
bestemmingsplan

Noorderlaan

Dongen



RHO ADVISEURS

DATUM 23-03-2022
IMRO IDN NL.IMRO.0766.BP202200085-VO01

PROJECT Noorderlaan
PROJECTLEIDER ing. J.C.C.M. van Jole

OPDRACHTGEVER Gemeente Dongen
PROJECTNUMMER 076600.20211623

AUTEUR ing. H.A.Q. Maas
STATUS voorontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Planproces	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planvoornemen	10
2.1	Analyse plangebied en omgeving	10
2.2	Toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	40
4.1	Inleiding	40
4.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
4.3	Verkeer en parkeren	41
4.4	Bedrijven en milieuzonering	44
4.5	Archeologie	49
4.6	Cultuurhistorie	51
4.7	Geluid	55
4.8	Externe veiligheid	57
4.9	Luchtkwaliteit	59
4.10	Kabels en leidingen	61
4.11	Bodem	61
4.12	Water	64
4.13	Ecologie	72
4.14	Explosieven	77
4.15	Funnel, IHCS en ILS	78



4.16	Duurzaamheid	80
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	84
5.1	Algemeen	84
5.2	Opbouw van de regels	84
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	87
6.1	Economische uitvoerbaarheid	87
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Nieuwbouwwijk De Beljaart in Dongen nadert na twaalf jaar bouwen zijn voltooiing. De gemeente Dongen blijft echter groeien en heeft de Noorderlaan aangewezen als nieuwe woningbouwlocatie. Het betreft een locatie van circa 9 hectare die reeds in eigendom is van de gemeente Dongen. De gronden waren tot enkele jaren terug in gebruik met fruitbomen en zijn nu agrarisch in gebruik. Na afronding van de ontwikkeling zullen er circa 275 tot maximaal 300 woningen in het gebied komen, waarbij het belangrijk is dat wordt ingespeeld op de behoefte die er op dit moment is.

In de opiniërende raadsvergadering van 17 juni 2021 zijn de globale kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling voorgelegd aan de gemeenteraad. Er is hierbij een motie ingediend. Naar aanleiding van de motie 'startnotitie woningbouwontwikkeling Noorderlaan' zijn de kaders verder aangevuld met onder meer beleidsdocumenten, normeringen en woningbouwbeleid. Het geheel is verwoord in de notitie 'Uitgangspunten ontwikkeling Noorderlaan', opgenomen als bijlage 1. Deze notitie is op 30 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

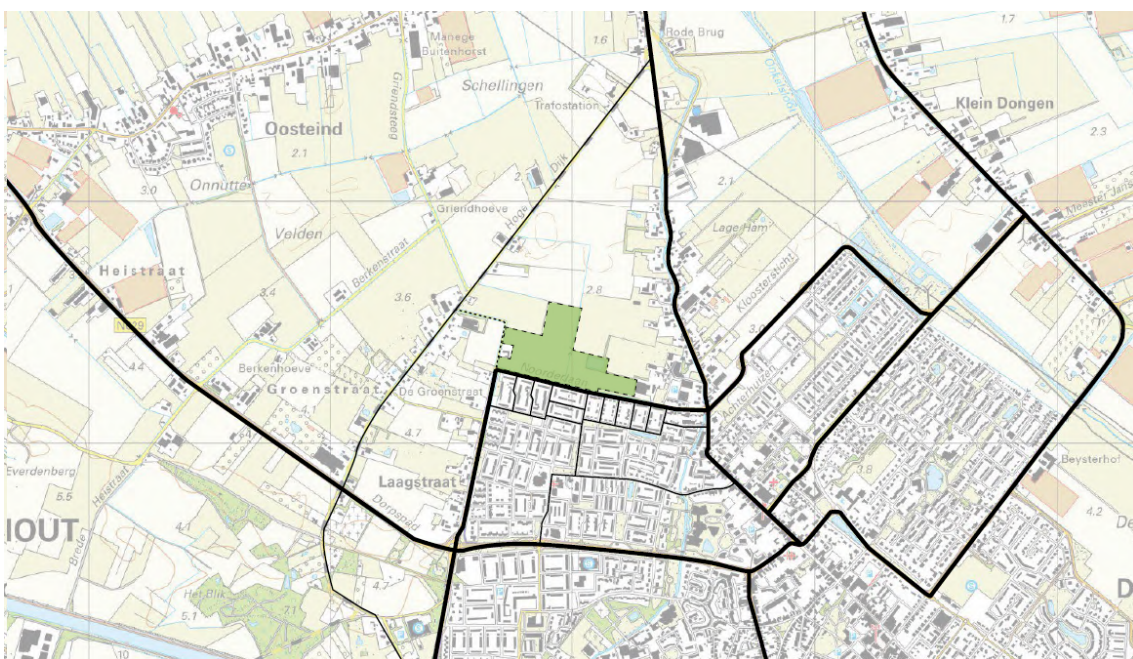
Voor het uitbreidingsgebied gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied', 'Zuid en West Dongen', 'Zuid en West Dongen - partiële herziening 2015' en 'Parapluplan Parkeren Dongen', waarbij de gronden de bestemming 'Agrarisch' toegekend hebben gekregen. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Door middel van voorliggend bestemmingsplan kan de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noorderlaan, ten noordwesten van de kern Dongen. Kadastraal wordt het plangebied aangeduid met de percelen DGN01-N-480, DGN01-A-5277 en DGN01-A-5423. De locatie is momenteel in agrarisch gebruik en heeft een totale oppervlakte van 96.447 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in de figuren 1.1 en 1.2.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied (Bron: Kadastrale kaart)



Figuur 1.2 Ligging in breder perspectief (Bron: Welmers Burg Stedenbouw)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen zoals weergegeven in tabel 1.1. De bijbehorende uitsnede van de verbeelding is weergegeven in figuur 1.3.

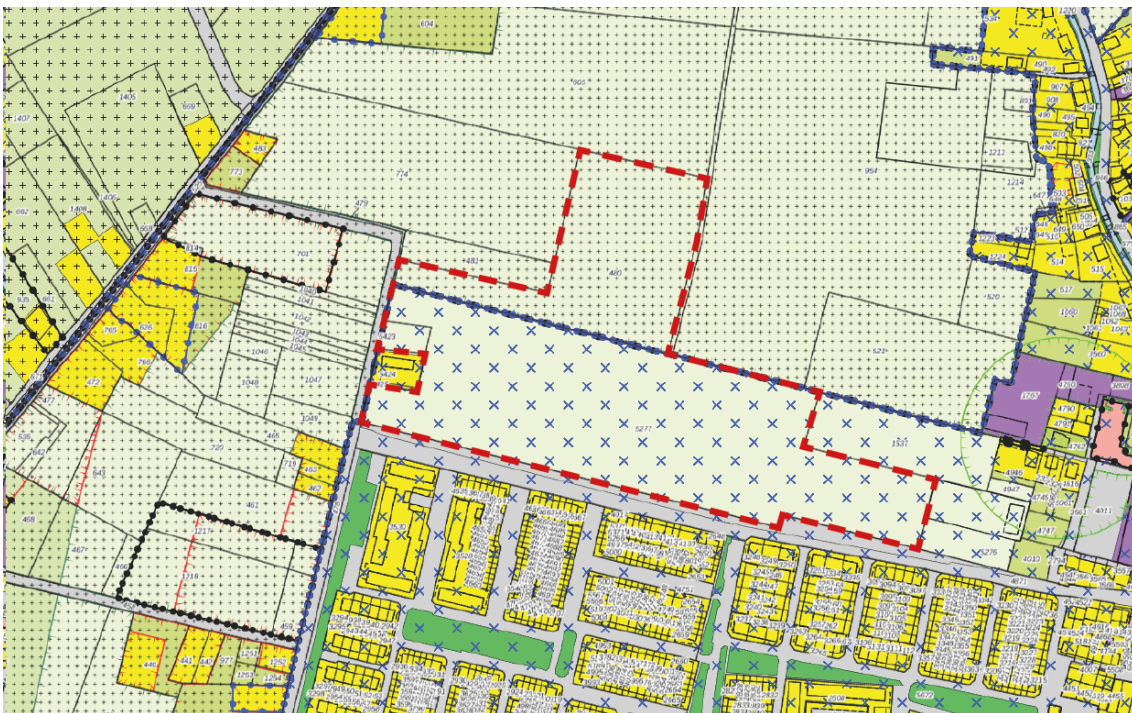
Tabel 1.1 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Vastgesteld
'Buitengebied'	5 november 2009
'Zuid en West Dongen'	25 april 2012

'Zuid en West Dongen - partiële herziening 2015'	21 mei 2015
'Parapluplan Parkeren Dongen'	2 juli 2020

Voor de gronden binnen het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, natuurvriendelijke oevers, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Voor wat betreft het noordelijk gedeelte van het plangebied (perceel DGN01 - N - 480) geldt aanvullend de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.




Figuur 1.3 Geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen)

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Derhalve is, ten behoeve van het totale plan, voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan Rijk, provincie, waterschap en andere overlegpartners. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen in het vast te stellen bestemmingsplan.



Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

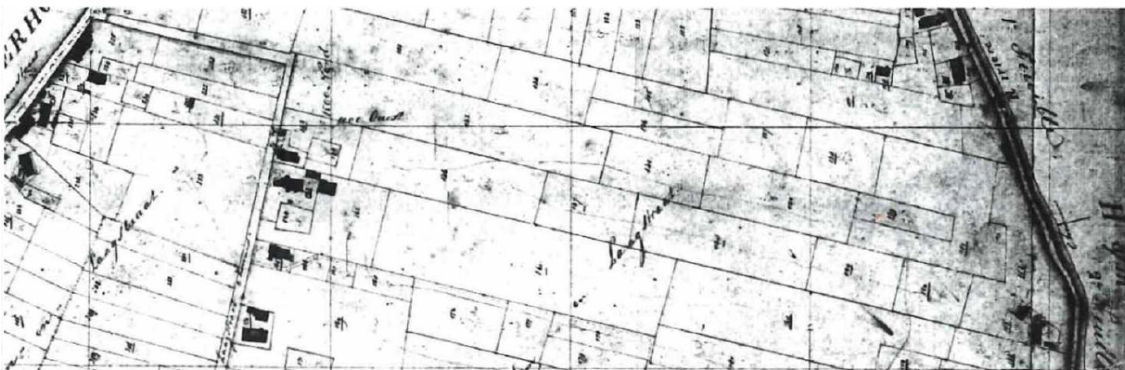
Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in en rond het plangebied en geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Dongen. Hoofdstuk 4 omvat de toets aan de sectorale milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Analyse plangebied en omgeving

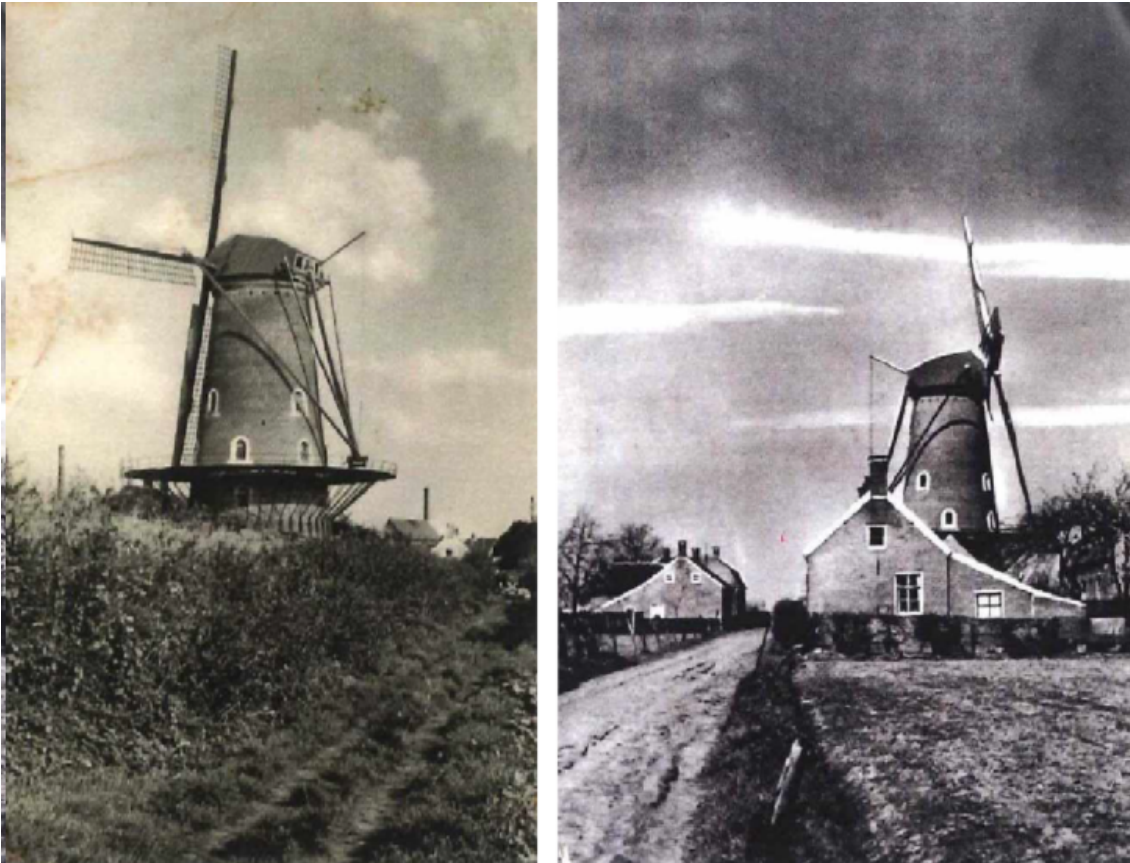
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied aan de Noorderlaan is vermoedelijk na 1288 voor agrarische doeleinden ontgonnen. Vanaf 1288 behoorde dit gebied tot de heerlijkheid Dongen, voordien tot Oosterhout. Het gebied is ingesloten tussen de Groenstraat (eerste vermelding 1435) en de rivier De Donge. Kenmerkend voor de hier gelegen landbouwgronden is een karakteristieke hoevenverkaveling: langgerekte brede stroken land 'haaks' op de ontginningsbasis. De perceelsgrenzen die teruggaan op de middeleeuwse situatie zijn ook nu nog gedeeltelijk aanwezig. De kadastrale kaart uit 1832 laat deze hoevengrenzen nog zeer duidelijk zien (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Kaart uit 1832 waarin de perceelsgrens als doorgaande rechte lijn tussen de Laagstraat en Lage Ham aanwezig is (Bron: *De Wazerweijen heemkundekring*)

Deze ontginningen zijn ten noordoosten van de Hoge en Lage Ham veelvuldig aanwezig en hebben binnen Dongen karakteristieke structuur van circa 100 meter brede stroken landbouwgrond. Het gaat hier steeds om ontginningen in een veenlandschap. Op de perceelsgrenzen werden dan niet alleen ontwateringsloten gegraven, maar liepen ook paden en karresporen het veenlandschap in om de landbouwgronden (en later de molen 'Koningin Wilhelmina' zoals weergegeven in figuur 2.2) te ontsluiten. In Dongen worden deze paden 'stichten' genoemd, verwijzend naar het hoogteverschil tussen de landerijen en de ontginningsbasis gevormd door de Hoge en Lage Ham.



