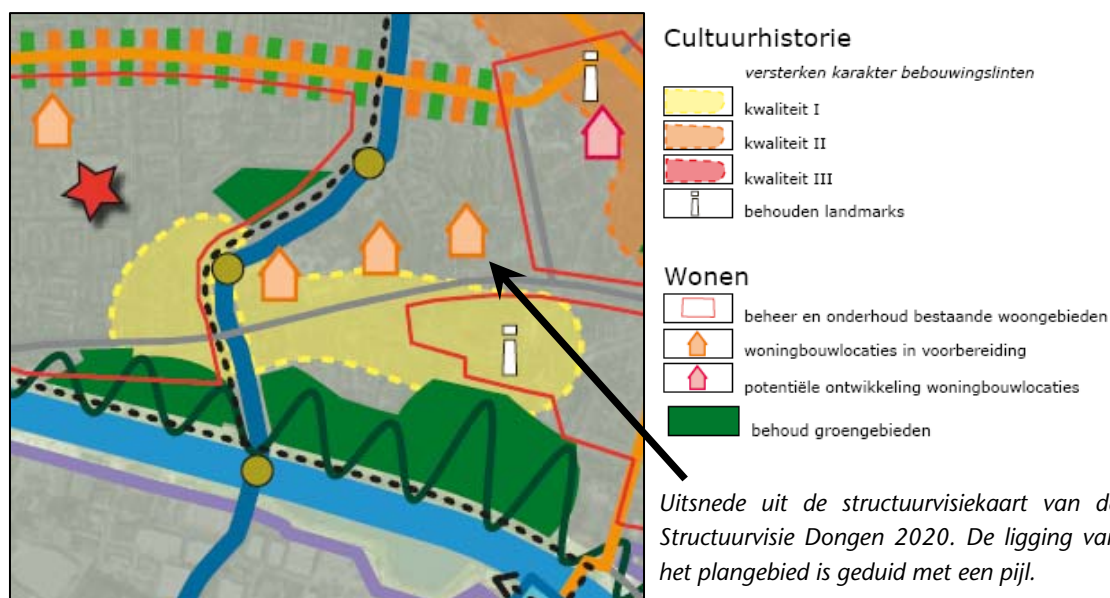
Structuurvisie Dongen 2020, 2009

Toetsingskader

Op 3 december 2009 is door de gemeenteraad van Dongen de 'Structuurvisie Dongen 2020' vastgesteld. In de structuurvisie wordt de visie van de gemeente weergegeven op de ruimtelijke

ontwikkeling tot en met het jaar 2020. Het doel van de visie is niet om strakke grenzen aan te geven, maar om te stimuleren en richtinggevend te zijn.

Ten aanzien van het thema 'wonen' geldt dat een zo efficiënt mogelijk gebruik van de bestaande woningvoorraad de hoogste prioriteit heeft. Pas daarna kan door middel van woningbouw en functieveranderingen binnen het bestaande stedelijke gebied het ruimtegebruik worden geïntensiveerd. De laatste stap in de prioritering is uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van het thema 'ruimtelijke kwaliteit' stuurt de gemeente Dongen voor een groot deel op het meer zichtbaar maken van cultuurhistorische elementen en objecten in de gemeente. Dit houdt onder meer in dat 'landmarks' zoveel mogelijk worden behouden en dat meer aandacht uitgaat naar het versterken van het karakter van de identiteitsbepalende bebouwingslinten in het dorp en in het buitengebied. De bebouwingslinten zijn ingedeeld in drie verschillende categorieën: kwaliteit zeer hoog, hoog en redelijk hoog. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is van groot belang. Voor woongebieden buiten deze bebouwingslinten geldt dat de nadruk ligt op het beheer en onderhoud.



Beoordeling

Het onderhavige wijzigingsplan maakt de realisatie van een appartementengebouw met negen wooneenheden mogelijk. De wooneenheden zijn, gelet op de oppervlakte, met name geschikt voor één- of tweepersoons huishoudens. De realisatie van de appartementen draagt bij aan de opgave om meer woningen specifiek voor senioren te bouwen, zodat er doorstroming op de woningmarkt plaats kan vinden. De woningen zijn eveneens geschikt voor starters. Gelet op het beoogde woonprogramma en de relatieve schaarste van dit type woningen op de gemeentelijke woningmarkt, is het niet mogelijk om efficiënter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad. Aldus zijn de mogelijkheden voor woningbouw en functieverandering in het bestaand stedelijk gebied van Dongen beschouwd. Op de hoek van de Gerardus Majellastraat en de Stoomberg is ruimte voor intensivering van het grondgebruik met woningbouw en ligt eveneens een opgave voor het verbeteren van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit. Gelet op de langdurige leegstand van een voorheen op deze locatie gevestigd garage- en auto-onderdelenbedrijf, is het namelijk gewenst de bebouwing te slopen

