

Ruimtelijke onderbouwing

Binnenhoven (2016) te Dongen

Ruimtelijke onderbouwing

Binnenhoven (2016) te Dongen

projectnummer 409851
definitief revisie2.0
26 mei 2016

Auteur(s)

ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V.
Postbus 4118
5004 JC Tilburg

datum vrijgave
26-05-2016

beschrijving revisie
definitief

goedkeuring
ing. M. Fransen

vrijgave
drs. T. Artz

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

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

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het project	5
3	Beleid	7
3.1	Europees en Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	15
4.1	Akoestiek	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Bodem	16
4.4	Cultuurhistorie	18
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Verkeer en parkeren	19
4.7	Externe veiligheid	19
4.8	Milieuhinder	20
4.9	Flora en Fauna	20
4.10	Water	20
4.11	Kabels en leidingen	20
5	Economische uitvoerbaarheid	21
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In september 2013 is door de gemeenteraad van Dongen het bestemmingsplan 'Centrum' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van het Gerba Windsor-terrein met 33 woningen mogelijk gemaakt.

Onderdeel van dat plan was het behoud van de oude gevel van de Gerba Windsor fabriek. Vanwege de hoogte van de gevel was de bouw van appartementen op die locatie gepland om de gevel te kunnen integreren in het stedenbouwkundig ontwerp.

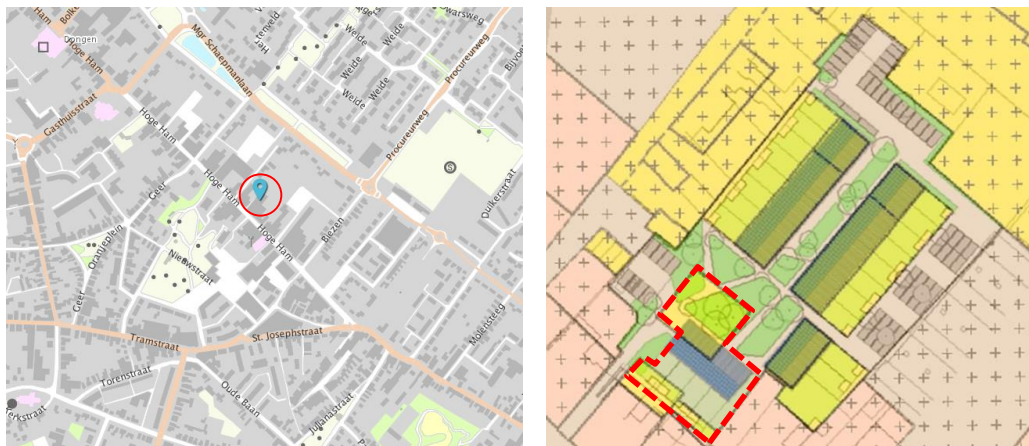
Na vaststelling van dat bestemmingsplan is bij de verdere uitwerking van het bouwplan duidelijk geworden dat de realisatie van appartementen op die locatie niet optimaal is en daarnaast de vraag naar appartementen beperkt is in Dongen.

Om die reden is besloten de oude gevel van de fabriek te slopen. Op 14 maart 2016 is er een sloopmelding gedaan en inmiddels is het gebouw inclusief gevel gesloopt. Daarmee wordt ruimte geboden voor een meer logische invulling van het stedenbouwkundig ontwerp en de openbare ruimte. Er is besloten de 7 appartementen verbonden aan deze gevel te laten vervallen en daarvoor in de plaats vier grondgebonden woningen terug te plaatsen. Deze woningen worden met de tuin naar de panden aan de Hoge Ham gericht. Daardoor vervallen ook de 3 appartementen aan de achterzijde van de Hoge Ham. Dit past meer bij de maat en schaal van Dongen en zorgt daarnaast voor een betere inrichting van de openbare ruimte van het gehele plan Binnenhoven. Het overige deel van de woningbouwontwikkeling Binnenhoven kan daarbij volgens het bestaande bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De vier grondgebonden woningen kunnen niet geheel binnen het bestaande planologisch kader worden gerealiseerd omdat deze niet geheel binnen een bouwvlak zijn gelegen. Met deze ruimtelijke onderbouwing worden de huidige 10 appartementen (7 + 3) omgezet naar 4 grondgebonden woningen.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied beslaat het zuidoostelijke deel van het plan Binnenhoven. Op figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 ligging (rode cirkel) en begrenzing projectgebied (rode stippellijn)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 19 september 2013 is het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Werkelijke situatie

Op dit moment ligt het projectgebied braak na de sloop van de fabriek en het kantoor van Gerba Windsor. Op figuur 2.1 is de situatie uit 2015 te zien. Daarop is het inmiddels gesloopte kantoor nog zichtbaar. Het projectgebied ligt nu geheel braak.