Figuur 2.2 'Stichten' nabij molen 'Koningin Wilhelmina' eind jaren '50
(Bron: *De Wazerweijen heemkundekring*)

Enkele van deze paden groeiden uit tot verbindingswegen, zoals de Bolkensteeg en de Procureurweg. Deze historische stichtenstructuur is sinds de ruilverkaveling en de bouw van de uitbreidingswijken Biezen en Hoge Akker onder druk komen te staan. De recente tendens is echter om deze weer nieuw leven in te blazen.

Dongen is verder ontwikkeld in aansluiting op de oorspronkelijke bebouwingslinten van de Lage Ham, Hoge Ham - Sint Josephstraat - Eindsestraat en de Kerkstraat met de kerk als oriëntatiepunt voor het centrum van Dongen. De karakteristieke lintpatronen zijn nog duidelijk herkenbaar in het beeld van de huidige kern en het plangebied. In de 18^e eeuw is de leer- en schoenenindustrie opgebloeid in Dongen en bepaalde leerlooierijen en schoenfabrieken het bebouwingsbeeld. Na de Tweede Wereldoorlog kwam de leerindustrie in verval en is veel van de oude industriële verdwenen. Doordat ook veel karakteristieke lintbebouwing in de loop van de jaren is verdwenen wordt in de huidige situatie het beeld van de oude linten bepaald door een gedifferentieerd patroon van bebouwing en functies.

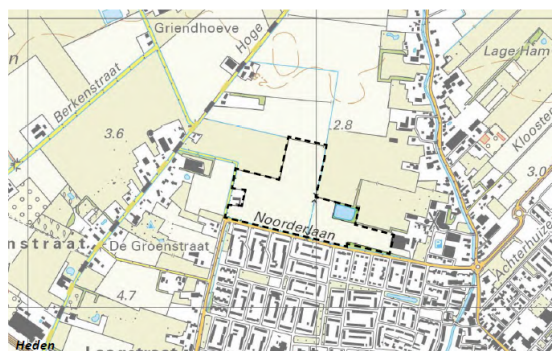
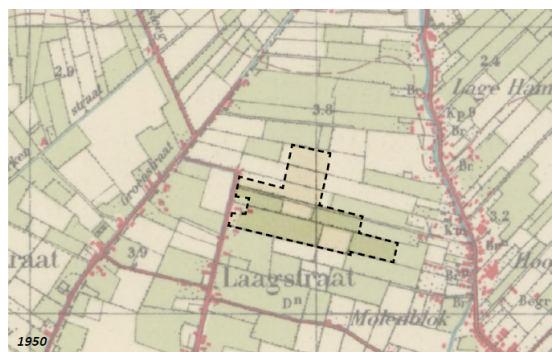
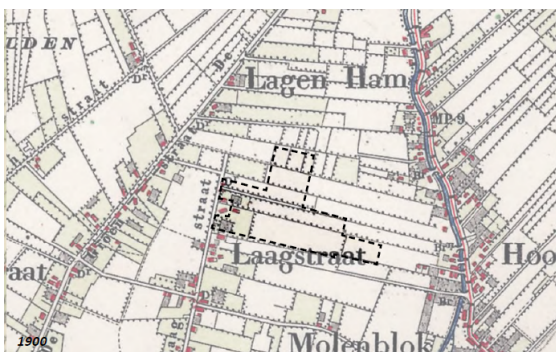
Vanaf de wederopbouw periode zijn achter de oorspronkelijke linten uitbreidingswijken gerealiseerd. De nieuwe woongebieden verschillen in de ruimtelijke structuur sterk van de oudere bebouwing: de wijken hebben een planmatige structuur, terwijl het patroon van de oudere gebieden veel organischer is.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

in de jaren '60 de wijken West I en West II ten zuiden en ten noorden van de Middellaan gerealiseerd. De Noorderlaan functioneert als de noordelijke begrenzing van de wijk West II.

Deze typische jaren '60-'70 wijken worden beide gekenmerkt door een rechthoekige, bloksgewijze verkaveling met veel openbaar groen. Er is veelal sprake van aaneengesloten rijenbouw op relatief diepe percelen. De geschakelde woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak of plat dak. Deze platte daken zijn met name in West II op veel plaatsen vervangen door kappen waardoor een gevarieerd straatbeeld is ontstaan. Aan de randen van deze wijken en langs de Donge zijn ook vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gebouwd. De grondgebonden woningen worden op een aantal plaatsen afgewisseld met hoogbouw.

Op historische kaarten vanaf 1900 (figuur 2.3) is te zien dat Dongen vanuit de kern steeds meer is gegroeid tot aan het plangebied aan de Noorderlaan. De gronden in het plangebied zelf hebben de agrarische functie behouden.

Vanaf de hoger gelegen Hoge Ham en later ook de Lage Ham langs de Donge werd het omliggende landschap ontgonnen. Dit geldt ook voor het gebied ten westen van de Lage Ham, het gebied waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. Op historische kaarten is een kleinschaliger landschap te zien met sloten die overwegend in oost-west richting lopen. Dit landschap, de slotenstructuur bleven lange tijd nagenoeg ongewijzigd. De linten van de Lage Ham en de Laagstraat verdichtten zich enigszins maar de openheid ertussen en het agrarische karakter bleef bestaan. Pas in de jaren '70 wijzigde het gebied doordat de nieuwbouw van de wijk West II oprukte tot aan de nieuw aangelegde Noorderlaan. Ook werd het gebied rondom de molen ontwikkeld met een supermarkt en enkele bedrijven. Langzaam verdween de oost-west slotenstructuur uit het gebied en werd het landschap grootschaliger. De belangrijkste watergang loopt nu halverwege de planlocatie in noordelijke richting. De locatie is lange tijd in gebruik geweest voor de fruitteelt met laagstamfruitbomen. Voor de watervoorziening van de grote boomgaard is een kleine waterpartij aangelegd. De fruitbomen zijn inmiddels gerooid maar de waterpartij is gebleven. De locatie is nu in gebruik voor akkerbouw.



Figuur 2.3 Historische kaarten 1900 - heden met aanduiding plangebied (*Bron: Topotijdreis*)

2.1.2 Huidige situatie

In het plangebied is een vijver van circa 2.850 m² aanwezig. Daarnaast zijn zowel binnen het plangebied als op de perceelsgrenzen van de locatie bestaande watergangen aanwezig met een lengte van circa 100 meter en circa 450 meter. Een aantal afbeeldingen van het plangebied en de directe omgeving zijn weergegeven in de figuren 2.4 t/m 2.9.



Figuur 2.4 Plangebied, kijkrichting noorden (*Bron: Welmers Burg Stedenbouw*)



Figuur 2.5 Plangebied, kijkrichtig noord-oosten (*Bron: Welmers Burg Stedenbouw*)



Figuur 2.6 Waterplas binnen het plangebied (Bron: Ecoresult)



Figuur 2.7 Opslagschuurtje aan de oostzijde van de waterplas (Bron: Ecoresult)



Figuur 2.8 Noorderlaan, kijkrichting oosten (Bron: *Welmers Burg Stedenbouw*)



Figuur 2.9 De Ruyterstraat, kijkrichting zuiden (Bron: *Welmers Burg Stedenbouw*)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Dongen is groeiende. De grootschalige uitbreidingswijk 'De Beljaart' is voor een groot deel gereed. Er is behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Binnenstedelijk, dus binnen het bestaande bebouwde gebied, kan in een deel van de woningbehoefte worden voorzien. Maar de woningaantallen op deze inbreidingslocaties zijn vaak beperkt.

Er resteert een woningbehoefte waarvoor een grootschalige uitbreidingslocatie moet worden aangewend. De locatie aan de Noorderlaan biedt kansen: de locatie is gelegen direct tegen de bestaande wijk West II aan, de locatie is in provinciaal beleid aangewezen als 'zoekgebied voor verstedelijking' en de locatie is in eigendom bij de gemeente.

Het ontwikkelingsgebied is circa 9,5 hectare groot en biedt ruime mogelijkheden voor wonen in een landschappelijke context en woningen voor specifieke doelgroepen. Hierbij is uitgegaan van de gronden die in

eigendom zijn van de gemeente Dongen. Gronden in eigendom van derden worden in het kader van de omgevingsvisie bekeken en afgewogen. In het woningbouwprogramma zijn tot 2030 voldoende locaties in beeld, voor de langere termijn zijn aanvullende woningbouwlocaties (waaronder ook uitbreidingsgebieden) nodig. Voor de woningbouwontwikkeling aan de Noorderlaan zijn een aantal pijlers van belang:

- Natuur-inclusieve wijk;
- Bedienen van uiteenlopende doelgroepen;
- Aandacht voor duurzaamheid, klimaatbestendigheid en circulariteit;
- Ruimte voor ontmoeting voor iedereen;
- Fietser en voetganger centraal, auto te gast;
- Parkeren en deelmobiliteit;
- Een flexibel en faseerbaar plan.

Voor de beoogde ontwikkeling is een globaal verkavelingsplan opgesteld, weergegeven in figuur 2.10. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van het mogelijk maken van maximaal 300 wooneenheden. Mogelijk aanvullende ontwikkelingen van gronden welke niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan worden afgewogen in het kader van de (toekomstige) Omgevingsvisie.



Figuur 2.10 Verkavelingsplan Noorderlaan (Bron: Welmers Burg Stedenbouw)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.


In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin



meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

Net zoals in grote delen van Nederland is er op dit moment in de regio en in de gemeente Dongen sprake van een schaarste aan woningen, met als gevolg een overspannen woningmarkt. Er is behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Binnenstedelijk, dus binnen het bestaande bebouwde gebied, kan in een deel van de woningbehoefte worden voorzien. Maar de woningaantallen op deze inbreidingslocaties zijn vaak beperkt. Er resteert een woningbehoefte waarvoor een grootschalige uitbreidingslocatie moet worden aangewend, waarbij wordt ingespeeld op de behoefte van uiteenlopende doelgroepen. De locatie aan de Noorderlaan biedt hiervoor nadrukkelijk kansen.

Ook speelt duurzaamheid een belangrijke rol. De ontwikkeling aan de Noorderlaan is gebaseerd op doelstellingen die bijdragen aan klimaatadaptatie, circulariteit, energietransitie en een gezonde leefomgeving. De wijk wordt ontwikkeld voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, alleenstaanden en gezinnen. De stedenbouwkundige structuur is adaptief, waardoor rekening kan worden gehouden met veranderende omstandigheden en (toekomstige) behoeften van bewoners en gebruikers. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in de NOVI. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Op het plangebied zijn geen voorwaarden van toepassing op basis van het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat voor stedelijke ontwikkelingen een onderbouwing in het bestemmingsplan noodzakelijk is (artikel 3.1.6. van het Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling aan de Noorderlaan is het toevoegen van maximaal 300 woningen. Er is een gedifferentieerde bouw op het oog en deze woningbouw is opgenomen in het woningbouwprogramma dat vanuit de provinciale prognose naar boven is bijgesteld. Het plangebied ligt in zoekgebied verstedelijking. Bij de te realiseren woningen wordt uitgegaan van 50% door de gemeente uit te geven woningen, 30% sociale huurwoningen (woningcorporatie Casade) en 20% middeldure huur (woningcorporatie Casade). Dit houdt in dat de te realiseren woningen voor 50% betaalbare huurwoningen (woningcorporatie Casade) zullen zijn.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De voorliggende locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft een agrarische bestemming en ligt buiten het bestaand stedelijk gebied van Dongen.

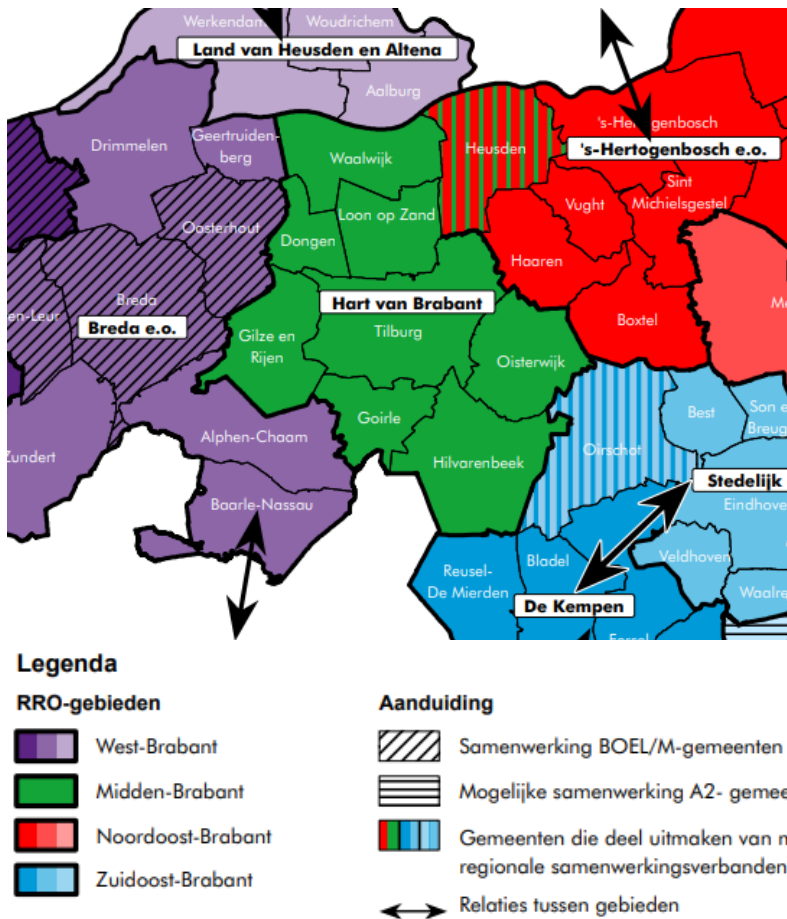
Stedelijke ontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan maakt geen woningen mogelijk. In dit geval worden in totaal maximaal 300 woningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Daarom is hierna de woningbehoefte beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

Relevante woonregio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Dongen, binnen de regio Hart van Brabant.



Figuur 3.1 Regionale woningmarktgebieden (Bron: Brabantse Agenda wonen)

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling blijkt uit diverse bronnen die hierna worden behandeld.

Kwantitatieve behoefte

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Dongen is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 1.130 woningen in de periode tot en met 2030 (113 per jaar). In de periode daarna zijn nog eens circa 500 woningen nodig (ongeveer 50 per jaar). Onderstaande tabel is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad 2020-2030	groei- index (2020=100) 2020-2030
		2025	2030	2035	2040		
Dongen	11.290	12.005	12.420	12.815	12.900	1.130	110,0

Figuur 3.2 Indicatie toename woningvoorraad gemeente Dongen 2020-2040

(Bron: Provincie Noord-Brabant)

Er zijn in 2031 naar verwachting ongeveer 12.470 woningen nodig. De actuele woningvoorraad in de gemeente Dongen per 1 januari 2021 is 11.456 woningen. Dat betekent dat de resterende opgave tot 2031 1.014 woningen is.

Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021 Hart van Brabant

In het perspectief voor 2021 schetst de regio de uitkomst van de nieuwe (aanzienlijk hogere) provinciale woningbouwprognoses en de consequenties hiervan voor de regio. De dekking van de planvoorraad (idealiter minimaal 130% gelet op planuitval) is voor veel gemeenten onvoldoende. Dit is een belangrijk aandachtspunt. Eén gemeente heeft een relatief grote planvoorraad en dat is Oisterwijk. De planvoorraad in Dongen is relatief klein. Bovendien is in dit overzicht nog geen rekening gehouden met te verwachten sloop die gecompenseerd moet worden (indicatief 10%).

	gewenste groei	planvoorraad	waarvan t/m 2024	2025-2030
Tilburg	13.965	11.826	8.972	2.854
Waalwijk	2.045	1.830	919	911
Oisterwijk	795	1.476	592	884
Gilze en Rijen	1.190	1.134	890	244
Dongen	1.130	793	665	128
Loon op Zand	965	783	480	303
Goirle	935	1.278	1.013	265
Hilvarenbeek	570	755	485	270
HvB	21.595	19.875	14.016	5.859

Figuur 3.3 Opgave en plancapaciteit (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Uit de inventarisatie blijkt dat er tot 2030 behoefte is aan 1.130 woningen en er 793 woningen in voorbereiding zijn. Daarvan zijn er 350 opgenomen in vastgestelde plannen, de zogeheten 'harde plancapaciteit'. De bouwplannen voor de overige 443 woningen, waaronder de locatie Noorderlaan – moeten nog aan de harde plancapaciteit worden toegevoegd.


In de regionale woonvisie is ook het gemeentelijk beleid en programma geïnventariseerd.

Vigerend woonbeleid Dongen

De woonvisie 'Dongen Woont 2017 – 2027' is begin 2017 vastgesteld. De woonvisie benoemt de thema's: betaalbaar wonen, samenwerken aan wonen en zorg, verduurzaming van de woningvoorraad en de nieuwbouwprogrammering. De woonvisie vormt de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties Casade. Voor 2021 maakt Casade de afspraken met de huurdersbelangenverenigingen en de drie gemeenten waar Casade actief is. Naast Dongen zijn dat de gemeenten Loon op Zand en Waalwijk.

Woningbouwprognose

De nieuwe woningbouwprognose laat zien dat de nieuwbouwproductie fors omhoog moet. De gemeente merkt dat ook in de praktijk. De behoefte aan sociale huur groeit. Voor een deel komt dat omdat Casade al enkele jaren oud bezit sloopt en vervangt door nieuwbouw, meestal met een kleine toevoeging van het aantal woningen. Omdat de zittende huurders eerst geherhuisvest moeten worden en er meestal voor kiezen in de gemeente te



blijven, leidt dat tot een stijging van wachttijden bij andere woningzoekenden. Vooral starters komen nauwelijks aan een sociale huurwoning. Een aanpassing van het woonruimte verdeelsysteem moet hier enige verlichting geven. In 2021 is door de regio besloten aan te sluiten als regio bij het woningmarktonderzoek (Rigo) dat de gemeente Tilburg periodiek uitvoert. Het onderzoek helpt de gemeenten om de effecten van de nieuwe woningbouwprognoses in beeld te krijgen.

Planvoorraad

Hoewel er de nodige particuliere plannen binnen de kernen in voorbereiding zijn, is de geprognosticeerde woningbouwopgave dermate groot dat de volgende fasen van twee uitbreidingslocaties in de kernen Dongen en 's Gravenmoer versneld voorbereid moeten gaan worden. Op deze locaties is het mogelijk woningen in het middeldure en sociale huursegment te realiseren. Casade bouwt in het huidige plangebied voor de Noorderlaan (Dongen) 50% van alle woningen. Deels zijn dat woningen voor bijzondere doelgroepen. De particuliere plannen die in voorbereiding zijn bestaan voor een groot deel uit middeldure en dure koopwoningen. Het zijn voornamelijk kwalitatief gewenste ontwikkelingen op verdichtingslocaties in de kern Dongen. Bij enkele plannen gaat het om het herbestemmen van historisch vastgoed. Volgens de gemeentelijke woonvisie moet nieuwbouw gerealiseerd worden in de verdeling 35% goedkoop – 35% middelduur en 30% duur. Er wordt daarbinnen geen onderscheid gemaakt tussen huur en koop. De 35% goedkoop wordt vrijwel geheel gerealiseerd door corporatie Casade. Dit betreft enkel huur en geen koop. De corporatie blijft ook in de komende jaren fors investeren in de gemeente.

Aanbod en beschikbaarheid betaalbare woningen

Ongeveer 70% van de woningvoorraad in Dongen wordt bewoond door de eigenaar. De overige 30% bestaat uit huurwoningen, ongeveer 21% is eigendom is van Casade. Het totale aandeel sociale huur is ongeveer 23%. Daarmee zit de gemeente Dongen onder het regionale gemiddelde. Dat verklaart voor een deel de druk op dit woningsegment in de gemeente.

Toekomstige uitleglocaties


In het Perspectief op wonen en woningbouw 2022 zijn de eerste fasen voor twee uitleglocaties in 's Gravenmoer en Dongen opgenomen. Volgend jaar zullen de volgende fasen ingebracht worden in het Perspectief op wonen en woningbouw 2023.

Woningbouwprogramma 2021-2040

Uit het woningbouwprogramma (versie februari 2021) blijkt dat er plannen zijn voor 1.130 woningen tot 2040. Het huidige plangebied Noorderlaan is in de planning opgenomen met in fase 1 op dit moment 134 woningen en in fase 2 (na 2025) op dit moment 150 woningen.

Kwalitatieve behoefte

Op verzoek van de gemeenteraad is in 2021 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek moet een antwoord geven op de vraag wat de huidige woningbehoefte is in de verhouding huur / koop, woningtypologieën en prijsklassen en welke potentiële tekorten en overschotten er zijn in de woningvoorraad. Onderzocht wordt of er belangstelling en / of behoefte is aan alternatieve woonconcepten en woonvormen, speciale doelgroepen, en aan kavels voor zelfbouw (kleine, middelgrote en grote kavels). Het onderzoek is in december 2021 afgerond. In de door de raad vastgestelde uitgangspuntennotitie is nog geen definitieve invulling

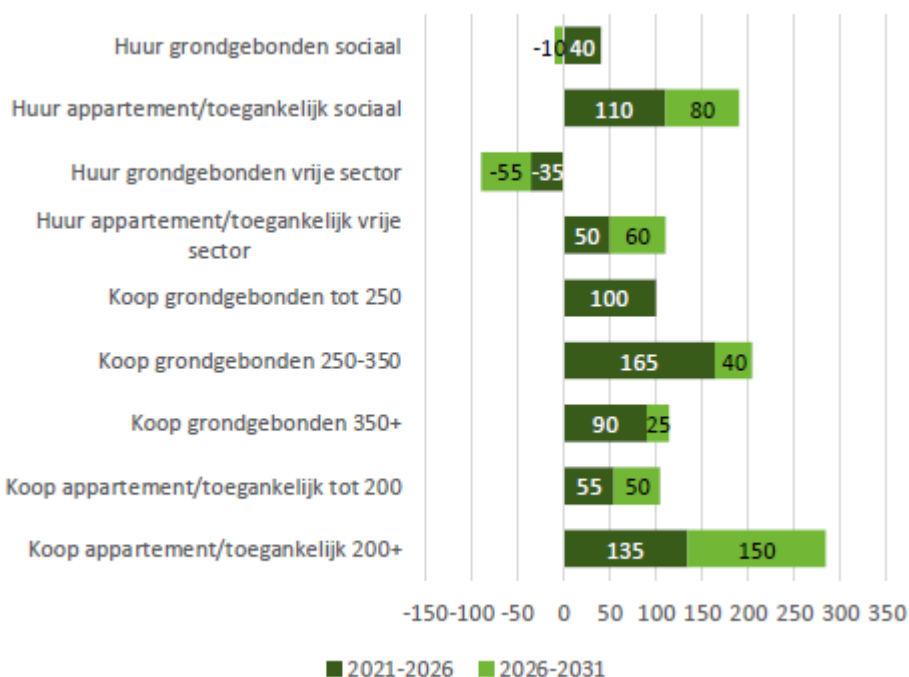


opgenomen van de typologieën van te bouwen woningen. Dat gebeurt op een later moment, bij de verdere uitwerking van de plannen. De uitkomsten van het onderzoek krijgen daarin een vertaling.

In het onderzoek komt naar voren dat de gemeente Dongen een dorpse woongemeente is, waar de vergrijzing op dit moment nog niet zo groot is en waar veel gezinnen met wat oudere kinderen wonen. De vergrijzing zal de komende jaren wel toenemen met het ouder worden van de generatie babyboomers. Ook wonen in Dongen veel emptynesters (ouders van wie de kinderen niet meer thuis wonen). Kenmerk van deze groep is dat zij vrij weinig verhuizen en vaak nog woonachtig zijn in de (eengezins)woning waar men sinds lange tijd woont. Overige aspecten die uit het onderzoek naar voren komen zijn hierna opgesomd.

- In Dongen wonen jongeren lang thuis. Er is een stijgend aantal jongeren dat na z'n 25^e nog thuis woont. Dit heeft direct te maken met de krapte op de woningmarkt en de gestegen woningmarktprijzen. Die maken het voor starters moeilijk toe te treden tot de koopwoningmarkt.
- De traditioneel vrij gesloten woningmarkt in Dongen is in de laatste jaren steeds meer 'open' geworden. In de afgelopen jaren was gemiddeld 41% van de nieuwe bewoners afkomstig van buiten de gemeente.
- Vestiging vanuit Tilburg neemt jaarlijks toe, maar ook de vestiging vanuit Breda, Gilze-Rijen en andere gemeenten uit de directe regio vertonen een stijgende trend. Hierbij vestigen vooral gezinnen zich in de gemeente Dongen.
- Inwoners van Dongen met verhuisgedachten hebben een warme voorkeur voor het doorverhuizen binnen de gemeentegrenzen (gemiddeld 72% bij starters en 77% bij huishoudens). In de praktijk doet een kleiner deel dat (54%). Het duidt enerzijds op de weerbarstigheid van de praktijk, waarbij woonlocatiekeuzes vaak samenhangen met min of meer toevallige factoren. Te denken valt aan een andere herkomst van de partner, de locatie van het werk of het beschikbaar komen van een fijne woning elders. Anderzijds kan het ook duiden op een onvervulde woonvraag en een tekort aan beschikbare woningen in de eigen gemeente.
- Door de gestegen woningmarktprijzen worden koopwoningen vaker verkocht aan doorstromers uit een koopwoning. Zij kunnen profiteren van de overwaarde van hun oude woning. Een algemene trend is dat woningen in het middensegment vaker gaan naar doorstromers uit stedelijke woningmarktgebieden, die vanwege de krapte hun zoektocht hebben verlegd naar de regio.
- Uit het onderzoek komt naar voren dat een groot deel van de huishoudens en starters verhuisgedachten en -plannen heeft. Van de deelnemers aan het woonwensenonderzoek is 26% verhuisgeneigd, waarvan 8% actief en/of urgent woningzoekend is. Bij thuiswonende jongeren is dit laatste percentage veel hoger (27%). Verhuiscriteria hangen erg samen met leeftijd. Jonge mensen en -huishoudens willen vaak verhuizen, ouderen minder vaak. Op hoge leeftijd neemt de concrete verhuiscriteria weer toe, meestal in verband met de gezondheid of het wegvallen van een partner.
- De woningzoekenden in Dongen hebben zeer uiteenlopende wensen voor huren of kopen en hebben ook sterk uiteenlopende budgetten. Hierbij geldt dat de koopwens dominant is bij thuiswonende jongeren, gezinnen en huishoudens tot zo'n 55 jaar. Bij ouderen is de huurwens groter dan de koopwens. Bij huishoudens is naast het inkomen vooral het al hebben van een koopwoning bepalend of men bij een volgende verhuizing wil kopen of niet. De kans dat huurders nog naar een koopwoning willen verhuizen neemt met het vorderen van de jaren af. Tot 35 jaar is de koopwens onder huurders nog 42%, na het 55e levensjaar nog maar enkelen (6%). Woning-eigenaren 'treden nauwelijks terug naar een huurwoning', tenzij dit uit nood is geboren. Op late leeftijd wil echter bijna de helft van de woning-eigenaren bij verhuizing weer terug naar een (comfortabele) huurwoning.

- De gewenste prijs van de toekomstige woning varieert ook sterk per huis-houdensgroep. Naast inkomen en het onderscheid één-/tweeverdiener-huishoudens is de prijscategorie sterk afhankelijk van de vraag of men al in een koopwoning woont. Veel woningeigenaren zoeken woningen in een duurdere klasse. Zo'n één op de drie heeft een budget van meer dan € 400.000 en zit iets meer dan de helft op een budget tussen € 250.000 en € 400.000. Bij starters en huurders met een koopwens is het budget echter fors lager. Hier heeft de meerderheid een koopbudget van minder dan € 200.000 of € 250.000. Vaak is bij hen de ruimte bepaald door de financieringsmogelijkheden op basis van inkomen. Extra ruimte door spaargeld en/of door schenkingen (van ouders) is vaak maar voor een deel van de starters/huurders aan de orde.
- Door de gestegen woningmarktprijzen in Dongen en de beperkte budgetten van veel (koop)starters is er een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen. Door de koopwens van kleinere huishoudens (en het kleine aandeel koopappartementen in Dongen) is er in omvang het grootste tekort aan koopappartementen (eerste koopwoning). Voor de groep ouderen geldt overigens dat er een behoefte is aan zowel betaalbare als duurdere koopappartementen (doorstroming).
- In de huursector is er voor de komende tien jaar ook een grote behoefte aan nieuwbouw. Vooral huurappartementen zijn daarbij nodig, zowel in de sociale huur als in de middenhuur. Deze worden vooral gevraagd door starters, kleine huishoudens (ook na relatiebreuk) en ouderen.
- Met de demografische ontwikkelingen in Dongen wordt verwacht dat Dongen de komende tien jaar verder doorgroeit. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit naar verhouding het sterkst. Tot 2031 zijn naar schatting 1.055 extra woningen nodig. Vergrijzing (met langer zelfstandig wonende ouderen en een lage verhuismobiliteit als gevolg), een positief vestigingssaldo, grote belangstelling voor het blijven wonen in Dongen en een in te halen tekort aan woonmogelijkheden voor thuiswonende jongeren zorgen hiervoor. Uit de kwalitatieve woningbehoefte komt naar voren dat in nagenoeg alle woningmarktsegmenten een woningbouwbehoefte ontstaat. Alleen in het segment grondgebonden huurwoningen in de vrije sector lijkt sprake te zijn van een potentieel overschot. Het woningbehoeftemodel is weergegeven in figuur 3.4.



Figuur 3.4 Woningbehoeftemodel (Bron: Compaen)

- Voor nieuwbouwwoningen is er in Dongen een substantiële belangstelling. Gemiddeld geeft 20% van de woningzoekenden in Dongen de voorkeur aan nieuwbouw boven bestaande bouw. Gelet op de woningmarktomsvang van Dongen van jaarlijks zo'n: 850-900 woningtransacties/verhuizingen geeft dit een indicatie voor de omvang van de warme animo op jaarbasis. Daarnaast zegt desgevraagd 37% van de deelnemers aan het onderzoek interesse te hebben voor de nieuwbouwlocatie aan de Noorderlaan.