en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren. De intensivering van het grondgebruik biedt hierbij de kans om voldoende kostendragers te vinden voor het saneren van de bodem. Het plangebied is niet gelegen aan een van de waardevolle bebouwingslinten, waarbij het ontstaan van maat- en schaalverschillen dient te worden voorkomen. Derhalve kan een woningbouwproject met een grotere 'korrel' worden ingepast in de ruimtelijke structuur. Gelet op het karakter van de Gerardus Majellastraat wordt de representatieve gevel van het appartementencomplex naar deze straat gericht en wordt qua maatvoering aangesloten bij de omringende bebouwing. De voorgenomen herontwikkeling van de locatie met woningbouw is opgenomen in de lijst met 'in voorbereiding zijnde woningbouwprojecten' die is opgenomen in de structuurvisie en is daarnaast opgenomen als inbreidingslocatie op de structuurvisiekaart.

Conclusie

De realisatie van een appartementencomplex met gestapelde woningen aan de Gerardus Majellastraat is passend in het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Woonvisie Dongen 2011 - 2021

Toetsingskader

Op 26 mei 2011 is de 'Woonvisie Dongen 2011-2021' vastgesteld door de gemeenteraad. De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Dongen is 'kwalitatief goed wonen voor alle doelgroepen'. Dongen combineert de voordelen van wonen in een dorp, zoals een rijk verenigingsleven en groen onder handbereik, met stedelijke voorzieningen op korte afstand. Deze kernkwaliteiten bepalen de aantrekkelijkheid van Dongen als woongemeente en dienen zoveel mogelijk gewaarborgd te worden. De nieuwbouwproductie van Dongen is hierbij gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant, maar houdt rekening met de marktomstandigheden in de komende periode.

Door nieuwbouw in Dongen te realiseren via kleinere projecten (30 tot 40 woningen) of individuele kavels wordt eenvormigheid voorkomen en de karakteristieke kleinschalige dorpsstructuur gehandhaafd. Voor het bewaken van de kwaliteit is samenhang tussen de ontwikkeling van een locatie en de structuur van het gebied gewenst. Hieraan kan sturing worden gegeven door duidelijke eisen te stellen aan de beeldkwaliteit. De kleinschalige opzet en de eisen aan de beeldkwaliteit kunnen, samen met een goede kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, nieuwbouw in Dongen een onderscheidende kwaliteit geven.

Beoordeling

In het voorliggende plan worden appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens. Gelet op de demografische ontwikkelingen, waaronder huishoudensverdunning, bestaat er een behoefte aan dit type woningen. De te realiseren appartementen zijn zodanig van opzet dat ze aansluiten bij de woonwensen. Gelet op het dorpse karakter van Dongen worden de appartementen voorzien van een terras / buitenruimte in de vorm van een loggia. De woningen worden gebouwd in het middeldure segment. Het initiatief maakt gebruik van één kavel waar een gering aantal woningen wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt eenvormigheid voorkomen.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan is passend binnen het gemeentelijke woonbeleid.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

3.2 Omgeving van het plangebied

Historische ontwikkeling Dongen

Dongen is gegroeid uit twee verschillende kernen. Ten eerste een bewoningskern rond de Heuvel en de Kerkstraat en ten tweede een ontginningsas. Voorheen kwamen op de Heuvel, ten westen van de oude kerk, de oude weg van Breda naar 's-Hertogenbosch en die naar Oosterhout samen. Later werd hier een brug over het riviertje de Donge gebouwd, de Heuvelbrug. Het nog bestaande driehoekige pleintje was in de Middeleeuwen een verzamelplaats voor het vee van omliggende boerderijen. De huidige Heuvelstraat, Gerardus Majellastraat en Tramstraat heetten vroeger Oude Baan. Tegenwoordig heet alleen het laatste stuk nog zo. Het plangebied is gelegen aan de Gerardus Majellastraat. De Gerardus Majellastraat vormt één van de historische bebouwingslinten van de kern rondom Heuvel en de kerk.

Ruimtelijke en functionele structuur

Doordat veel karakteristieke lintbebouwing in de loop van de jaren is verdwenen wordt in de huidige situatie het beeld van de oude linten bepaald door een gedifferentieerd patroon van bebouwing en functies. Rondom het plangebied komt dit met name tot uitdrukking in het uitloopgebied van het centrum aan de Tramstraat, Gerardus Majellastraat, Torenstraat en Kerkstraat. De Kerkstraat onderscheidt zich daarbij door de kinderkopjes als bestrating, historische gevels en aanwezige platanen als cultuurhistorisch karakteristiek element. Vanaf de wederopbouw periode zijn achter de oorspronkelijke linten, waaronder aan de Stoomberg, uitbreidingswijken gerealiseerd. De nieuwe woongebieden verschillen in de ruimtelijke structuur sterk van de oudere bebouwing: de wijken hebben een planmatige structuur, terwijl het patroon van de oudere gebieden veel organischer is. Ieder woongebied heeft daardoor een eigen karakter.