Figuur 2.1: huidige situatie projectgebied (luchtfoto 2015)

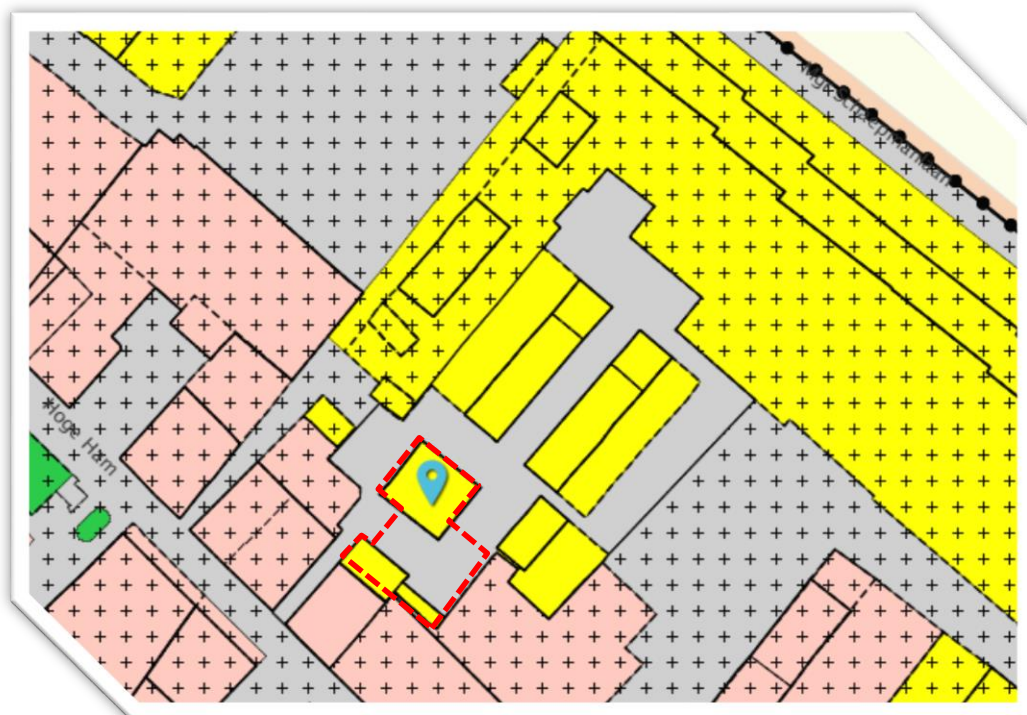
Bestemde situatie

Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Dongen, zoals vastgesteld op 19 september 2013. Daarin heeft projectgebied de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (zie figuur 2.2).

Binnen de bestemming 'Wonen' is de realisatie van 10 woningen toegestaan en kan worden gebouwd tot een hoogte van 14 meter in het noordelijke bouwblok (voormalige fabriek Gerba Windsor) en tot 10 meter binnen het bouwblok dat grenst aan de achterzijde van de Hoge Ham.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn verblijfsfuncties toegestaan, alsmede parkeren.

projectnummer 409851
26 mei 2016, revisie 2.0



Figuur 2.2: bestemde situatie projectgebied (bestemmingsplan 'Centrum' d.d. 19-09-2013)

2.2 Het project

In het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp wordt voorzien in de realisatie van vier grondgebonden woningen. Deze woningen komen in de plaats van 7 appartementen ter plaatse van het voormalig kantoor van Gerba Windsor en de 3 appartementen aan de achterzijde van de panden aan de Hoge Ham, die in het vorige plan voorzien waren. Daarmee neemt het aantal woningen met 6 af voor het plan Binnenhoven. De overige gronden binnen het projectgebied worden ingericht als verblijfsgebied.