De vraag is nu, welke programmatische invulling is nu het meest passend voor de twee grotere beschikbare woningbouwlocaties in de gemeente Dongen, te weten Noorderlaan te Dongen en Waspikse weg te 's Gravenmoer.

In het onderzoek zijn de huidige en verwachte woningbehoefte richting 2032 blootgelegd. Op basis daarvan zijn de tekorten, de kwalitatieve vraag en de knelpunten op de huidige markt geschetst. Het zou echter niet verstandig zijn om de berekende tekorten zo maar één-op-één te vertalen naar het woningbouwprogramma op de twee specifieke nieuwbouwlocaties. Daarvoor zijn nog veel meer invalshoeken van invloed. Die invalshoeken zijn niet alleen maar ingegeven vanuit de woningbehoefte, maar zijn nadrukkelijk context- en locatieafhankelijk. Het verdient daarom een aanbeveling om het woningbouwprogramma bij grotere nieuwbouwlocaties zoals de Noorderlaan op te stellen:

1. naar rato van de verwachte kwalitatieve tekorten;
2. met accent op woningen voor huishoudens die niet mee kunnen in de hoge prijsniveaus en prijsstijgingen;
3. met accent op de producten voor (lokale) doorstroming;
4. met accent op het aanvullen van missende/kleine woningmarktsegmenten;
5. richten op de locatie-specifieke kwaliteiten van de omgeving.

Noorderlaan specifiek

In het woningbehoefteonderzoek wordt een aanbeveling gedaan voor de ontwikkeling aan de Noorderlaan. Voor een gezonde woningmarkt zou de ontwikkeling zich dienen te richten op een breed programma, waarbij veel aandacht wordt besteed aan starterswoningen, waaronder appartementen en compacte grondgebonden woningen. Duurdere woningbouw is eveneens mogelijk ten behoeve van doorstroming vanuit de directe omgeving. De locatie heeft een goede bereikbaarheid richting Oosterhout en de A27 en is daardoor ook aantrekkelijk voor vestigers/forenzen. Met goede faciliteiten (op korte afstand) voor openbaar vervoer, zorg- en winkelveorzieningen kan deze locatie ook erg geschikt zijn voor woonconcepten voor ouderen.


Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied?

Het is niet mogelijk om binnenstedelijk in de grote woningbehoefte te voorzien, gelet op de grote behoefte aan zowel grondgebonden- als meergezinswoningen. Bij de locatiekeuze spelen de mogelijkheden in het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening een belangrijke rol. Het gebied is beleidsmatig aangemerkt als verstedelijking afweegbaar.

De behoefte is regionaal afgestemd. In paragraaf 3.3.2 wordt het initiatief verder getoetst aan de Interim omgevingsverordening.

Conclusie ladder

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De woningbouwplannen



zijn afgestemd op de provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte. Er is lokaal behoefte aan meer dan 1.000 woningen, er is te weinig harde plancapaciteit en er is programmatisch rekening gehouden met de bouw van woningen op deze locatie. Het is niet mogelijk om dergelijke aantallen (waarvan een fors deel grondgebonden) woningen binnenstedelijk te bouwen. De locatie ligt in een gebied waar verstedelijking beleidsmatig afweegbaar is. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

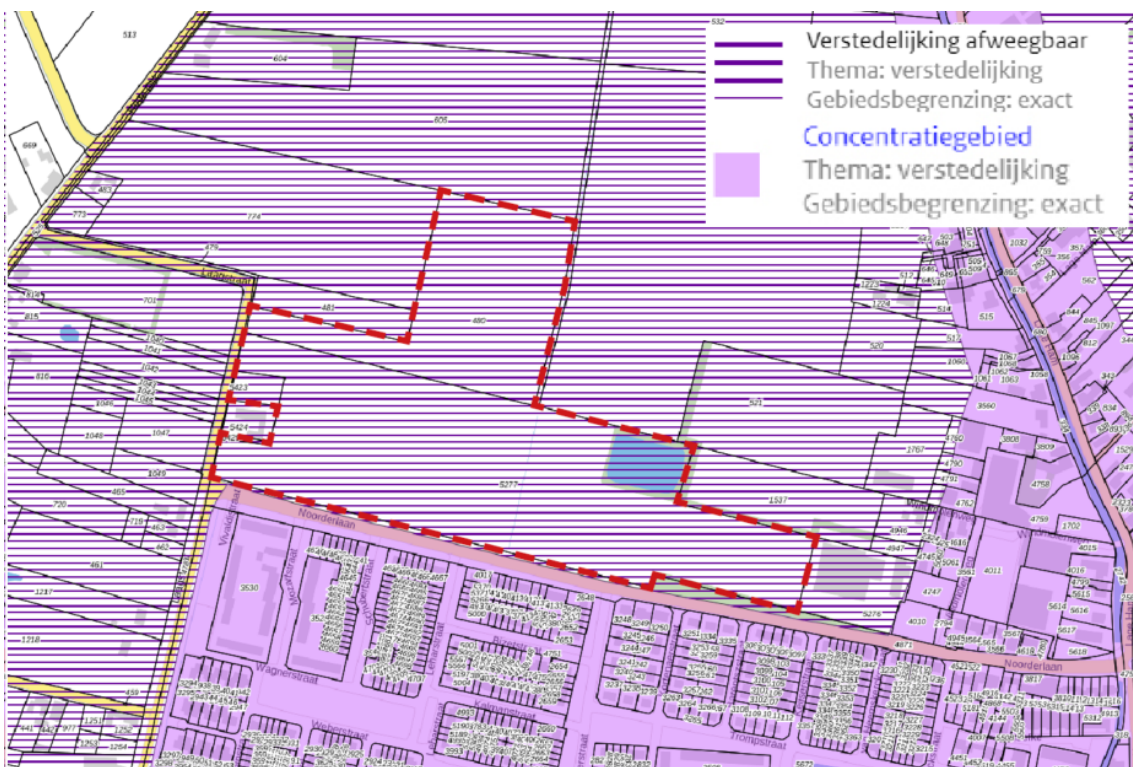
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Gelijktijdig met de in werking treding van de Omgevingswet, naar verwachting per 1 januari 2023, treedt de definitieve Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

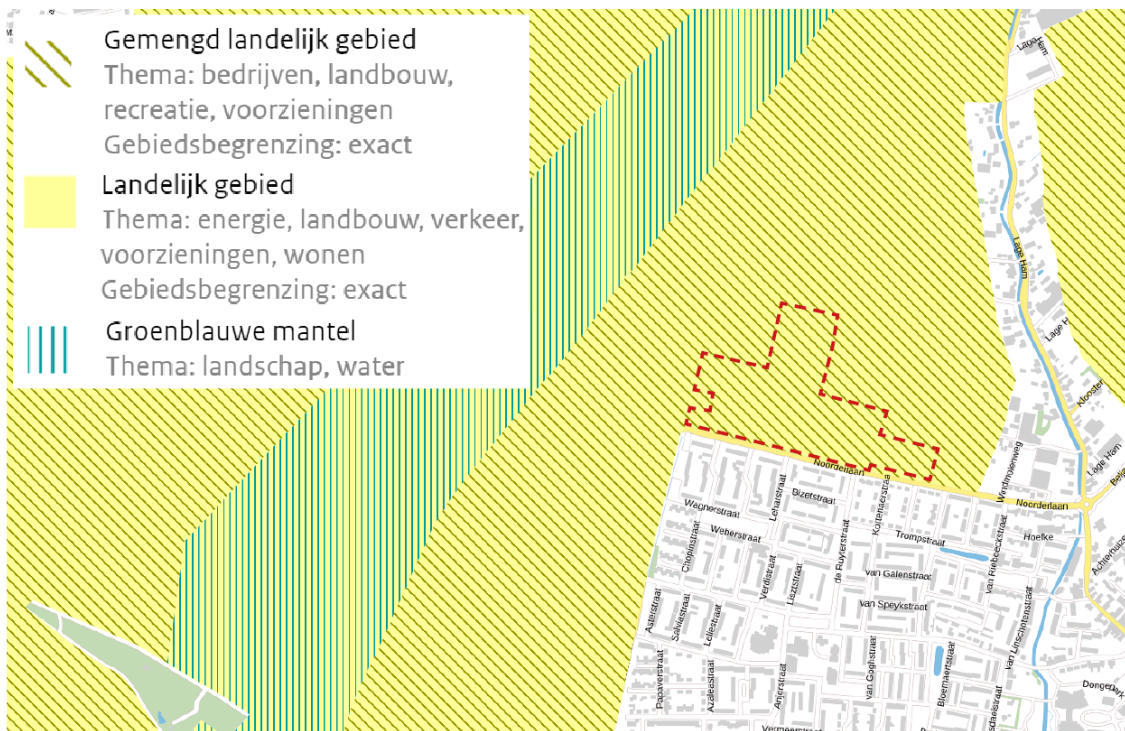
- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het plangebied ligt conform de themakaart 'stedelijke ontwikkelingen en erfgoed' in het gebiedstype 'verstedelijking afweegbaar', weergegeven in figuur 3.5. Conform de themakaart 'landelijk gebied' (figuur 3.6) ligt het plangebied in het gebiedstype 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 3.5 Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkelingen en erfgoed'

(Bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 3.6 Uitsnede kaart 'landelijk gebied' (Bron: Provincie Noord-Brabant)

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn zogenoemde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Voor het planvoornemen zijn onderstaande regels en basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening van toepassing.

Regels voor stedelijke ontwikkeling

- artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar;

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies:

- artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering;
- artikel 3.8 meerwaardecreatie;
- artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Interim omgevingsverordening getoetst.

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Regels

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Toetsing

- a. Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 300 woningen gerealiseerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hier onvoldoende ruimte voor, zie paragraaf 3.2.3.
- b. het realiseren van maximaal 300 woningen is binnen bestaand leegstaand vastgoed niet mogelijk.
- c. De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken zoals benoemd in de Brabantse Agenda Wonen en de voortgangsrapportage 2019/2020, zie paragraaf 3.2.3.
- d. De kern krijgt een duurzame afronding en past binnen de landschapsstructuur (zie paragraaf 2.2). Het te ontwikkelen landschap van de nieuwe wijk is van belang als 'uitloper' voor bestaande bewoners van West II en andere Dongenaren. In het verlengde hiervan is er een mogelijkheid om met het woongebied ruimte te bieden door aan te sluiten op het padenproject met een beoogd tracé richting watertoren en ecologische verbindingzone.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor verstedelijking afweegbaar, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.43 van lov N-B.

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Artikel 3.5 vormt de opmaat voor een goede omgevingskwaliteit. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de lov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Regels

Hierna worden de regels van artikel 3.6 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing,

behalve in de gevallen dat:

- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel

Toetsing

- a. Ingevolge artikel 3.6 lid 2 wordt onder bestaand ruimtebeslag verstaan: 'bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel'. Onder nieuwvestiging verstaat de lov N-B: 'vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan'. Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het gebruik van de locatie met een agrarische bestemming naar wonen met de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen ten behoeve van de realisatie van maximaal 300 woningen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar voor het beoogd aantal woningen daarnaast is uitbreiding van het stedelijk gebied op basis van artikel 3.43 afweegbaar. Er wordt daarmee voldaan aan deze regel.
- b. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft plaatsgevonden in paragraaf 3.2.3. Daar wordt onderbouwd dat de woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt passen binnen de behoefte en wordt de geschiktheid van deze locatie onderbouwd.
- c. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van de omliggende wegen- en bomenstructuur. De woningen wordt conform het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp per bouwblok geconcentreerd, met voldoende openbare ruimte tussen de verschillende bouwblokken. De ontwikkeling wordt gefaseerd gerealiseerd, zie paragraaf 2.2.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.6 van lov N-B.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

Hierna worden de regels van artikel 3.7 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid,

veiligheid en milieu.

3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het principe van de lagenbenadering.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Hierna worden de regels van artikel 3.8 Iov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie, namelijk de realisatie van maximaal 300 woningen. De wijk wordt natuur-inclusief ontwikkeld en zowel fysiek als beleefbaar betrokken bij de omgeving.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Hierna worden de regels van artikel 3.9 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Toetsing


Met de ontwikkeling van een uitbreidingswijk van maximaal 300 woningen wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied. Op basis van artikel 3.43 verstedelijking afweegbaar is dit mogelijk. Hiervoor heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Vanwege de uitbreiding in landelijk gebied is kwaliteitsverbetering noodzakelijk. In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', de rood met groen koppeling d.d. 1 november 2011, wordt inzake kwaliteitsverbetering van het landschap ingeval van uitbreiding uitgegaan van een (minimale) basisinspanning van 1% van de uitgifteprijs. Aan de hand van een ontwerp exploitatieplan wordt het aspect kwaliteitsverbetering (en landschappelijke inpassing) momenteel nader uitgewerkt.

3.3.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting per 1 januari 2023.

In de Omgevingsverordening komt het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening, zie paragraaf 3.3.2, te vervallen. De gemeente krijgt meer ruimte om een eigen afweging te maken mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast.

De gemeente stelt een omgevingsvisie op om in de toekomst ontwikkelingen nader af te kunnen wegen, zie paragraaf 3.4.2. De afweging voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Noorderlaan heeft reeds plaatsgevonden en is met de provincie besproken. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen middels



een zorgvuldige afweging tussen gemeente en belanghebbende partijen. Hier liggen diverse onderzoeken aan ten grondslag. De lagenbenadering wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg met de provincie besproken.

3.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Dongen 2020

Om het gemeentelijk ruimtelijk beleid inzichtelijk te maken heeft de gemeente Dongen eind 2009 de 'Structuurvisie Dongen 2020' waarin verschillende sociaal-ruimtelijke aspecten aan bod komen en speerpunten worden geformuleerd. De hoofdpunten voor de gemeente zijn:

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

Goed wonen, werken en leven voor iedereen

De gemeente wil goed zorgen voor haar inwoners. Een onderdeel daarvan is dat er voor iedereen passende woonruimte beschikbaar moet zijn en dat het aanbod van werk op peil moet blijven. Maar goed wonen doe je niet alleen in een passende woning, daarvoor is ook een woonomgeving met kwaliteit nodig. Dit betekent dat alle inwoners van Dongen goed moeten kunnen leven in de gemeente, met alle onderdelen die hiervoor nodig zijn: voorzieningen op maat, werk, passende detailhandel, maar ook voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding zoals sporten, cultuur en ontspanning.

(Cultuur)historisch Dongen

Dongen heeft een aantal (cultuur)historische waarden die gekoesterd worden. Het gaat om de karakteristieke opbouw van Dongen, met veel driehoekige structuren, en de historische linten. De Donge, als naamgever van de gemeente, is een belangrijke waterloop, maar de gemeente wil dat de Donge een prominentere plek krijgt. In de kernen zelf zijn verschillende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het gaat hierbij niet alleen om landmarks, maar ook om 'verborgen plekken', zoals oude leerlooierijen. Deze zijn van belang voor de geschiedenis, maar ze kunnen ook een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van de nieuwe woonomgeving. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat zorg wordt gedragen voor het cultuurhistorische landschap (het karakteristieke patroon van slagenlandschap, maar ook de openheid ervan). Met deze structuurvisie wordt gestreefd deze verschillende historische en cultuurhistorische waarden te verstevigen.