De in de jaren '70 gerealiseerde inbreidingswijk Stoomweide, ten noorden van het plangebied, is opgebouwd volgens de woonercultuur met centraal in het gebied een autovrije verkeersruimte. De bebouwing is gesitueerd in hoefvormige bouwblokken met gesloten hoekoplossingen. De wijk heeft een stedelijke opzet met een hoge, naar de randen aflopende dichtheid, relatief weinig gebruiksgroen en kleine woningen op kleine percelen. Door de verschillende oriëntatie van de bebouwing in de wijk Stoomweide en de organische structuur van het oudere woongebied is de structuur van de omgeving van het plangebied erg gevarieerd en bevat daardoor veel verrassingen: 'verstopte' plekken met een eigen sfeer en karakter. Rondom het plangebied komt een diversiteit van functies voor. Zo zijn er langs de

oude linten diverse bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn er nog diverse bedrijven verspreid in het woongebied noordelijk van het plangebied aanwezig. Er zijn in de omgeving daarnaast verschillende leerlooierijen en leerbewerkingsbedrijven aanwezig welke stammen van eind 19^e en begin 20^{ste} eeuw. Ten noorden en westen van het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

3.3 Huidige situatie plangebied

In het plangebied is in de huidige situatie de leegstaande bebouwing van een voormalig garage- en auto-onderdelenbedrijf aanwezig. De bebouwing is niet direct gelegen aan de Gerardus Majellastraat, maar ligt op enige afstand van de straat. Het voorerf van het bedrijfspand is in gebruik als parkeerplaats. Om de parkeerplaats en de achterliggende bebouwing enigszins af te schermen en daarnaast te voorkomen dat er een 'gat' in de bebouwingswand van de Gerardus Majellastraat ontstaat, staan er op de voorste perceelsgrens aan de Gerardus Majellastraat enkele bomen. De bedrijfsbebouwing bestaat uit één bouwlaag met een gedeeltelijk gebogen dak en een gedeeltelijk (aan de oostzijde) plat dak. De ontsluiting van het perceel is gelegen aan de Gerardus Majellastraat. Naast deze ontsluiting is, aan de Gerardus Majellastraat 29, een pand gelegen dat grotendeels is georiënteerd op het voorerf van het voormalige garage- en auto-onderdelenbedrijf. Zo komt de voordeur van dit pand uit op het voorerf en is tevens een ondergeschikt bouwdeel in de vorm van een balkon aan deze gevel van het pand aanwezig.



Woning aan de Gerardus Majellastraat 29 (links) en ontsluiting van het voorerf van het bedrijf in het plangebied (rechts).



Aanzicht van het in het plangebied aanwezige bedrijfspand. Het bouwvolume bestaat uit één bouwlaag, gedeeltelijk met een gebogen dak en gedeeltelijk met plat dak. Rechts de Stoomberg.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de Gerardus Majellastraat één van de oude linten van Dongen is. Doordat veel karakteristieke lintbebouwing in de loop van de jaren is verdwenen wordt in de huidige situatie het beeld van de straat bepaald door een gedifferentieerd patroon van bebouwing. Ondanks dit gedifferentieerde bebouwingspatroon is als onderscheidend kenmerk van het lint wel te onderscheiden de relatief hoge bebouwingsdichtheid, de positie van de bebouwing op de voorste perceelsgrens en het daardoor ontbreken van particulier groen in de straat. Hierdoor ontstaat er een gesloten bebouwingsbeeld. Dit bebouwingsbeeld wordt onderbroken ter hoogte van de Stoomberg, doordat de huidige bebouwing op circa tien meter uit de voorste perceelsgrens is opgericht. De planopzet is er op gericht om dit 'gat' in de dichte bebouwingswand te herstellen door de op te richten bebouwing in de voorste perceelsgrens met de Gerardus Majellastraat te bouwen. Daarbij dient de ontsluiting van het perceel aan de Stoomberg plaats te vinden, zodat de bebouwing niet gefragmenteerd wordt. De planopzet is er tevens op gericht om een stedenbouwkundig accent binnen het bebouwingslint van de Gerardus Majellastraat aan te brengen. Door de situering van het plangebied op de hoek van de Stoomberg, leent de locatie zich daar goed voor. De entree van de achtergelegen buurt wordt hierdoor gemarkeerd. Om het stedenbouwkundig accent vorm te geven bestaat de bebouwing uit een relatief grote maat (korrel) en uit twee bouwlagen met kap. Naast het 'dichten' van een gat in het gesloten bebouwingsbeeld en het realiseren van een stedenbouwkundig accent is een derde uitgangspunt voor de ontwikkeling het creëren van voldoende kostendragers om de in het plangebied aanwezige bodemverontreiniging te saneren.