Figuur 2.3: stedenbouwkundig ontwerp Binnenhoven 2016 (rode lijn is projectgebied)

De vier woningen worden op een zelfde wijze uitgevoerd als de rest van het bouwplan. Dat betekent in twee lagen met een kap. De woningen hebben een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

De achtertuinten van de woningen sluiten mooi aan op de tuinen van de panden langs de Hoge Ham. De bebouwing wordt zodoende goed ingepast in de omgeving. Aan de voorzijde van de woningen wordt ter plaatse van het voormalig kantoor van Gerba Windsor een soort hofje gecreëerd. Op figuur 2.4 is een impressie te zien van de toekomstige situatie, waarbij rechts de vier nieuwe woningen te zien zijn. De overige woningen op de impressie passen binnen het huidige planologisch kader.



Figuur 2.4: impressie stedenbouwkundige opzet en inrichting openbare ruimte

3 Beleid

3.1 Europees en Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

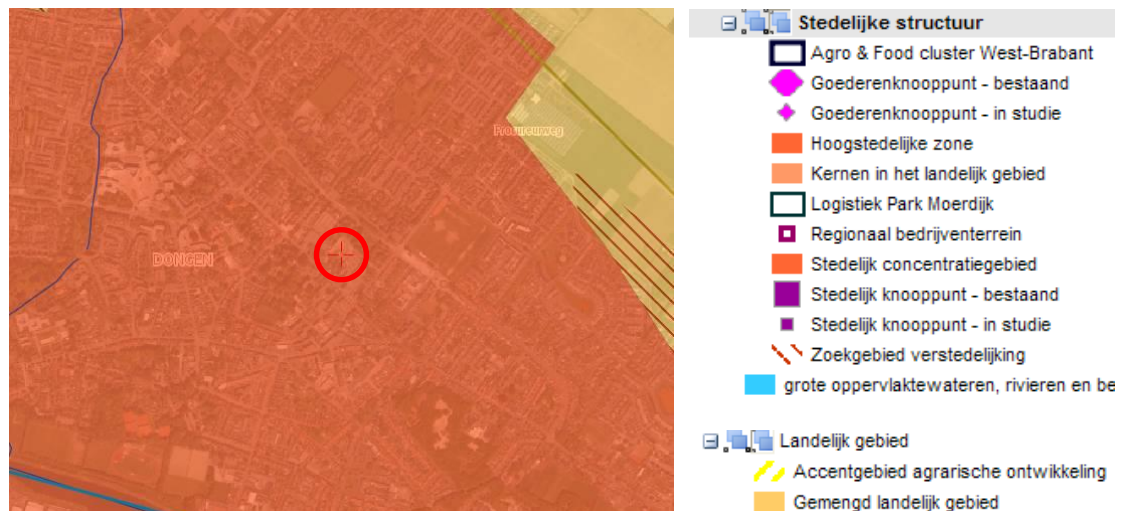
Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteiten van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Voor het zandlandschap betekent

dit het versterken van het mozaïeklandschap door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte geven aan een optimale en duurzame ontwikkeling van de boomteelt. Verder wordt aandacht gegeven aan een robuust water- en natuursysteem en duurzame energie.

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



Figuur 3.1: uitsnede van de structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

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

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben in maart 2014 de Verordening ruimte vastgesteld en in juli 2015 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte en het vergroten van de herkenbaarheid voor derden. De versie van juli 2015 betreft de meest actuele versie.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

In de verordening is het projectgebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. In de overige kaartlagen van de verordening 2014 is het projectgebied niet als specifiek gebied aangewezen.



Figuur 3.2: kaart stedelijke ontwikkeling uit verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Regels voor (woningbouw)ontwikkelingen in 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'

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

Regels voor nieuwbouw van woningen

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

Het projectgebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en de woningaantallen in de woonvisie vastgelegd, waarin voor de aantallen woningen afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een afname van 6 woningen te opzichte van het eerdere plan Binnenhoven. In dit kader sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het beleid van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dongen 2020

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

Woonomgeving

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

Bestaand woongebied

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

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

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

Nieuwe woningen

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

- woningen moeten voldoen aan het label Woonkeur;
- als gemiddelde voor alle nieuwbouw (ook vervangende nieuwbouw) wordt een verhouding aangehouden van 75% koop en 25% huur en daarnaast van een verhouding 35% in de goedkope sector, 35% in de middeldure sector en 30% in de dure sector;
- verder is het vasthouden en trekken van jonge gezinnen met het oog op de bevolkingssamenstelling van groot belang; geschikte woningen voor deze categorie komen beschikbaar door geschikte woningen te realiseren voor senioren;