Versterken groenblauwe raamwerk

Dongen heeft verschillende groenblauwe elementen die een grote bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid. Hierbij denkt de gemeente niet alleen aan de groene gebieden in Dongen en de Donge, maar ook aan het buitengebied en de andere waterlopen. De kwaliteit van het groenblauwe raamwerk staat op verschillende plekken onder druk. De opgave is om dit raamwerk te versterken, zodat een goede basis voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving wordt geschapen.

Toetsing


Het plangebied Noorderlaan is op de structuurvisiekaart (figuur 3.7) aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Wat betreft het thema water is het plangebied eveneens aangeduid als zoekgebied voor lokale inudatie.



Figuur 3.7 Uitsnede structuurvisiekaart gemeente Dongen (Bron: Gemeente Dongen)

In de structuurvisie staan meerdere aspecten benoemd, die bij de ontwikkeling van de Noorderlaan een rol (kunnen) spelen:

- De ruimtelijke structuur van Dongen is divers en beeldbepalend voor de verschillende deelgebieden. Deze moet behouden blijven en waar mogelijk moeten de kwaliteiten worden versterkt. Verder moeten er voldoende aantrekkelijke plekken in dorpen, wijken en buurten zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- De kwaliteiten van het landschap moeten worden versterkt. Daarnaast dient het landschap bij te dragen aan de identiteit van de verschillende deelgebieden binnen Dongen. Denk hierbij onder meer aan:
 1. Groene strategische rand: de groene strategische rand is een serieuze en duurzame landschappelijke en ecologische structuur om Dongen, 's Gravenmoer en Vaart en vormt de overgang van bebouwing / stedelijk gebied naar het aangrenzende landschap. Deze ecologische verbindingzone (EVZ) is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen.
 2. Buffer Dongen – Oosterhout / Tilburg: de bufferzones tussen Dongen en omliggende gemeenten zorgen ervoor dat de gemeente en de kernen binnen de gemeente hun identiteit behouden. De groene strategische randen rondom de kernen vervullen deze bufferfunctie, waarbij de buffers aan de west- en oostzijde van Dongen duidelijk een landschappelijk accent moeten krijgen.
- De verschillende buurten moeten aantrekkelijk zijn om in te wonen. Het aanbod moet goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen Dongen en afgestemd zijn op het regionale bouwprogramma, zodat tijdig de juiste woningen worden gerealiseerd. De huisvesting van starters en jonge gezinnen is een aandachtspunt om te kunnen waarborgen, dat er in Dongen ook in de toekomst sprake is van een gemêleerde



bevolkingssamenstelling en de instandhouding van het gewenste voorzieningenniveau. Daartoe is het noodzakelijk jonge mensen voor Dongen te behouden. Gestapelde bouw moet hierbij gedoseerd worden toegestaan.

- Ten aanzien van een goede economie en voldoende voorzieningen is het uitgangspunt om in te zetten op het behoud en waar mogelijk versterken van het detailhandelsvoorzieningenniveau in het centrum van Dongen en van 's Gravenmoer. Indien de voorzieningen niet op het peil zijn die nodig worden geacht, zal de gemeente tot actie overgaan. Wanneer zich daarnaast vanuit de markt concrete vragen en initiatieven voordoen zal de gemeente zich actief inspannen om aan deze initiatieven op de daarvoor bestemde plekken mee te werken en daarmee in deze gebieden detailhandelsvoorzieningen op een goed niveau te houden. Door marktwerking kan niet in alle wijken en buurten de detailhandel op een hoog niveau blijven. Indien zich in andere wijken of in Vaart initiatieven voordoen, zal de gemeente deze waar mogelijk faciliteren. Behoud en versterking van de huidige sociaal-maatschappelijke voorzieningen is van groot belang, met name in de kleine kernen. In de kleine kernen (vooral Vaart) verdient het aanbeveling te streven naar bundeling van sociaal-maatschappelijke functies: school, buurthuis, kinderopvang, zodat de verschillende voorzieningen elkaar kunnen versterken.
- Het realiseren dan wel bevorderen van een infrastructuur met een doelmatige en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor het verrichten van de maatschappelijke activiteiten. Denk daarbij onder meer aan:
 3. Fietsnetwerk versterken: versterking van de routestructuur van het fietsnetwerk is gewenst: logische, doorgaande routes. De routestructuur zoals is aangegeven in deze structuurvisie is het regionaal fietsnetwerk zoals dat is opgenomen in het regionaal fietsplan. Op deze routes wordt de fiets centraal gesteld bij de inrichting van de wegen, waarbij de routes goed toegankelijk en obstakelvrij moeten zijn. Een vloeiende doorstroming voor fietsers is gewenst.
 4. Ontsluiting openbaar vervoer: onderzoek naar de lijnverstrakking inclusief haalbare en realistische alternatieven is noodzakelijk om de verschillende wijken in Dongen goed te ontsluiten met het openbaar vervoer.
- Vrijtijdsvoorzieningen creëren die voor iedereen toegankelijk zijn. Daarnaast worden initiatieven voor vrijtijdsvoorzieningen gestimuleerd die passen bij de identiteit van Dongen, zodat de gemeente kan bijdragen aan de Leisureboulevard Midden-Brabant.

3.4.2 Raamwerk omgevingsvisie 1.0


Dit document vormt het raamwerk voor de nader uit te werken omgevingsvisie van gemeente Dongen. In dit raamwerk schetst de gemeente een beeld van de ambities, stand van zaken en de opgaves waar de komende jaren aan gewerkt gaat worden. Dit raamwerk voor de omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid en brengt, geheel in de geest van de Omgevingswet, meerdere beleidsterreinen samen in één visie.

In het raamwerk omgevingsvisie 1.0 zijn vier lijnen benoemd van waaruit wordt gebouwd aan de gemeente: er wordt ruimte geboden aan het Dongens DNA, de economie van morgen, de (gezonde) leefomgeving en het klimaat.

Dongens DNA

Om ruimte te bieden aan het Dongens DNA wordt geïnvesteerd in:

- Het koesteren en versterken van de eigen identiteit van de dorpskernen



De gemeente neemt de identiteit van een gebied als een van de pijlers voor de ontwikkelingen in de leefomgeving. Samen met inwoners brengt de gemeente de kwaliteiten en basiswaarden van een gebied in kaart om vervolgens aan de gewenste ontwikkeling te kunnen gaan bouwen.

- Het waarborgen van fysiek Dongens DNA

Het Dongens DNA komt niet alleen terug in cultuur, ook in het landschap zijn er fysieke kenmerken terug te vinden die verwijzen naar hoe Dongen zo geworden is. Karakteristieke dorpsgezichten krijgen een nieuwe invulling om zo ons fysiek Dongens DNA te behouden.

- Ontmoetingsplekken

Al jaren is er sprake van een groeiende individuele keuzevrijheid en ruimte voor het individu, ook in de gemeente Dongen. Tegelijkertijd is er nog steeds sprake van en behoefte aan duidelijke collectieve opvattingen en collectief gedrag. De uitdaging ligt in het samenbrengen en faciliteren van beide bewegingen. Ruimte blijven bieden aan verenigingen en evenementen én aandacht hebben voor het faciliteren van individuele ontmoetingen.

- Initiatieven verbinden en faciliteren

De rol van de gemeente verandert. Aan de ene kant wordt van de gemeente gevraagd om zo veel mogelijk ruimte te bieden aan onze initiatiefrijke en vindingrijke inwoners. Aan de andere kant is bij grotere opgaves waar de vindingrijkheid en initiatiefrijkheid goed gebruikt kan worden een sterkere en meer faciliterende rol van de gemeente nodig.

Economie van morgen

Om ruimte te bieden aan de economie van morgen, wordt geïnvesteerd in:

- Bedrijvigheid

De bedrijven vormen het kloppende hart van de economie. Er wordt ingezet op kwaliteitsverbetering en efficiënt en duurzaam ruimtegebruik van de huidige bedrijventerreinen met aandacht voor gezondheid.

- Goed personeel


De gemeente Dongen zet daarom in op een samenwerking tussen onderwijsinstelling en bedrijfsleven om maatwerk te leveren in het opleiden, bijscholen en omscholen van (toekomstige) werknemers.

- Het centrum

Het centrum is levendig, het is prettig wonen, winkelen en ontmoeten. De voorzieningen (winkels, horeca, maatschappelijk) zijn afgestemd op de wensen van bewoners en ondernemers. Het centrum heeft een aantrekkelijke openbare ruimte in combinatie met woningbouw. Het centrum is goed bereikbaar met gratis parkeren.

- Buitengebied en recreatie

De ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied - rust, groen en ruimte - zijn van groot belang voor een aantrekkelijke leefomgeving en voor onze gezondheid, maar vormen ook een belangrijke economische factor. De gemeente wenst daarom die kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en te versterken. De ondernemers in



het buitengebied worden waar mogelijk geholpen een goede balans te vinden tussen agrarische ontwikkelingen, landbouwfuncties, landschappelijke waarden en ontwikkelingen zoals recreatie.

- Mobiliteit

De mobiliteit wordt bevorderd door aan te sluiten op het regionale netwerk van fietsroutes dat inwoners, forenzen en bezoekers kiezen voor vervoer per fiets. Voor het toenemend aanbod van elektrische auto's wordt voorzien in elektrische laadpalen.

Een gezonde leefomgeving

Om ruimte te bieden voor een gezonde leefomgeving, wordt geïnvesteerd in:

- Een goede, duurzame woningvoorraad passend bij de inwoners en hun behoeften

Met ruimte voor nieuwe woonconcepten (met onder andere slimme oplossingen voor zorg en ondersteuning), ruimte voor het toenemend aantal eengezinshuishoudens en 75-plussers en ruimte voor nieuwe inwoners (uitbreiding van de woningvoorraad in de periode tot 2030).

- Een groene leef- en woonomgeving

De gemeente investeert in groen in de woon- en leefomgeving. Het groen biedt volop mogelijkheden om in te spelen, sporten, ontspannen en ontmoeten. Het groen draagt bij aan biodiversiteit, klimaatbestendigheid en aantrekkelijkheid van de gemeente.

- Leefbare en sociale wijken en kernen

De gemeente investeert in veiligheid: fysiek en sociaal, vanuit preventie. Met een goed voorzieningenniveau. Gemeente stuurt op multifunctionele voorzieningen en levendige plekken waar inwoners van diverse doelgroepen en leeftijdsgroepen elkaar ontmoeten.

- Inclusie

We investeren in toegankelijkheid van onze voorzieningen voor alle inwoners. En hebben ook voor aansluiting en verbinding van doelgroepen die op enige wijze drempels ervaren in het deelnemen in de samenleving.

Klimaat

Om ruimte te bieden aan het klimaat, wordt geïnvesteerd in:

- Bewustwording bij inwoners

Het verduurzamen van Dongen kan alleen slagen wanneer de gemeente dat met zowel inwoners als bedrijven doet. Dit vraagt om een besef wat er gaande is omtrent het klimaat en dat diverse partijen samen aan zet zijn om dit tij te keren. Er wordt gestreefd om uiteindelijk naar gezamenlijke- en inwonerinitiatieven te komen voor het leefbaar houden van de woonomgeving of verduurzamen van woningen en bedrijven.

- Verduurzaming van onze woningen, bedrijven, warmte- en energiebronnen

Het wordt mogelijk gemaakt om met behulp van duurzame warmtebronnen zoals geo- en aquathermie, warmtenetten en restwarmte van onze bedrijven onze woningen te verwarmen. Er wordt ruimte gemaakt voor de opwek van duurzame energie, er wordt aangesloten bij regionale initiatieven en er wordt voor gezorgd dat iedereen over de kennis kan beschikken om zijn of haar woning te verduurzamen.

- Een klimaatbestendig Dongen

De gemeente zorgt ervoor dat hitte, verdroging of wateroverlast de leefomgeving of gezondheid niet beïnvloeden. Regen- of grondwater is beschikbaar voor plant en dier. Hierbij zet de gemeente in op minder versterking en meer ruimte voor waterberging. Samen met een uitgebalanceerd openbaar en particulier groen zorgt dit voor voldoende afkoeling en minder wateroverlast of verdroging.

- Innovaties op het gebied van verduurzaming en klimaatadaptatie

De gemeente staat open voor nieuwe ontwikkelingen en technologieën die een bijdrage leveren aan de klimaatopgave energie en duurzaamheid.

Toetsing

In de te ontwikkelen woonwijk aan de Noorderlaan dienen onder meer ontmoetingsplekken te komen. De nieuwbouwwijk dient goed ontsloten te worden, kent goede fiets- en voetgangersverbindingen en er zijn voorzieningen voor elektrische auto's. De woonwijk draagt bij aan een goede, duurzame woningvoorraad in een groene omgeving. De wijk draagt bij aan een inclusieve samenleving. Duurzaamheid en klimaatadaptatie staat voorop. Niet alleen in het openbaar gebied maar ook de (toekomstige) inwoners zijn zich hiervan bewust en dragen hier aan bij.

3.4.3 Woonvisie Dongen 2017 - 2027


De woonvisie geldt voor een lange termijn en is op onderdelen wat gedateerd geraakt. De strekking van de visie is echter nog altijd actueel en bruikbaar voor de uitvoeringspraktijk.

Dongen kent een woningvoorraad van ruim 11.000 woningen die grotendeels bestaat uit eengezinswoningen. Dat is historisch zo gegroeid. Met nieuwbouw voegen we daar jaarlijks ongeveer 100 woningen aan toe. Nog steeds zijn dat veelal eengezinswoningen, terwijl de groei vooral zit in éénpersoonshuishoudens. De bestaande woningvoorraad blijft volgens de woonvisie grotendeels gehandhaafd. Er worden beperkt woningen toegevoegd, voor het overgrote deel gebeurt dat in de vorm van nieuwbouw. Uitgangspunt is verder hergebruik en/of transformatie van vrijkomend vastgoed (o.a. zorgvastgoed, religieus vastgoed en kantoor- en schoolgebouwen).

De visie gaat nog uit van de provinciale bevolkingsprognoses van 2014 en de woningbehoefte die daarop is gestoeld. Dongen blijkt sterker te groeien dan in die prognoses werd voorzien. Medio 2020 zijn geactualiseerde prognose verschenen, met een doorberekening naar de benodigde woningvoorraad. Die moet uiteindelijk groeien naar zo'n 12.900 woningen in 2040. In de periode 2020 – 2030 zijn de meeste woningen nodig: een uitbreiding met circa 120 woningen per jaar is gewenst. Na 2030 vlakt de groei af en zijn er minder woningen nodig.

Toetsing

Volgens de woonvisie gaan noodzakelijke nieuwe woningen grotendeels gebouwd worden op uitbreidingslocaties (Beljaart, Noorderlaan, Waspikse Weg). Om in te kunnen spelen op een veranderende behoefte moet er planologisch zo veel mogelijk flexibiliteit ingebouwd worden (globale eindplannen die snel en flexibel in kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte). De woonvisie wijst op het belang om in nieuwbouwplannen rekening te houden met de relatief sterke groei van het aantal éénpersoonshuishoudens, die voor een groot deel bestaat uit oudere inwoners. Ook wordt gewezen op de behoefte aan een meer



gevarieerd woningaanbod, gelet op de tamelijk eenzijdige woningvoorraad.