4.2 Bebouwingsstructuur en programma

Het plangebied wordt bebouwd met één hoofdgebouw dat wordt gesitueerd in de voorste perceelsgrenzen aan de Gerardus Majellastraat en de Stoomberg. Het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen met één kap, in welke kap een derde bouwlaag is geïntegreerd. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6,3 meter en 9,5 meter. Hierdoor wordt aangesloten bij de maatvoering van de aangrenzende bebouwing. Om het hoofdgebouw goed in te passen in het straatbeeld kent het gebouw geen gelede gevel; er wordt geen gebruik gemaakt van ondergeschikte bouwdelen aan de gevel zoals balkons. Buitenruimtes van de woningen worden vormgegeven door in de bouwmassa geïntegreerde balkons en loggia's. Om het gebouw wel als stedenbouwkundig accent te laten functioneren is het van belang dat de gevel niet geheel uniform wordt vormgegeven. Door aan de Gerardus Majellastraat de gevel te laten verspringen en alhier een andere bouwvorm, materialisatie en kleurgebruik toe te passen valt de bebouwing op ten opzichte van de omgeving. De ontsluiting van het hoofdgebouw heeft plaats via een parkeerterrein dat bereikbaar wordt gemaakt via de Stoomberg. Op dit parkeerterrein worden parkeervoorzieningen en bergingen gerealiseerd. Om het hoofdgebouw goed aan te laten sluiten bij de omgeving wordt er geen bebouwing opgericht op de zijdelingse perceelsgrens met de woning aan de Stoomberg 24 en wordt daarnaast circa 3 meter afstand aangehouden tot de bestaande woning aan de Gerardus Majellastraat 29. In het woongebouw worden negen wooneenheden gerealiseerd.



Impressie van de noordgevel van het te realiseren hoofdgebouw. De parkeervakken zijn indicatief ingetekend. De bergingen worden op de westelijke zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd.



Impressie van de zuidgevel van het te realiseren hoofdgebouw. Tussen de woning aan de Gerardus Majellastraat 29 en het hoofdgebouw wordt een afstand van circa 3 meter aangehouden.

4.3 Parkeren

In de regels die zijn verbonden aan het benutten van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat bij het realiseren van appartementen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement dient te worden aangehouden. In het voorliggende bouwplan worden negen appartementen gerealiseerd. Dit houdt een totaal aantal van 14 parkeerplaatsen in. Op het te realiseren parkeerterrein worden 19 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 5 openbaar zijn. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de gestelde normen.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Navolgend wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit wijzigingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld: bodem, waterhuishouding, cultuurhistorie, archeologie, flora en fauna, akoestiek, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en luchtkwaliteit.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Beoordeling

Binnen het plangebied was in het verleden een garagebedrijf met tankstation gevestigd. Het tankstation is in 1984 gesloten, waarbij de tankinstallaties zijn verwijderd. Nadien is de locatie in gebruik geweest als garagebedrijf. Vanwege een verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten, is na verwijdering van het tankstation een bodemsanering uitgevoerd. De grondverontreiniging binnen de grenzen van het voormalige tankstation is verwijderd en er is verontreinigd grondwater onttrokken. Na afloop van de sanering is ter plaatse van de openbare weg en op locaties die niet bereikbaar waren (bebouwing) sprake van een restverontreiniging in

de grond. Het grondwater is verontreinigd met vluchtige aromaten. In 2011 is de grondwaterverontreiniging geactualiseerd. De grond (buiten de sanering) en het grondwater zijn verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. Daarnaast is een minerale olie verontreiniging aangetoond ter plaatse van de voormalige smeerpunt (garage). De omvang van de grondwaterverontreiniging is vrijwel hetzelfde als van de grondwaterverontreiniging en niet gewijzigd ten opzichte van de situatie na de uitgevoerde bodemsanering uit 2003.

Voor de locatie is in 2011 een deelsaneringsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd in de bijlagen van deze toelichting. In 2011 is een beschikking afgegeven door de provincie Noord-Brabant voor de uit te voeren sanering. Nadien hebben enkele wijzigingen in de planvorming plaatsgehad. De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft te kennen gegeven dat deze wijzigingen geen invloed hebben op de afgegeven beschikking. De wijzigingen liggen namelijk buiten de contouren van het geval van ernstige bodemverontreiniging en buiten de geplande ontgravingscontouren in het deelsaneringsplan. Voorafgaand aan de realisatie van het nieuwe bouwplan wordt de grond gesaneerd. De kosten van de sanering zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op de locatie sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In het kader van de onderhavige ontwikkeling wordt de bodem gesaneerd, hiervoor is door de Provincie Noord-Brabant een beschikking afgegeven. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is verzekerd omdat de kosten zijn meegenomen in de exploitatieopzet.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Concreet betekent de invoering van de watertoets, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn.