- in de kleine kernen wordt bijzondere aandacht besteed aan strategisch bouwen, dat wil zeggen zodanig bouwen dat zoveel mogelijk woningen beschikbaar komen (deels via doorstroming) voor de bewoners van deze kernen (type woningen: starters en fasering: bouwen in kleine aantallen om eigen inwoners zo veel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt);
- gezien de omvang van de bestaande voorraad zorgwoningen in relatie tot de geprognosticeerde vraag en behoefte, heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten om terughoudend om te gaan met nieuwe initiatieven tot realisering van zorgwoningen. Dit beleid moet een verdere vergrijzing voorkomen, het risico van een hoger beroep op Wmo-budgetten tegengaan en een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling bevorderen.

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

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

Woningbouwlocaties in voorbereiding: Gerba Windsor

Midden in het centrum van Dongen wordt op het terrein van schoenfabriek Gerba Windsor een ontwikkeling beoogd met ongeveer 45 grondgebonden woningen.

Versterken karakter bebouwingslinten

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

Conclusie

De fabriek en het kantoor van de oude schoenfabriek zijn gesloopt. Er wordt afgezien van de bouw van appartementen op deze locatie en grondgebonden woningen gerealiseerd. Wel is het aantal te realiseren woningen, nu 23 woningen in het totale bouwplan voor Binnenhoven, aanzienlijk kleiner dan in de structuurvisie voorzien. De nieuwe inpassing past beter bij de schaal van Dongen en versterkt daarmee de kwaliteit van het bebouwd gebied. Daarmee sluit de ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Woonvisie Dongen 2011-2021

Op 26 mei 2011 is de Woonvisie Dongen 2011-2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Dongen. De Woonvisie Dongen 2011-2021 is een actualisering van het Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015. In het woonbeleid blijft de hoofddoelstelling uit het Beleidsplan Wonen centraal staan: Dongen biedt kwalitatief goed wonen voor alle doelgroepen. Het aanbod aan woningen en woonmilieus in Dongen moet aansluiten op de lokale vraag. De vraag is divers: bewoners vragen verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen en verschillende woonmilieus in uiteenlopende wijken en kernen. De opgave in het woonbeleid is om een

diversiteit in het aanbod te scheppen die aansluit op de diversiteit in de vraag. Voor de verdeling in woningtypen wordt uitgegaan van een verdeling 35% goedkoop, 35% middelduur en 30% duur.

Centrale uitgangspunten woonvisie

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

- De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Dongen blijft 'Kwalitatief goed wonen voor alle doelgroepen'.
- Dongen combineert de voordelen van wonen in een dorp, zoals een rijk verenigingsleven en groen onder handbereik, met stedelijke voorzieningen op korte afstand. Deze kernkwaliteiten bepalen de aantrekkelijkheid van Dongen als woongemeente en dienen zoveel mogelijk gewaarborgd te worden.
- De nieuwbouwproductie van Dongen is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant, maar houdt rekening met de marktomstandigheden in de komende periode.
- De groep huishoudens met een inkomen onder de richtlijn voor woningtoewijzing door woningcorporaties (primaire doelgroep) is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. Dat geldt ook voor de groep huishoudens met een inkomen boven deze grens die door hun inkomen niet makkelijk op de koopmarkt terecht kan (secundaire doelgroep).
- Daarnaast zijn starters, senioren en arbeidsmigranten doelgroepen die in het woonbeleid extra aandacht verdienen.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad verdient veel aandacht, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Conclusie

In de Woonvisie Dongen 2011-2021 is de locatie Gerba Windsor opgenomen als locatie waar 52 woningen voorzien zijn in de periode tot 2016, zowel in de huursector als in de koopsector. De gemeente kiest op deze locatie voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling voor kwaliteit in plaats van voor kwantiteit. Mede daardoor is ervoor gekozen een stedenbouwkundige invulling te maken waarbij 23 woningen worden gerealiseerd.

Beeldkwaliteitplan Centrum Dongen

Het beeldkwaliteitplan Centrum Dongen (11 december 2011) beschrijft de wenselijk geachte verschijningsvorm van de gebouwde omgeving in het centrumgebied. Het beeldkwaliteitplan bevat criteria zodat plannenmakers en initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium geïnformeerd kunnen worden over de wensen en eisen ten aanzien van de sfeer en uitstraling van de gebouwen. Het beeldkwaliteitplan wordt door de welstandscommissie benut als toetsingskader voor initiatieven.