Voor nieuwbouwplannen stelt de woonvisie een zelfde verdeling in prijsklassen vast (35% sociale sector - 35% middeldure sector - 30% dure sector) als in de woonvisie 2011 - 2015. Met die verdeling wordt recht gedaan aan de inkomenssamenstelling van de Dongense bevolking. De prijsgrenzen per categorie fluctueren en worden jaarlijks samen met de regio en de provincie vastgesteld in het regionaal perspectief op bouwen en wonen. De ontwikkeling sluit aan op deze verdeling van prijsklassen.

3.4.4 Woningbouwplanning

De gemeente beschikt over een door de provincie goedgekeurd woningbouwprogramma, dat in de periode 2021-2040 voorziet in de bouw van in totaal 1.610 woningen. Het plangebied aan de Noorderlaan is in de planning opgenomen met in fase 1 op dit moment 134 woningen en in fase 2 (na 2025) op dit moment 150 woningen.

3.4.5 Nota Grondbeleid 2016-2021

Het gemeentelijk grondbeleid is ondersteunend aan het sectorale beleid voor wonen, werken en recreëren in Dongen. Vanuit dit perspectief is het grondbeleid daarom ook van belang voor de uitvoering van het woningbouwplan aan de Noorderlaan.

Op grond van het grondbeleid is de positie aan de Noorderlaan door de gemeente verworven. Door deze positie in te nemen is een actief grondbeleid mogelijk. Dat betekent dat de gemeente, na de grondverwerving, het gebied zelf bouw- en woonrijp maakt of laat maken en dat de bouwpercelen door de gemeente uitgegeven gaan worden. Deze uitgifte zal in principe plaatsvinden in de vorm van verkoop. Daarbij zal de verkoop deels geschieden aan Casade en deels aan nader te selecteren projectontwikkelaars en/of particulieren. Hoe deze selectie verder vormgegeven gaat worden, wordt nader uitgewerkt. Voor de stedenbouwkundige opzet en het op te stellen bestemmingsplan is deze niet van belang. De financiële voortgang van het project zal, conform de Nota Grondbeleid, tweemaal per jaar worden gerapporteerd aan de gemeenteraad door middel van de Voortgangsrapportage Grondexploitatie.

3.4.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.1 Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:


- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.2.2 Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit het mogelijk maken van maximaal 300 woningen in het plangebied met een oppervlakte van 96.447 m². De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de



plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenoemde 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling', welke als bijlage 2 is opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. Het bevoegd gezag neemt op basis hiervan een m.e.r.-beoordelingsbeslissing.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Normstelling en beleid

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren). De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren Dongen'. Conform dit beleid wordt de bovenkant van de bandbreedte aangehouden. Voor het juiste kencijfer / parkeernorm wordt een ligging in rest bebouwde kom aangehouden, de gemeente heeft een matig stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid.

4.3.2 Toetsing

Ontsluiting

In het kader van de afwikkeling van het auto- en fietsverkeer is d.d. 30 september 2020 in opdracht van de gemeente Dongen een adviesmemo opgesteld. Dit advies is opgenomen als bijlage 3 en heeft de basis gevormd voor de paragraaf verkeer en parkeren in voorliggend bestemmingsplan.

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Dongen en zal ontsloten worden via de Noorderlaan. Richting het zuidwesten wordt ontsloten op de Westerlaan, waarna ontsluiting mogelijk is via de N629 richting Oosterhout, de A27 (Breda - Knooppunt Hooipolder) en de N632 richting Tilburg. Richting het noordoosten is via de rotonde Noorderlaan - Lage Ham - Beljaartlaan ontsluiting mogelijk in de richtingen van 's-Gravenmoer en Kaatsheuvel.

Binnen de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 50 km/h en buiten de kom een maximum snelheid van 60 km/h. De N629 is een gebiedsontsluitingsweg waar momenteel een maximumsnelheid van 80 km/h geldt.

De omvang en met name de toekomstige programmatische invulling van het plangebied maakt dat geadviseerd wordt om één hoofdontsluiting en twee nevenontsluitingen te maken. Deze ontsluitingen zijn bovendien gewenst in het kader van incidenten, woongenot en leefbaarheid.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is op circa 10 minuten loopafstand van het plangebied gesitueerd. Hier halteren buslijnen 231, 327, 328, 631 en 672 in de richtingen van Waalwijk, Tilburg, Rijen, Breda en Oosterhout.

Langzaam verkeer

Het fietsverkeer op Noorderlaan maakt gebruik van de gearceerde fietsstroken. Er zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig. Voor fietsverkeer richting het zuidwesten geldt dat fietsers in de praktijk gebruik maken van de ventweg van de Westerlaan, de Laagstraat.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 381). Volgens het CBS ligt het gemiddelde autobezit in Dongen op 1,3 personenauto per huishouden. Het gemiddelde van Nederland ligt op 1,1 personenauto per huishouden. Doordat het gemiddelde autobezit per huishouden in Dongen vergelijkbaar is met de rest van Nederland, kan er voor het berekenen van de verkeersgeneratie worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarische gronden zonder verkeersaantrekkende werking. In de beoogde situatie wordt hier daarom een verkeersgeneratie aan toegevoegd die wordt veroorzaakt door de woningbouwontwikkeling. Omdat het programma van de beoogde ontwikkeling nog niet vaststaat, is uitgegaan van maximaal 300 woningen waarvan er 50% betaalbare huurwoningen (30% sociale huur en 20% middeldure huur) zullen zijn. Daarnaast is uitgegaan van 22 vrijstaande koopwoningen, 20 twee-onder-een kap woningen, 54 rijwoningen (koop). In tabel 4.1 is een overzicht gegeven van de beoogde woningtypologieën met de bijbehorende normen. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie uitkomt op 1.626 mvt/etmaal (weekdag).

Tabel 4.1 Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

	Aantal	Kencijfers CROW	Weekdag	Werkdag
Huur, huis, sociale sector	90	4,9	441	489,5
Huur, appartement, midden/goedkoop	80	3,6	288	319,7
Koop, huis, vrijstaand	22	8,2	180,4	200,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	20	7,8	156	173,2
Koop, huis, tussen/hoek	54	7,1	383,4	425,6
Koop, appartement, midden	14	5,6	78,4	87,0
Koop, appartement, goedkoop	20	4,9	98	108,8
<i>Totaal</i>	<i>300</i>		<i>1.626 mvt/etmaal</i>	<i>1.804 mvt/etmaal</i>

Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld in een spitsuur. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 181 mvt. Deze verkeersstroom zal opgaan in de dagelijkse fluctuaties van het verkeer.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Dongen. Hierbij wordt uitgegaan van het maximale van de bandbreedte. Aangezien met de beoogde

ontwikkeling het bestaand bebouwd gebied van Dongen wordt uitgebreid kan (vooruitlopend op een actualisatie van de kaart 'Zones parkeren Dongen' uit bijlage 1 van het Parapluplan) voor het plangebied aan de Noorderlaan uit worden gegaan van een ligging in deelgebied 'rest bebouwde kom inclusief 's-Gravenmoer'. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de beoogde woningtypologieën met bijbehorende parkeerbehoefte.

Tabel 4.2 Overzicht beoogde woningtypologieën met bijbehorende parkeernormen

	Aantal	Norm (maximum)	Parkeerbehoefte
Huur, huis, sociale sector	90	2,0	180,0
Huur, appartement, midden/goedkoop	80	1,8	144,0
Koop, huis, vrijstaand	22	2,6	57,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	20	2,5	50,0
50,0Koop, huis, tussen/hoek	54	2,3	124,2
Koop, appartement, midden	14	2,2	30,8
Koop, appartement, goedkoop	20	2,0	40,0
<i>Totaal</i>	<i>300</i>		<i>627</i>

Het daadwerkelijke aantal en de verdeling in woningtypologieën staat echter nog niet vast. Gemeente Dongen streeft er naar om (al dan niet gefaseerd) in te spelen op de behoefte die er op dat moment is en op basis hiervan een gericht parkeerplan te maken. In artikel 10.1 de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat het definitieve bouwplan moet voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren Dongen' (onherroepelijk op 2 juli 2020) en eventuele opvolgende documenten.

Verkeersveiligheid

De Noorderlaan is functioneel een gebiedsontsluitingsweg. De weg verbindt (samen met de Westerlaan) de Lage Ham met de Middellaan, en ontsluit tegelijkertijd het noordwestelijk deel van Dongen. Op een gebiedsontsluitingsweg staat op wegvakken daarom de verkeerstechnische functie 'doorstromen' centraal en op de kruispunten de functie 'uitwisselen'. De inrichting van de Noorderlaan sluit in Dongens perspectief goed aan op die functies:

- De rijbaan is voldoende breed, maar niet té breed; in geval van tegemoetkomend verkeer zal een automobilist moeten uitwijken naar de fietssuggestiestrook (en indien nodig achter een fietser inhouden).
- De toegestane maximumsnelheid is 50 km/uur.
- De voorrang is middels uitritconstructies en voorrangskruispunten geregeld.
- Parkeren vindt plaats in de parkeervakken.
- Op het kruispunt met De Ruyterstraat zijn snelheidsremmende maatregelen aanwezig.

De huidige verkeersintensiteit op de Noorderlaan is met 4.800 p.a.e. per etmaal aan de (te) lage kant. Realisatie van de beoogde ontwikkeling aan de Noorderlaan zorgt ervoor dat het gebruik (qua intensiteit) van de Noorderlaan beter aansluit bij de functie ervan. Tegelijkertijd zorgt meer verkeer voor een positief effect op de snelheid van het gemotoriseerd verkeer. De dubbelzijdige functietoedeling van de Noorderlaan (na realisatie van de ontwikkeling) draagt hier ook aan bij.

4.3.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planrealisatie. Het blijft van belang om de komende jaren het verkeer op onder andere de Noorderlaan te blijven monitoren.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Normstelling en beleid

VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

De VNG-publicatie beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden "omgevingen" bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel 4.3.

Tabel 4.3 Richtafstanden in meters tot omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

De in tabel 4.3 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet

de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming. De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijbedrijven gelden met betrekking tot het aspect geur vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten. Tabel 4.4 toont de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Tabel 4.4 Vaste afstanden vanuit de Wet geurhinder en veehouderij

	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
afstand	100 meter	50 meter

Naast de vaste afstanden gelden vanuit Wet geurhinder en veehouderij geurnormen voor dieren met een geuremissiefactor.

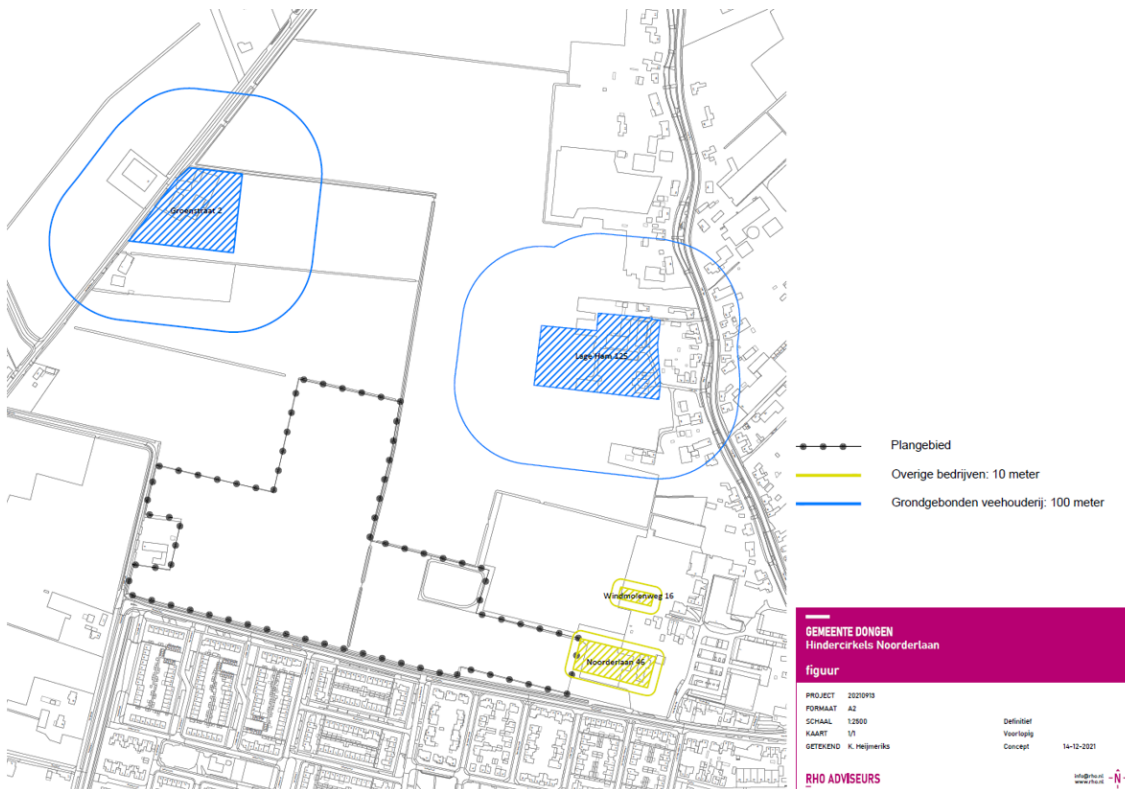
4.4.2 Toetsing

Algemeen

Voor zone lintbebouwing aansluitend aan de Lage Ham is in de toetsing uitgegaan van 'gemengd gebied' gezien de aanwezigheid van diverse bedrijven, detailhandel en overige gemengde functies. Met oog op een goede ruimtelijke ordening is voor het overige deel uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en de maximale planologische mogelijkheden conform de geldende bestemmingsplannen zoals beschreven in paragraaf 1.3.

In figuur 4.1 zijn de relevante hindercontouren weergegeven op basis van de maximale invulling van de diverse geldende bestemmingsplannen. In de omgeving zijn enkele grondgebonden veehouderijen gelegen. Gezien de toekomstige beoogde situatie voor de veehouderijbedrijven is uitgegaan van een vaste afstand van 100 meter (ligging geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom).

Ten oosten van het plangebied is een bedrijfsbestemming waar bedrijven uit categorie B1 in een gebied met functiemenging gerealiseerd mogen worden. Categorie B1-bedrijven kunnen direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging worden toegestaan. De activiteiten zijn zodanig beperkt milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Zoals hiervoor vermeld is voor de lintbebouwing nabij de Lage ham uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het bedrijf is op basis van de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 10 meter. De afstand tot het plangebied is circa 60 meter waardoor er aan de richtafstand wordt voldaan.



Figuur 4.1 Hindercontouren op basis van gemengd gebied, de maximale invulling van omliggende bestemmingsplannen en vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit


In tabel 4.5 is getoetst of het plangebied voldoet aan de maximale planologische richtafstanden en vaste afstanden (veehouderijbedrijven). Hierbij is gemeten vanaf het bouwvlak van een omliggend bedrijf tot het plangebied.