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 gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is 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:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

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.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is en/of het af te koppelen verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er dus vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beleid gemeente Dongen

Schoon water schoon houden is één van de belangrijkste pijlers binnen het hemelwaterbeleid van Dongen. Vertrekpunt in nieuwe situaties is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld en dus niet wordt aangekoppeld. Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten 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 komt overeen met een retentie van 78 mm. Voor verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak geldt een retentie van 7 mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfilteerd. In een waterparagraaf dient te worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

Beoordeling

Het verhard oppervlak blijft ten opzichte van de huidige situatie gelijk (ca. 1300 m²). Vanuit het beleid van het waterschap is derhalve geen retentie vereist. De gemeente Dongen wenst dat bij voorkeur hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld of dat de hydrologische situatie verbeterd. Voor het onderhavige plan geldt de eis van 'verbouwing zonder vergroting verhard oppervlak', dit houdt een retentie van 7 mm hemelwater in voor het gehele plangebied.

De retentie kan als volgt worden berekend: $1300 \text{ m}^2 \times 0,007 = 9,1 \text{ m}^3$.

De retentie kan, gelet op de aard en omgeving van het plangebied, niet bovengronds worden geborgen. Om die reden dienen infiltratiemethodes als waterdoorlatende verharding, kratten en / of grind- en lavakoffers te worden overwogen. Waterdoorlatende verharding verdient niet de voorkeur, omdat dit een intensief onderhoud vergt. Gelet op de ligging van de verharding op eigendom dat niet in beheer is van de gemeente, is deze oplossing niet gewenst. Grind- en lavakoffers hebben slechts ca. 30% waterbergende capaciteit. Dit houdt in dat een ca. 3 keer zo groot oppervlak moet worden aangelegd om te voorzien in voldoende capaciteit. Gelet op de gewenste inrichting van het plangebied ten behoeve van het parkeren en groenvoorzieningen is deze oplossingsrichting niet wenselijk. Tenslotte is het mogelijk om retentie plaats te laten vinden door de aanleg van kratten. Voor kratten geldt een retentiecapaciteit van 95%. Het is mogelijk om kratten aan te leggen binnen het plangebied. Gelet op de retentiecapaciteit dient $9,6 \text{ m}^3$ (10 m^3) aan kratten te worden aangelegd. Het is van belang dat de kratten boven de GHG worden aangelegd, zodat ze niet vollopen met grondwater. Een krat is ca. 40 cm diep en is gelegen 1 m-mv. De GHG ter plaatse is 3,40 / 3,50 m NAP. Het maaiveld bevindt zich op 5,8 m + NAP. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte is voor de aanleg van kratten ter plaatse van het parkeerterrein. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van kolken.

Het te realiseren hoofdgebouw worden uitgevoerd met een plat dak in plaats van een in de omgeving veel voorkomend zadeldak. Met het plat dak kan er op de locatie hemelwater langer worden vastgehouden, waarna het gedoseerd op het gemengde rioolstelsel kan worden afgevoerd. Het hemelwater dient hiertoe gescheiden te worden aangeboden aan de kavelgrens. Hier dient de hemelwaterafvoer te worden afdopt, aangezien er geen hemelwaterafvoer in de Gerardus Majellastraat en Stoomberg aanwezig is. Het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren op de voornoemde wijze. Het huishoudelijk afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (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 aansluiting gezocht op een bestaand afvoersysteem; ter plaatse van de Gerardus Majellastraat is nog sprake van een gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt is derhalve dat op de locatie zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de woningen zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Conclusie