Beleidsvisie externe veiligheid

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

Ambities

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

De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

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

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

Woonwijken

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

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

Bestaande risico's

Stationaire bronnen

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

Bronnen voor transportrisico

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

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

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

Buisleidingen

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

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ambities uit de beleidsvisie externe veiligheid. Verder kan worden geconcludeerd dat op basis van de bestaande risico's voor de

ontwikkeling van het projectgebied geen belemmeringen bestaan met betrekking tot externe veiligheid. In paragraaf 4.7 de externe veiligheid getoetst voor het onderhavige plan.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

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

Voor het eerdere bouwplan zijn voor de omgevingsaspecten de benodigde onderzoeken uitgevoerd alle realiserings- en uitvoeringsaspecten getoetst. Alle aspecten zijn in 2013 akkoord bevonden en via het bestemmingsplan 'Centrum' vastgelegd. De ruimtelijke onderbouwing en alle onderzoeken zijn onderdeel van het bestemmingsplan 'Centrum' en allen als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Ten opzichte van het bouwplan uit 2013 voorziet dit bouwplan in een afname van het aantal woningen (6 minder) en een afname van verhard oppervlak (voorheen geheel verhard). Voor de onderbouwing van dit project is uitsluitend gekeken naar de gevolgen van het onderhavige bouwplan ten opzichte van het eerdere bouwplan. Die vergelijking maakt snel duidelijk of de conclusies vanuit de eerder onderzochte aspecten ook voor dit bouwplan gelden. Daardoor wordt regelmatig verwezen worden naar de ruimtelijke onderbouwing¹ en eerdere onderzoeken zoals onderdeel zijn van het bestemmingsplan 'Centrum'.

4.1 Akoestiek

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Akoestisch onderzoek moet de geluidseffecten van de nieuwe ontwikkeling in beeld brengen.

Conclusie bouwplan 2016

Uit het akoestisch onderzoek voor het bouwplan uit 2013 bleek de geluidsbelasting van de omliggende wegen nergens boven de voorkeursgrenswaarde uit te komen. De woningen binnen dit plan komen op een grotere afstand van de wegen te liggen en er zijn geen omgevingsfactoren gewijzigd die effect kunnen hebben op die eerdere uitkomsten. Geconcludeerd wordt dat ook voor dit plan de grenswaarde niet overschreden wordt.

4.2 Archeologie

In april 2013 heeft de gemeenteraad van Dongen het gebied vrijgegeven voor het aspect archeologie in het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit naar aanleiding van het archeologisch onderzoek uit 2012 dan in het kader van de ontwikkeling Binnenhoven is uitgevoerd. Voor dit project is voor de besluitvorming archeologie niet meer relevant.

¹ Ruimtelijke onderbouwing Binnenhoven; projectnr. 242506; revisie 04; 24 april 2013; Oranjewoud