Tabel 4.5 Toetsing maximale hindercontouren tot het plangebied

adres	omschrijving	milieu-categorie	richtafstand (m) rustige woonwijk				afstand tot plangebied (m)
			geur	stof	geluid	gevaar	
Windmolenweg 16	bedrijf ten hoogste uit categorie B1	2	0	0	10	0	60
Noorderlaan 46	tuinbouw/akkerbouwbedrijf	2	0	0	10	0	0
		Maximale hindercontour op basis Activiteitenbesluit / Wet geurhinder en veehouderij.					
Lage Ham 125	grondgebonden veehouderij	100					175
Groenstraat 2	grondgebonden veehouderij	100					175

Voor het bedrijf aan de Noorderlaan 46 wordt niet aan de richtafstand voldaan. De woningen dienen op ten minste 10 meter van het perceel van het bedrijf te worden gerealiseerd.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure en de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit met betrekking tot het aspect geur. Ter plaatse van het bedrijf gelegen de Lage Ham 125 worden ook dieren



gehouden met een geuremissiefactor. Voor dit bedrijf gelden naast de vaste afstanden ook geurnormen. Aangezien in de bestaande situatie reeds woningen dichterbij zijn gelegen wordt verwacht dat aan de geurnormen kan worden voldaan.

Geadviseerd wordt om een nadere verkenning voor het aspect geur uit te voeren op basis van aanwezige vergunningsgegevens en geuronderzoeken behorende bij de vergunning van dit bedrijf. Hierbij dient ook gekeken te worden naar de achtergrondbelasting geur in het gehele gebied op basis van beschikbare informatie of nader cumulatief geuronderzoek.

Geitenhouderij

Op het adres Klein Dongenseweg 23 worden momenteel feitelijk geen dieren meer gehouden. Er is echter nog een vergunning waaraan rechten ontleend kunnen worden voor het houden van maximaal 500 geiten. De afstand tot de locatie is circa 1,66 kilometer en valt hiermee binnen een straal van 2 kilometer. Uit diverse studies blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen sprake kan zijn om verhoogde gezondheidsrisico's. Tot een afstand van 2 kilometer kunnen negatieve gezondheidseffecten optreden.

Gezien de vergunde dieraantallen en de daarmee samenhangende emissies zal de invloed op de milieubelasting (fijn stof, endotoxine en geur) binnen het plangebied beperkt zijn. Bij de beoordeling van de potentiële gezondheidseffecten spelen onder andere de optredende concentraties fijn stof een rol. De bijdrage van geitenhouderijen aan de concentraties fijn stof zijn over het algemeen relatief laag, zeker in vergelijking tot bijvoorbeeld pluimveehouderijen. Er zijn vuistregels beschikbaar om te beoordelen of een veehouderij 'in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen (Handreiking fijn stof en veehouderijen). Ter illustratie: bij een fijn stof emissie van 581.000 gram per jaar draagt een veehouderij op 100 meter afstand mogelijk 'in betekende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Voor de veehouderij aan de Klein Dongenseweg 23 is sprake van een emissie van 8.990 gram per jaar en de afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 1,6 kilometer. De bijdrage van de veehouderij aan de concentraties fijn stof binnen het plangebied zal verwaarloosbaar zijn. Datzelfde geldt waarschijnlijk voor de endotoxine waarde. Gezien de bedrijfssituatie en de minimale afstand zal deze binnen het plangebied onder de advieswaarde van 30 EU/m³ liggen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmeringen voor de planvorming.

Spuitzonering

Ter plaatse van de naastgelegen agrarische gronden kan sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Bij ruimtelijke plannen in de omgeving van agrarische gronden dienen deze mogelijke gezondheidsrisico's te worden afgewogen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van woningen. Wel zijn in het Activiteitenbesluit voorwaarden opgenomen die zijn gericht op de bescherming van oppervlaktewater. Deze eisen zijn de afgelopen jaren aangescherpt, waardoor het onder andere verplicht om op het hele perceel spuittechnieken te gebruiken die de spuitniveau (drift) met minimaal 75% beperken. Voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naast oppervlaktewater gelden extra eisen (een strook die niet mag worden bespoten, waarbij de breedte afhankelijk is van het specifieke gewas). Voor een deel van het beoogde woongebied geldt dat er watergangen zijn gelegen tussen de agrarische gronden en de toekomstige woningen. Daarnaast is van belang dat over het algemeen de omvang van de spuitzones bij lage teelten aanzienlijk kleiner is dan bij hoge teelten. Gezien de situatie ter

plaatse zal het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden in de omgeving van het plangebied naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's binnen het toekomstige woongebied.

Geur

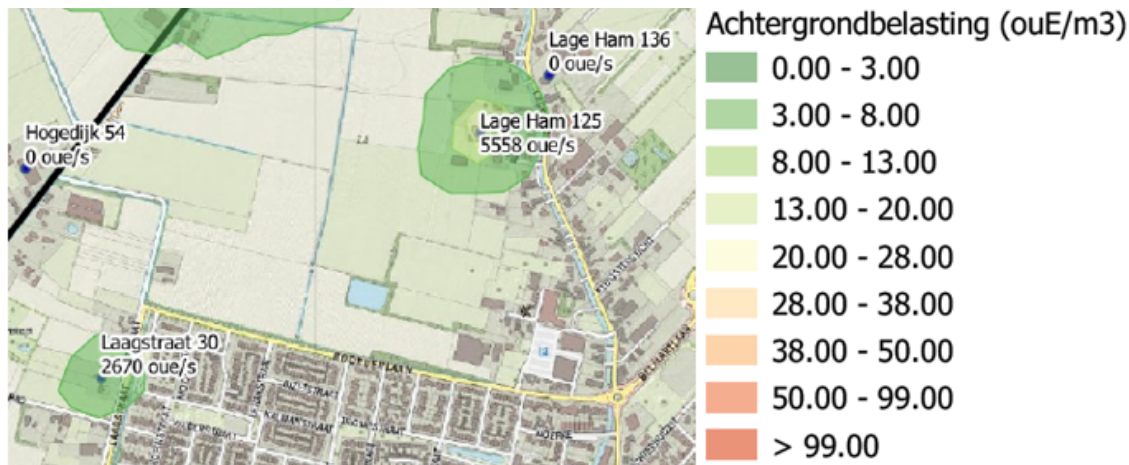
Voorgrondbelasting

In de directe omgeving zijn geen intensieve veehouderijen gelegen zodat kan worden geconcludeerd dat er geen intensieve veehouderijen worden beperkt in hun mogelijkheden.

Wel is op korte afstand een gemengd bedrijf gelegen (Lage Ham 125) waar ook dieren worden gehouden met een geuremissiefactor. Met het programma V-stacks vergunning versie 2020 is een worst-case berekening uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van een emissiepunt op de rand van het bouwvlak van het bedrijf en toetspunten op de rand van het woonvlak. Hierbij is uitgegaan van de huidige vergunde emissie van het bedrijf. Gezien de bestemming van het bedrijf is het immers niet toegestaan om als hoofdtak een intensieve veehouderij te exploiteren. Hierdoor is geen of slechts beperkte groei van dit bedrijf mogelijk ten aanzien van de intensieve veehouderijtak. De berekening is toegevoegd in bijlage 5. Uit de berekening volgt dat ruimschoots aan de geldende geurnorm wordt voldaan.

Achtergrondbelasting

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft januari 2021 een geurkaart gemaakt van de achtergrondbelasting (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied
(Bron: Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant)

Uit de geurkaart kan worden geconcludeerd dat de achtergrond ter plaatse van het plangebied zeer leeg is en zelfs niet is weergegeven. Deze conclusie kan getrokken worden aangezien er geen geurcirkel te zien is op de locatie van het plangebied. De hindercirkels reiken niet verder dan enkele meters. De achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied is zeer goed.

4.4.3 Conclusie

Uit de voorgaande beschrijving volgt dat in de omgeving geen bedrijven worden gehinderd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer een afstand van 10 meter voor het bedrijf aan de Noorderlaan 46 wordt aangehouden. In de positionering van het bouwvlak is hier rekening mee gehouden.

4.5 Archeologie

4.5.1 Normstelling en beleid

Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018)

De Nota Cultureel Erfgoed Dongen is vastgelegd op 10 maart 2016. De nota bundelt het huidige en nieuwe beleid omtrent cultureel erfgoed in één erfgoednota. Hierbij is de basis gelegd voor een brede, integrale basis voor behoud en versterking van cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Dongen.

De gemeente Dongen maakt in de nota haar beleid en ambities op het gebied omtrent cultureel erfgoed kenbaar. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onder andere het provinciaal beleid, dat is vertaald naar gemeentelijk beleid, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Archeologische beleidsadvieskaart.

Erfgoedverordening gemeente Dongen 2016

De erfgoedverordening is op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Centrale beleidsregel daarin is dat het verboden is om in een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren. Op het verbod zijn verstoringen uitgezonderd in een gebied:

- met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 50.000 m²;
- met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m²;
- waarvoor in het bestemmingsplan reeds bepalingen zijn opgenomen voor archeologische monumentenzorg.

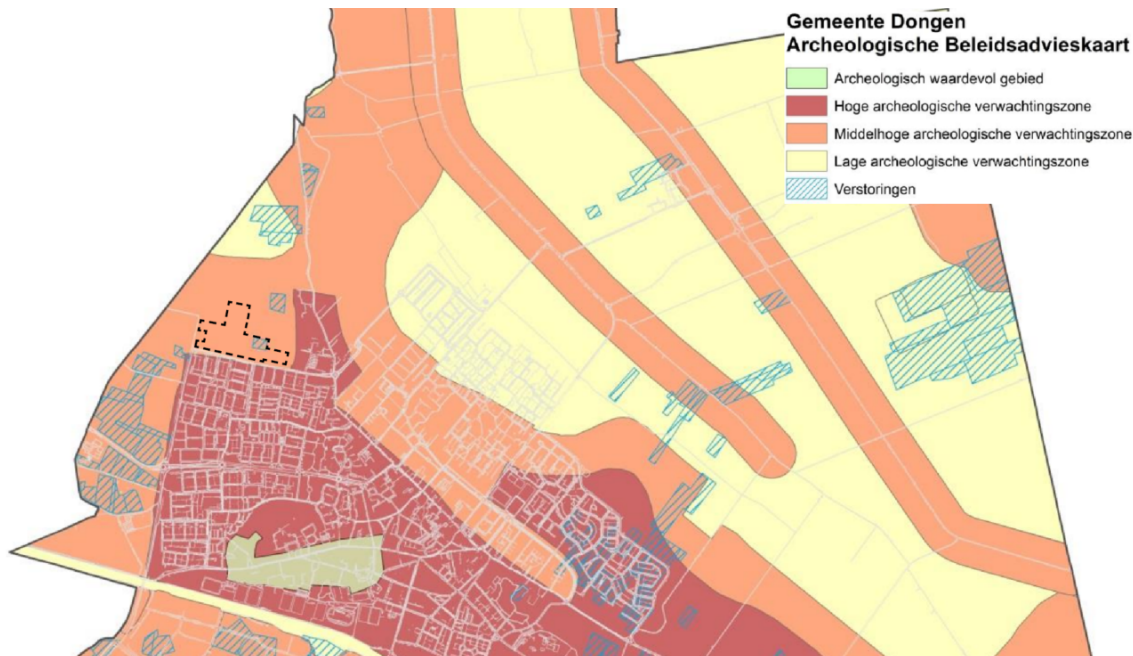
Het verbod geldt evenmin indien een rapport is overgelegd waaruit blijkt dat aanwezige archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden veiliggesteld of dat deze niet onevenredig worden geschaad dan wel dat in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.5.2 Toetsing

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2011 de archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze kaart moet gelezen worden in relatie tot de vastgestelde Erfgoedverordening. Voor gebieden met op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is het uitgangspunt dat onderzoek wordt uitgevoerd als ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd of gepland die de eventuele archeologische waarden kunnen aantasten.

Het plangebied aan de Noorderlaan ligt voor het grootste gedeelte in een middelhoge archeologische verwachtingszone. In het oostelijk deel van de planlocatie is een klein ven gelegen, dat gegraven is ten behoeve van de vroegere fruitteelt. Ter plaatse is op de archeologische beleidskaart geen archeologische verwachtingszone meer van kracht, maar geldt een archeologische verstoringszone. In figuur 4.3 is de

archeologische beleidsadvieskaart in beeld gebracht. Ter signalering is in het noordelijk gedeelte conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' opgenomen. In het gedeelte waar het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' geldt, is geen dubbelbestemming in het kader van het aspect archeologie van toepassing.




Figuur 4.3 Archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied
(Bron: Gemeente Dongen)

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt het volgende: bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter minus het bestaande maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² (vrijstellingsgrens uit de Monumentenwet) of meer is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij voorliggende ontwikkeling aan de Noorderlaan worden deze grenzen overschreden. In het kader hiervan is door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 4. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Tijdens het veldonderzoek is binnen het plangebied een door waarschijnlijk ploegen of het gebruik als boomgaard omgewerkte laag aangetroffen met daaronder de natuurlijke ondergrond bestaande uit fluvioperiglaciale afzettingen. De omgewerkte laag is diep verstoord tot in de natuurlijke ondergrond. In enkele boringen is nog een restant van een laag venig zand aangetroffen, die in zijn geheel is omgewerkt. Er zijn geen aanwijzingen voor bodemvorming of podzolering aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied sprake is geweest van een esdek.

Op basis van de bevindingen van het booronderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden bijgesteld naar laag. De kans dat met de geplande werkzaamheden een intacte archeologische vindplaats wordt geschaad moet als klein worden ingeschat. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert daarom ook geen verdere stappen in het kader van de cyclus Archeologische Monumentenzorg (AMZ).

Het bevoegd gezag, in dit geval het Monumentenhuis Brabant, heeft in een advies d.d. 10 januari 2022



aangegeven te kunnen instemmen met de bevindingen en het advies van het rapport. Gesteld kan orden het vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wel blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst) van kracht. Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Dongen, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Normstelling en beleid

Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018)

De Nota Cultureel Erfgoed Dongen is vastgesteld op 10 maart 2016. De nota bundelt het huidige en nieuwe beleid omtrent cultureel erfgoed in één erfgoednota. Hierbij is de basis gelegd voor een brede, integrale basis voor behoud en versterking van cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Dongen.

De gemeente Dongen maakt in de nota haar beleid en ambities op het gebied omtrent cultureel erfgoed kenbaar. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onder ander het provinciaal beleid, dat is vertaald naar gemeentelijk beleid, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Archeologische beleidsadvieskaart.

Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

De 'Cultuurhistorische waardenkaart' (vastgesteld 26 september 2006) van de provincie Noord-Brabant vormt het kader voor het inhoudelijke cultuurhistorische beleid met behulp waarvan dat beleid getoetst en ontwikkeld kan worden. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn meerdere aanduidingen opgenomen (historische bouwkunst, historische stedenbouw, historische geografie (lijnen en vlakken), historische groenstructuren, historische zichtrelaties, archeologische monumenten en indicatieve archeologische waarden).

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is in de gemeente vertaald naar de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen (vastgesteld op 15 januari 2014).