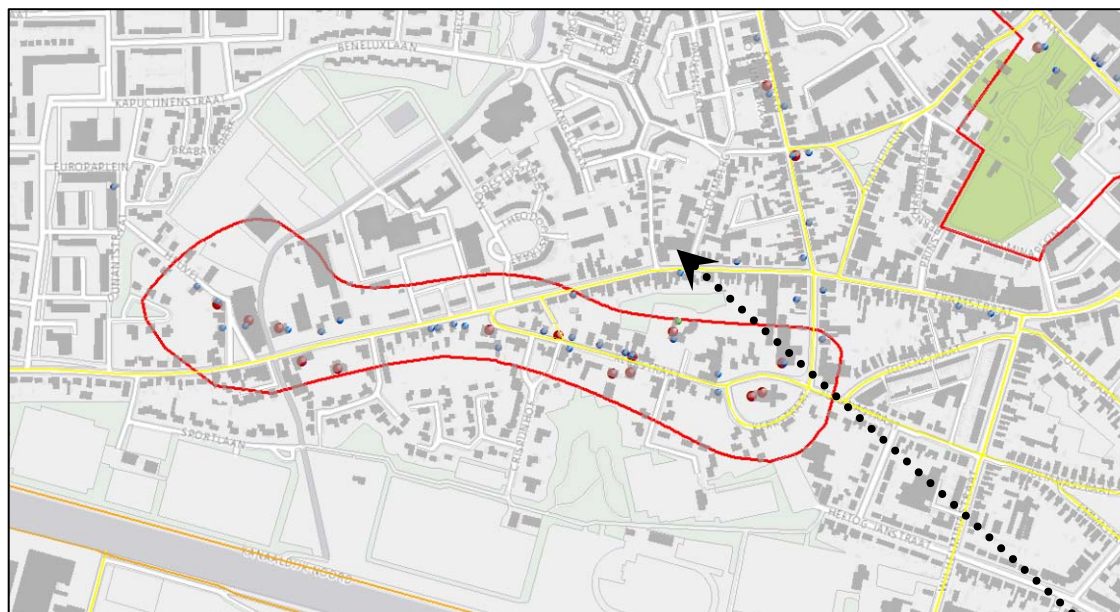
Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



Legenda

Historische Bouwkunst

• MIP

• Rijksmonument

Historische Stedenbouw

□ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht

■ Zeer hoog

■ Hoog

■ Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

/// Zeer hoog

/// Hoog

/// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

— Zeer hoog

— Hoog

— Redelijk hoog

Historisch Groen

▲ Monumentale Bomen

■ Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

—

—

—

—

Archeologische Monumenten

■

Indicatieve Archeologische Waarden

■ Hoog of middelhoog

■ Laag

■ Geen gegevens

■

■

■

■

■

■

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is geduid met een zwarte pijl. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beleid provincie Noord-Brabant en gemeente Dongen

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmings- en wijzigingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. De gemeente Dongen beschikt over een Erfgoedverordening uit 2010 en een Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2014.

Beoordeling

De Gerardus Majellastraat is één van de oude lintstructuren in Dongen. Gelet op het gedeeltelijk goed geconserveerde karakter van de aan de weg grenzende bebouwingsstructuur is de weg

aangemerkt als van redelijk hoge historisch-geografische waarde. Door de toevoeging van een gebouw in de rooilijn van de overige bebouwing in de straat, in plaats van een open ruimte in de huidige situatie, wordt het lintbebouwde karakter van de straat versterkt. De historisch-geografische waarde van de straat wordt hierdoor beter beleefbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmings- en wijzigingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels.

Beoordeling

Door Econsultancy is in mei 2015 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie is geconstateerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle periodes. Archeologische resten worden niet meer verwacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat door de onderhavige ontwikkeling archeologische resten niet worden verstoord, omdat de bodem reeds geroerd is.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen

hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Soortgroep		Geslacht habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van begroeiing aan noord- en westelijke gevel buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee ¹	nee	nee ¹	¹ uitgangspositie is dat er voldoende groen voor huismussen aanwezig blijft in de naastgelegen tuinen, waardoor essentiële verstoring / overtreding niet aan de orde is
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroues	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaaplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		op ± 6,5 km	nee	nee	nee	-
EHS		op ± 550 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ± 1,5 km	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid locatie voor soortgroepen en vervolmaatregelen

Beoordeling

Door Econsultancy is in mei 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van geschikte habitat voor verschillende (beschermd) soorten en soortgroepen. In de hiervoor opgenomen tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstrend kan werken en wat de eventuele consequenties zijn. Uit het overzicht blijkt dat voor de soortgroep broedvogels nadere maatregelen noodzakelijk zijn om de voldoen aan de Flora- en faunawet. Een eerste maatregel betreft het verwijderen van begroeiing aan de noord- en westelijke gevel buiten het broedseizoen. Een tweede 'maatregel' heeft specifiek betrekking op de aanwezigheid van huismussen in het plangebied en in de omgeving. De nesten van huismussen zijn het gehele jaar beschermd en vallen onder de beschermingscategorie 2 van vogelnesten. Dit zijn nesten van koloniebroeders die elk seizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van huismussen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren. Wanneer er onvoldoende dichte begroeiing nabij nestlocaties van de huismus aanwezig blijft, waardoor huismussen de huidige nestlocaties zullen verlaten, is er sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. De betreffende beplanting hoeft niet binnen het plangebied zelf aanwezig te zijn, als er maar voldoende groen nabij de nestlocaties aanwezig blijft. Ervan uitgaande dat er in de aangrenzende tuinen voldoende dichte opgaande beplanting aanwezig blijft, waar de huismussen die onder de daken van de naastgelegen woningen broeden afhankelijk van zijn qua schuilgelegenheid en voedsel, dan zal de functionaliteit ten aanzien van de nestlocaties worden behouden en is er geen sprake van een overtreding van de Flora- en

faunawet. Op basis van dit uitgangspunt kan de begroeiing tegen de noord- en westelijke gevel zonder ontheffing- en compensatieverplichting (buiten het broedseizoen) worden verwijderd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldoende aannemelijk is dat kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Flora- en faunawet. Werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van begroeiing vinden plaats buiten het broedseizoen.