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

4.3 Bodem

Algemeen

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

Regelgeving

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

Onderzoek en sanering

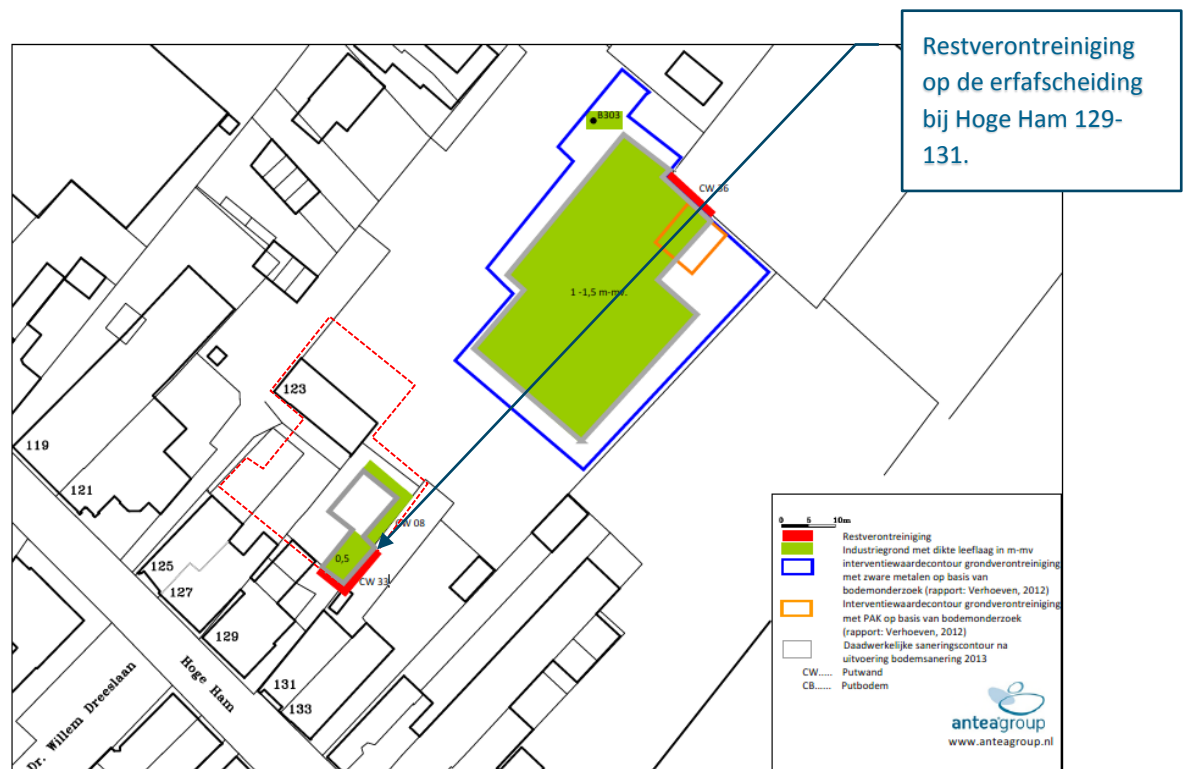
Voor het voorgaande plan Binnenhoven is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het projectgebied waar ook het onderhavige plan onder valt. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er diverse bodemverontreinigingen aanwezig waren in het projectgebied.

In 2013 is door Verhoeven Milieutechniek een bodemsanering uitgevoerd (aanbrengen leeflaag), waarbij de aangetroffen verontreinigingen tot onder de interventiewaarde zijn gesaneerd. Op twee plaatsen kon de sanering echter niet volledig uitgevoerd worden, waardoor er een kleine restverontreiniging achter gebleven is. Een van de twee plaatsen bevindt zich binnen het projectgebied ter hoogte van Hoge Ham 129-131 (zie figuur 4.1).

In december 2015 is een notitie² opgesteld waarin is beoordeeld of de grond ter plaatse van de ontwikkellocatie Binnenhoven geschikt is voor het beoogde gebruik. Onderstaand zijn de relevante onderdelen uit de notitie overgenomen.

Uit de beschikbare informatie blijkt dat de bodem van de gehele locatie in voldoende mate is onderzocht.

² Beoordeling bodemkwaliteit Gerba Windsor terrein te Dongen; projectnr. 407241; 24 december 2015; Antea Group



Figuur 4.1: ontgravingstekening bodemsanering

Aanbevelingen

In de notitie is een aantal aanbevelingen opgenomen waar bij de herontwikkeling van het terrein rekening mee gehouden moet worden. Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn uitsluitend de voor het projectgebied relevante punten opgenomen:

- Ter plaatse van de wanden CW33 (Hoge Ham 129-131) is een sterke restverontreiniging achtergebleven met respectievelijk PAK en chroom. Deze verontreiniging is niet verder ontgraven als gevolg van obstakels (fundering/bebouwing). Als gevolg van het gehanteerde talud is het aannemelijk dat de restverontreiniging zich deels op de te ontwikkelen locatie bevindt. Deze verontreiniging is echter niet kadastraal geregistreerd.
 - Hoewel het volgens opgave aannemer niet mogelijk was deze verontreiniging in de huidige situatie te saneren, wordt aanbevolen de restverontreiniging te registreren. In een later stadium kan deze mogelijk wel worden gesaneerd (bijv. bij sloop van de opstallen). Tijdens de herontwikkeling van het terrein zal deze restverontreiniging worden weggenomen mits voldoende ruimte beschikbaar is om de gehele verontreiniging te bereiken.
- In de evaluatiebeschikking van de leeflaag/afdeklaag zijn geen nazorgmaatregelen opgenomen. Op de locaties waar een leeflaag/afdeklaag (dikte circa 1-1,5m-mv) is aangebracht, dient deze tijdens en na de werkzaamheden in stand te worden gehouden, zodat geen vermenging van verschillende bodemkwaliteiten plaatsvindt. Zie figuur 4.1 waar de saneringscontour met dikke leeflaag is aangegeven. Onder de leeflaag heeft de bodem de kwaliteit 'industrie'. Op het zuidelijk terreindeel is de omvang van de industriewaardecontour niet geheel vastgelegd.
 - Indien werkzaamheden door de leeflaag plaatsvinden wordt geadviseerd om deze werkzaamheden onder milieukundige begeleiding uit te voeren om vermenging te voorkomen en de leeflaag in stand te houden. Door de gemeente Dongen is aangegeven dat dit mede vanuit maatschappelijk oogpunt als zeer belangrijk wordt ervaren.

- Van de grond die vrijkomt bij werkzaamheden in de diepere bodemlagen onder grondwaterniveau (> 6 m-mv) wordt geadviseerd om voor herbestemming de bodemkwaliteit te onderzoeken op vluchtige chloorkoolwaterstoffen.
- De in het nader bodemonderzoek van 2012 aangegeven interventiewaardecontour met zware metalen is groter dan de saneringscontour uit de BUS evaluatie. Met uitzondering van de genoemde restverontreinigingen is alle grond boven de interventiewaarde verwijderd. Echter in sleuf SL04/B302 zijn sterke afval- en puinbijmengingen aangetroffen in de ondergrond. Deze bodemlaag is op basis van minerale olie niet toepasbaar. Deze bodemlaag is niet meegenomen in de sanering. Ook in andere boringen buiten het saneringsgebied zijn bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen.
 - Geadviseerd wordt om de contactzone (tot 1 m-mv) vrij te maken van bodemvreemde materialen met het oog op de voorgenomen woningbouwontwikkeling.
 - De werkzaamheden die plaatsvinden in de grond met kwaliteitsklasse industrie, dienen in de veiligheidsklasse 'basisklasse' conform de CROW 132 te worden uitgevoerd. Indien werkzaamheden worden verricht binnen het projectgebied waarbij het grondwater wordt onttrokken of beïnvloed (bv. tijdelijk bemalen, het onttrekken van grondwater, saneren, aanleg van infiltratievoorzieningen) moet de initiatiefnemer dat voornemen melden bij de gemeentelijke gebiedsbeheerder via de webapplicatie op www.dongen.nl.
- Door de gemeente Dongen is aangegeven dat de gemeente alleen grond in eigendom neemt die voldoet aan klasse wonen of schoner. Bij de herontwikkeling dient hier rekening mee te worden gehouden.
- Door de gemeente Dongen is aangegeven dat binnen het plangebied infiltratievoorzieningen worden aangebracht. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden de doorlatendheid van de bodem te bepalen om de mogelijkheden tot infiltratie te bepalen.
- Een bodemonderzoek is een steekproef. Indien tijdens de werkzaamheden afwijkende bodemlagen of bijmengingen worden aangetroffen, dient op dat moment te worden bepaald of aanvullende saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem in voldoende mate is onderzocht. Door middel van de uitgevoerde bodemsanering is de grond geschikt gemaakt voor de beoogde functie. Daarbij is nog een kleine restverontreiniging blijven zitten op de rand van het projectgebied. De aanwezige restverontreiniging kan worden weggenomen bij de realisatie van het bouwplan. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met bovengenoemde aanbevelingen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het project en daarmee is het project uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie

Provinciale cultuurhistorische waarden

Op basis van de Verordening Ruimte 2014 bevinden zich in en in de directe omgeving van het projectgebied geen cultuurhistorische waarden waar rekening mee gehouden dient te worden.

Historische stedenbouw / geografie

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

In de Structuurvisie Dongen 2020 zijn diverse bebouwingslinten aangewezen. Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden legt randvoorwaarden op aan ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen de cultuurhistorische waarden expliciet in de afweging worden betrokken.

Conclusie

Er bevinden zich geen bebouwingslinten binnen het onderhavig projectgebied waar rekening mee gehouden moet worden. Daarmee past de ontwikkeling binnen het geleden toetsingskader.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

De voorziene ontwikkeling van dit plan zorgt voor een afname van het aantal woningen en daardoor een afname van de verkeersgeneratie ten opzichte van het huidige plan. De ontwikkeling per saldo dus niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden is hier niet van toepassing.