5.6 **Akoestiek**

Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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. 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.

Beoordeling

In het voorliggende plangebied worden geluidgevoelige objecten in de hoedanigheid van woningen gerealiseerd. Het plangebied is echter niet gelegen in de geluidszone van een weg, waardoor formeel geen akoestisch onderzoek behoeft plaats te vinden. Op basis van jurisprudentie (ABRvS, 3 september 2003, 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Voor het akoestisch onderzoek zijn de gedezoneerde Gerardus Majellastraat en de Stoomberg relevant.

In 2009 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de voorliggende situatie. Dit onderzoek is nog representatief, omdat aan de uitgangspunten van het onderzoek in de tussenliggende jaren niets is gewijzigd. De gegevens van het onderzoek zijn bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de gezoneerde Kardinaal van Rossumstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het te realiseren hoofdgebouw niet wordt overschreden en voldoet hiermee aan de normen uit de Wgh. De Wgh staat de realisatie van de ontwikkeling niet in de weg. De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkeling ten gevolge van het wegverkeerslawaaai van de gedezoneerde Gerardus Majellastraat en de Stoomberg bedragen op de maatgevende waarnemhoogte van 1,5 meter respectievelijk 63 en 55 dB. Er zijn geen maatregelen mogelijk aan de bron en / of in het overdrachtsgebied op de geluidsbelasting te reduceren omdat deze stuiten op bezwaren van verkeers-, vervoers- en stedenbouwkundige aard. Omdat de geluidsbelastingen de uiterste grenswaarde van 63 dB niet overschrijden kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Conform het Bouwbesluit moet de geluidsbelasting in een nieuwe woning langs bestaande wegen voldoen aan een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan uit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is, mits bij de toetsing aan het Bouwbesluit wordt aangetoond dat een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB kan worden gegarandeerd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Beoordeling

Het bedrijf ter plaatse van het plangebied wordt gesloopt. Aan de Gerardus Majellastraat 27 is op grond van vigerend bestemmingsplan detailhandel mogelijk. Voor detailhandel geldt in de meeste gevallen een richtafstand van 10 m. In centrumgebieden (met gemengde functies) wordt detailhandel op of naast woningen toelaatbaar geacht. Bovendien bevindt zich tussen de geprojecteerde woningen en de detailhandellocatie in de al een woning bestaande situatie. Hiermee dient de detailhandel uiteraard al rekening te houden in haar bedrijfsvoering.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een bestemming 'Bedrijf', binnen deze bestemming zijn bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Gelet op de ligging van het onderhavige plangebied in een functiemengingsgebied vormt dit bedrijf geen belemmering voor de realisatie van woningen in het plangebied. Daarnaast worden de woningen binnen het plangebied opgericht op de ruimste afstand van het noordelijk gelegen bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige bouwplan.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*Toetsingskader*

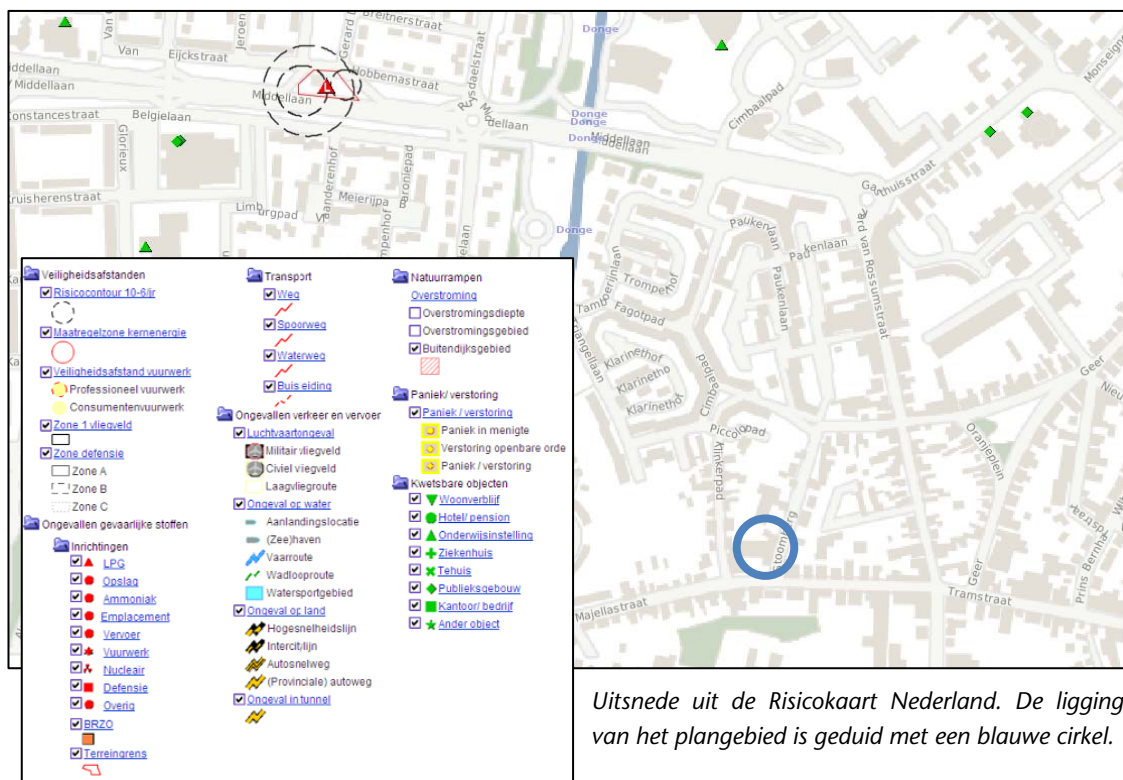
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicogevende bron is een op circa 580 meter ten noordwesten van het plangebied gelegen LPG-tankstation. Voor dit tankstation geldt een PR 10-6-contour van 45 m en is een invloedsgebied voor het GR van 150 meter van toepassing. Het tankstation ligt dus te ver weg om ten aanzien van externe veiligheid een belemmering op te leveren voor de uitvoering van het bouwplan.

Conclusie

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



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland. De ligging van het plangebied is geduid met een blauwe cirkel.

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 de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. 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.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 Kabels en leidingen

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.

5.10 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. In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

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

5.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Gemeenten en provincies moeten per 1 april van 2011 bij ieder bouwproject beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat alle projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Dongen wordt de ontwikkeling van 9 gestapelde woningen voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte deel van plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen Rijksmonument gelegen. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van meerdere woningen en één hoofdgebouw. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Dongen sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan 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.

7.2 Opbouw van het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Dongen gehanteerde systematiek. Het vigerende bestemmingsplan “Zuid en West Dongen” vormt de basis voor de onderhavige planregeling.

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 *planregels* 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 planregels 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.

7.3 Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring

kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig wijzigingsplan het volgende artikel:

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor een verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Ook bij deze bestemming horende voorzieningen zijn toegelaten. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende parkeerplaats en bergingen. Beroepsmatige en / of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw is toegestaan en de functieaanduiding 'garages' de indeling van het perceel tot uitdrukking gebracht. De gronden zonder aanduiding 'bouwvlak' of 'garages', betreffen de gronden waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Het gaat onder meer om gronden vóór de representatieve gevel van het hoofdgebouw. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de aldaar de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevel zijn wel mogelijk. Op het bij het hoofdgebouw aan te leggen parkeerterrein mogen uitsluitend aan de westzijde bijgebouwen worden geplaatst in de vorm van bergingen, omdat de oostzijde van het plangebied grenst aan de openbare ruimte en het niet gewenst is om bijgebouwen aan de openbare ruimte te laten grenzen. Een uitzondering op het voorgaande betreffen de gronden met de aanduiding 'erf'. Op deze gronden is het mogelijk om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en garages te bouwen tot een bepaald maximum. Uitsluitend de gronden aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn aangeduid als 'erf'. Deze gronden behoren bij de hoofdgebouwen aan de Stoomberg 24, Klinkerpad 4 en Gerardus Majellastraat 29.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het afwijken van bepaalde maten tot een maximum van 10% en de overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure weergegeven voor de afwijkingsbevoegdheden die in het wijzigingsplan zijn opgenomen.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

In dit artikel is aangegeven dat de stedenbouwkundige bepalingen en de bepalingen ten aanzien van bereikbaarheid als weergegeven in paragraaf 2.5 van de Bouwverordening uitsluitend in de in dit artikel genoemde situaties van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan "Gerardus Majellastraat".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het planproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende wijzigingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft van vrijdag 13 november 2015 tot en met donderdag 24 december 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Aangezien de zienswijzen tijdig zijn ingediend, zijn de zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. Deze nota is bijgesloten in de bijlagen bij dit wijzigingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan is vastgesteld op 19 april 2016.