4.6 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De verkeersstructuur en ontsluiting van het plan blijven gelijk aan die uit het oorspronkelijke plan. Daarmee is een goede ontsluiting van het plan geborgd.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is aangepast aan het aantal woningen. Op basis van het aantal woningen zijn er $23 \times 1,5 = 34,5$ parkeerplaatsen nodig. Daarnaast zijn er met de gemeente (zie ook eerdere ruimtelijke onderbouwing) afspraken gemaakt over de realisatie van 21 parkeerplaatsen ten behoeve van openbaar gebied. Dat betekent dat het plan minimaal 56 (55,5) parkeerplaatsen moet bevatten. In het plan zijn er 60 opgenomen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm en zijn voldoende parkeerplaatsen geborgd.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Conclusie

Op basis van het onderzoek waren er vanuit het onderzoek externe veiligheid geen belemmeringen/beperkingen voor het bouwplan. Het nieuwe bouwplan maakt geen woningen mogelijk dicht bij een risicobron en maakt daarnaast minder woningen mogelijk dan in het oorspronkelijke bouwplan. Daardoor neemt het risico af en is het aspect externe veiligheid ook voor dit bouwplan geen belemmering en daarmee is het project uitvoerbaar.

4.8 Milieuhinder

Het bouwplan uit 2013 is middels het bestemmingsplan vastgelegd en ingepast. In dat plan waren vanuit milieuhinder geen belemmeringen aanwezig waar bij de realisatie rekening mee moest worden gehouden. Dit bouwplan maakt geen woningen mogelijk die dicht bij bedrijven zijn gelegen. Daarmee ontstaat zowel voor omliggende bedrijven als voor de te realiseren woningen geen hinder en is het bouwplan uitvoerbaar.

4.9 Flora en Fauna

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden, met als doel dat aan deze waarden zo min mogelijk schade wordt toegebracht. Indien schade aan beschermde soorten niet te voorkomen is, is mogelijk een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

In dat kader is voor het voorgaande plan een natuurtoets uitgevoerd. Daaruit bleek dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Op basis van dat onderzoek wordt het overige deel van het bouwplan momenteel gerealiseerd. De wijziging van het bouwplan voor de vier woningen vindt plaats binnen het eerder onderzochte gebied. Daardoor zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en is het project uitvoerbaar.

4.10 Water

Om waterproblemen het hoofd te kunnen bieden is sinds november 2003 de watertoets wettelijk van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen. De watertoets is erop gericht dat de ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Met deze toets worden wateraspecten, zoals waterkwantiteit, veiligheid en de afvalwaterketen, vroegtijdig bij de planvorming betrokken. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing van het project Binnenhoven is deze watertoets uitgevoerd en aan de rapportage toegevoegd. Het onderhavige plan voorziet niet in een toename, maar juist in een afname van de verharding of andere aspecten met nadelige gevolgen voor het watersysteem. Daarmee is het project vanuit het aspect water uitvoerbaar.

4.11 Kabels en leidingen

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

5 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is gewaarborgd vanuit particuliere financiering door de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten voor onder andere omliggende infrastructuur, naar rato verhaald door de gemeente op initiatiefnemer. Op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro dient de gemeenteraad in het kader van onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan op te stellen. Doordat echter een anterieure overeenkomst wordt afgesloten zijn de kosten van de grondexploitatie conform artikel 6.12 lid 2 Wro 'anderszins verzekerd'. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De economische haalbaarheid van het plan is daardoor gewaarborgd.

projectnummer 409851
26 mei 2016, revisie 2.0

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van het vorige plan Binnenhoven zijn veel zienswijzen ingediend waarin bezwaar gemaakt werd tegen de bouw van de appartementen. Ook de provincie plaatste vraagtekens bij de noodzaak van deze voorziening. Een verslag van deze zienswijzen en inspraakprocedure is opgenomen in de vorige ruimtelijke onderbouwing van het plan Binnenhoven. De aanpassing van het bouwplan sluit daardoor aan bij een groot gedeelte van de ingediende zienswijzen.

Voor het onderhavige bouwplan is op dinsdag 5 april 2016 een bewonersavond belegd.

Het ontwerpbesluit zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.