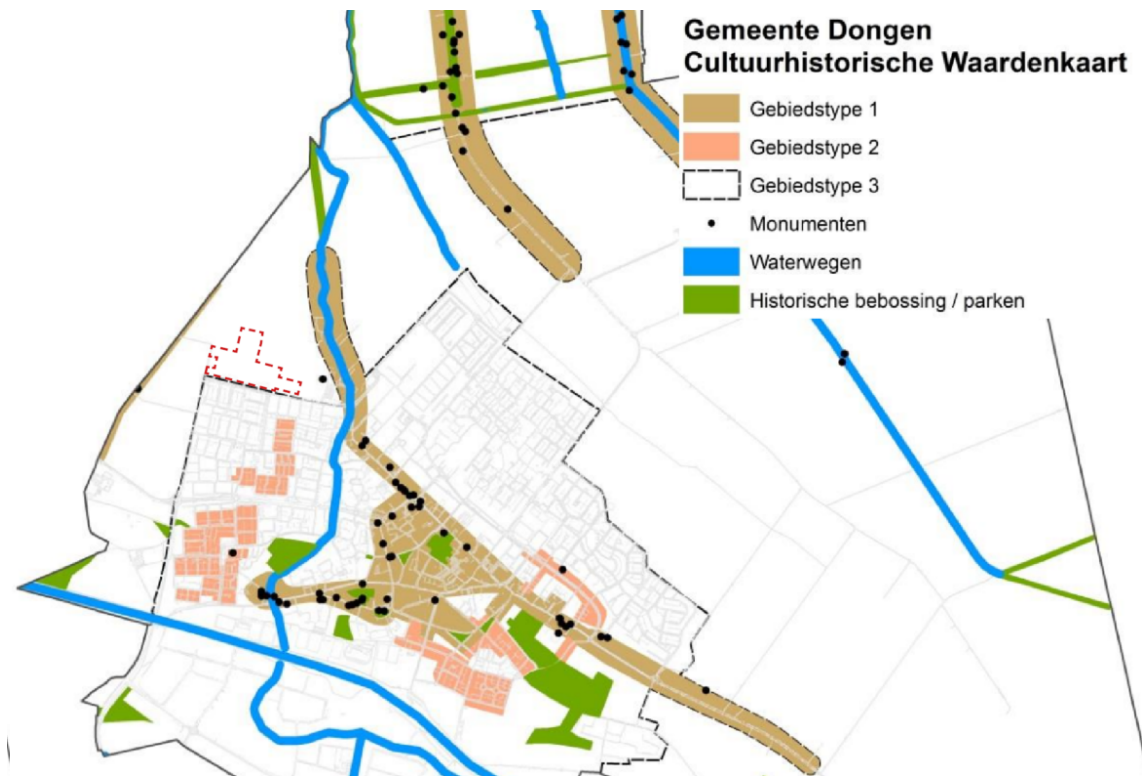
Monumentenbeleid en geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt in de nabijheid van molen 'Koningin Wilhelmina'. Bescherming van de molen vindt plaats via het monumentenbeleid. De molen is namelijk een Rijksmonument. Aanvullend op de bescherming via het monumentenbeleid is het voor het behoud van deze molen van belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Slechts een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. In de omgeving van een molen moeten dan ook beperkingen worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd. Dit is opgenomen in geldende bestemmingsplannen.

4.6.2 Toetsing

Cultuurhistorie algemeen

In figuur 4.4 is het plangebied weergegeven in de uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen. Uit deze waardenkaart blijkt dat het plangebied buiten de aangeduide gebiedstypen ligt.



Figuur 4.4 Cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied
(Bron: Gemeente Dongen)

In gebieden die niet binnen een aangeduid gebiedstype liggen zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig. Bij ruimtelijke plannen zal daarom alleen gestreefd worden naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren in en in de omgeving van het plangebied. Dit is voor deze gebieden voldoende om verwijzingen naar het verleden levend te houden.

Molenbiotoop molen 'Koningin Wilhelmina'

De molen 'Koningin Wilhelmina' bevindt zich aan de Windmolenweg, in het noorden van de kern Dongen en ten oosten van het plangebied aan de Noorderlaan. Het betreft een zogeheten ronde stellingmolen. In het noorden, oosten en zuiden wordt de molen omgeven door bedrijventerreinen met onder andere een grote supermarkt, een discountwinkel en een boerderij. Daarnaast zijn er op korte afstand diverse twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen gelegen. Zuidelijk en zuidwestelijk van de molen bevinden zich de grotere en planmatig opgezette woonbuurten van Dongen.

Ten westen ligt het plangebied van de Noorderlaan, bestaande uit agrarische gronden die behoren tot het bestemmingsplan 'Dongen Buitengebied'. De kortste afstand tussen het plangebied en het middelpunt van de molen bedraagt 130 meter en de grootste afstand circa 680 meter.

Voor het behoud van deze molen is het van belang dat deze kan blijven functioneren. Hiervoor is het van belang dat in de omgeving van de molen zo min mogelijk windbelemmeringen zijn. In het kader hiervan is een memo molenbiotoop opgesteld, opgenomen als bijlage 6 bij voorliggend bestemmingsplan.

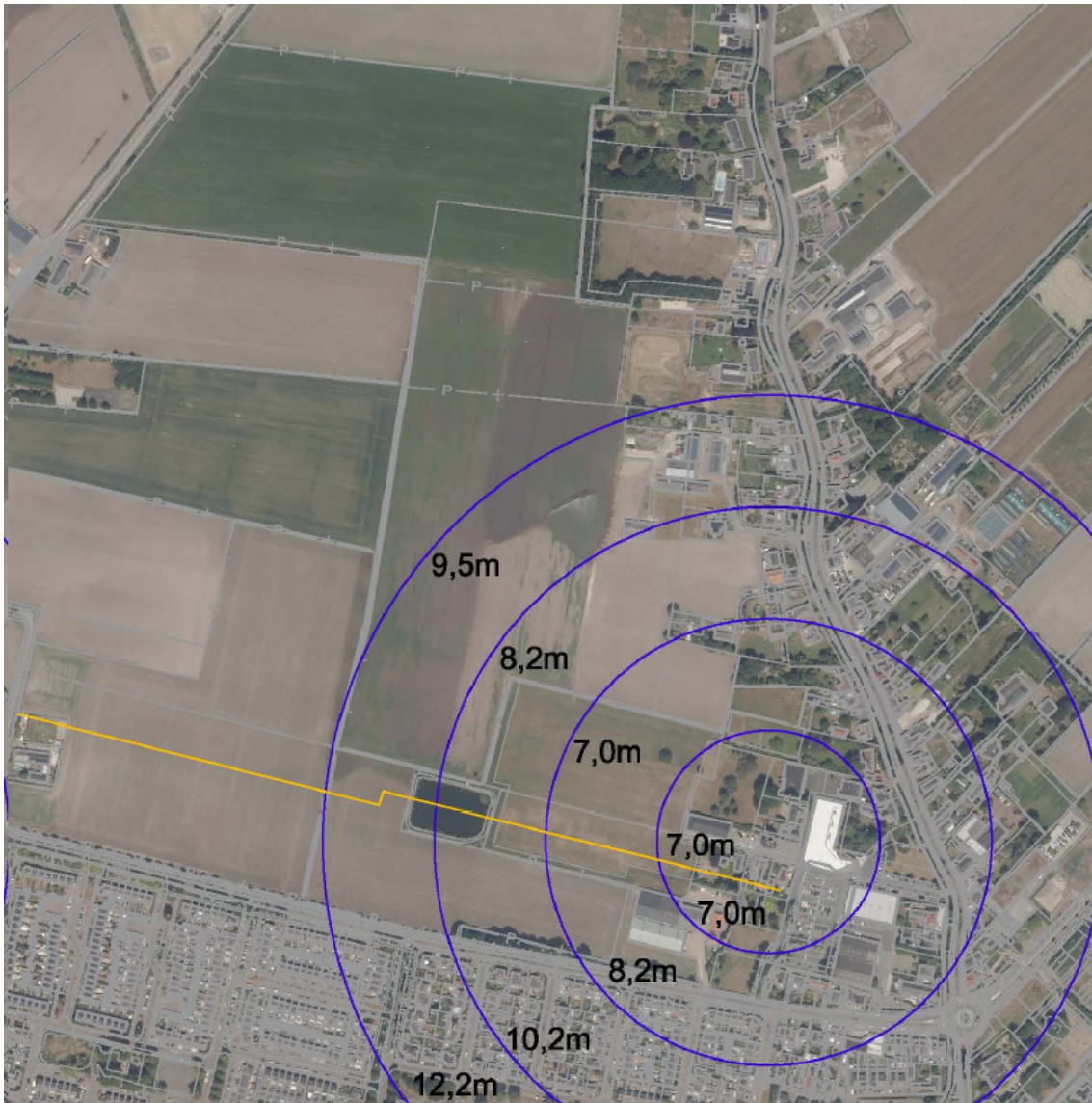
Onder de omgeving van de molen wordt een afstand van ten hoogste 400 meter verstaan. Bestaande rechten dienen zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. In geval van nieuwe (ontwerp)situaties zou de formule zoals beschreven in de handleiding Molenbiotoop van de vereniging 'De Hollandsche Molen' als uitgangspunt voor de berekening van bouwhoogten kunnen worden genomen. Het toepassen van voornoemde formule resulteert in richthoogten en richtafstanden, waarvan afwijking mogelijk is. In tabel 4.6 zijn de richthoogten afgezet tegen de afstanden.

Tabel 4.6 Richthoogten afgezet tegen afstanden

Afstand in meters (=x)	Richthoogte obstakel in meters		
	Omgevingstype gesloten gebied (n=50)	Omgevingstype ruw gebied (n=75)	Omgevingstype open gebied (n=140)
	* Onder 7 meter hoogte geen beperkingen		
130 (kortste afstand)	6,8 m -> 7,0 m	5,9 m -> 7,0 m	5,1 m-> 7,0 m
140	7,0 m	5,1 m-> 7,0 m	5,2 m-> 7,0 m
200	8,2m	6,9 m -> 7,0 m	5,6 m-> 7,0 m
210	8,4 m	7,0 m	5,7 m-> 7,0 m
300	10,2 m	8,2 m	6,3 m-> 7,0 m
400	12,2 m	9,5 m	7,0 m

Het gaat te allen tijde om een belangenafweging. Daarin kan worden betrokken dat de stellingmolen niet bedrijfsmatig in gebruik is. Op grond van de handleiding en het geldende bestemmingsplan mogen in de eerste 100 meter rondom de molen de obstakels niet hoger zijn dan de stelling van de molen, ofwel 7 meter. De omgeving van de molen is op grond van biotooptechnische criteria te classificeren als "redelijk". In deze specifieke situatie is de kwaliteit van het molenbiotoop binnen een afstand van 100 meter van de molen bepalend. Binnen deze zone zijn namelijk verschillende gebouwen en bomen aanwezig die hoger zijn. Vooral hoge bomen zijn van grote invloed op het mechaniek en het functioneren van de molen. Voor een goede werking van de molen zouden bomen in een omtrek van 100 meter niet hoger dan 7 meter dienen te zijn.

Het gebied waar de nieuwe woningbouwlocatie is beoogd, is een open agrarisch gebied zonder enige belemmering in de toevoer van wind naar de molen. Dit agrarisch gebied moet worden beschouwd als open gebied. Dit stelt vergaande beperkingen aan de maximum bouw- en beplantingshoogten in de nieuwe woonwijk. Echter, zo lang binnen een afstand van 100 meter van de molen te hoge bomen staan, zijn deze bepalend en wordt nog niet toegekomen aan een belangenafweging tussen dat van het nieuwe woongebied en dat van de molen. Als de bomen blijven staan, dan is het toepassen van een constante of richtingscoëfficiënt voor een open gebied een erg vergaande beperking. Het is dan ook voorstelbaar dat wordt aangesloten bij de constante voor een ruw gebied. In figuur 4.5 zijn de bijbehorende bouw- en beplantingshoogten in situatie van handhaving van de huidige bomen rondom de molen weergegeven.



Figuur 4.5 Bouw- en beplantingshoogten in situatie handhaving huidige bomen rondom de molen

In deze situatie zijn ten opzichte van de in de figuur opgenomen hoogten iets hogere bouw- en beplantingshoogten denkbaar zonder dat dit grote negatieve gevolgen heeft voor het mechaniek en het functioneren van de molen. In beide situaties wordt binnen een zone van 100 meter vanaf de Noorderlaan uitgegaan van een gesloten gebied in plaats van een open gebied omdat langs de Noorderlaan bomen aanwezig zijn die een hoogte hebben van circa 7 tot 21 meter en omdat aan de zuidzijde van de Noorderlaan hogere woonbebouwing is gebouwd. Het terug snoeien van deze laanbomen is om landschappelijke en stedenbouwkundige redenen niet gewenst.

In het kader van de molenbiotoop zijn op de verbeelding en in de regels (artikel 6.2) de aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' opgenomen. De aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' is opgenomen voor het ruw gebied (n = 75), de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' is opgenomen voor het gesloten gebied (n = 50). Op basis hiervan gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogtes voor een gedeelte van het plangebied met een afstand van minder dan 400 meter tot de molen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn beperkingen ten aanzien van de molenbiotoop opgenomen.

4.7 Geluid

4.7.1 Normstelling en beleid (algemeen)

De Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit vormen het wettelijk kader voor de beoordeling van geluid voor wegen, windturbines en bedrijven. In de Wet geluidhinder zijn normen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai (industrieterreinen) opgenomen. In het Activiteitenbesluit zijn normen voor individuele inrichtingen en windturbines opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente nog beleid ten aanzien van evenementen.

4.7.2 Wegverkeerslawaai

Normstelling en beleid

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

Aftrek ex artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaai betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh.

Toetsing

Met het planvoornemen worden geluidgevoelige functies, namelijk woningen, gerealiseerd. Het plangebied is

gelegen binnen de wettelijke geluidzone van wegen. Vanwege de ligging van deze geluidgevoelige functies is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, zie bijlage 7.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- (Een beperkt deel van) het plangebied ligt binnen de 48 dB contouren van de Westerlaan, de Laagstraat en de Noorderlaan.
- Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren ten gevolge van de Noorderlaan, de Laagstraat en de Westerlaan zijn niet gewenst.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook voor de niet gezoneerde wegen, de interne ontsluitingsstructuur, de geluidsituatie te worden beoordeeld.
- Toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten plaatsvinden.
- Eventueel noodzakelijke fysieke aanpassingen aan bestaande wegen zijn in dit onderzoek niet meegenomen.
- Voor grondgebonden en gestapelde woningen is het laten vaststellen van hogere waarden noodzakelijk, zie tabel 4.7.

Tabel 4.7 Benodigde hogere waarden¹

Geluidbron	Benodigde hogere waarde	Type woning	Aantal woningen
Noorderlaan	63 dB	grondgebonden en gestapeld	180
Laagstraat	58 dB	grondgebonden	25
Westerlaan	53 dB	grondgebonden	10

¹Worst-case situatie voor benodigde hogere waarden

In voorliggend bestemmingsplan is ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse een aanduiding 'Geluidzone – weg' opgenomen. Binnen deze geluidzone worden geluidgevoelige objecten enkel toegestaan indien wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder en middels een akoestisch onderzoek bij omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijke geluidbeleid d.d. december 2009 of opvolgend beleid.

4.7.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van bedrijven in de omgeving en er ligt geen gezoneerd industrieterrein of windturbine in de buurt. De geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit zullen niet worden overschreden. Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

4.7.4 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

4.7.5 Conclusie

Het aspect geluid biedt geen belemmering voor de verdere uitwerking van het plan. Het laten vaststellen van hogere waarden voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden is noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen

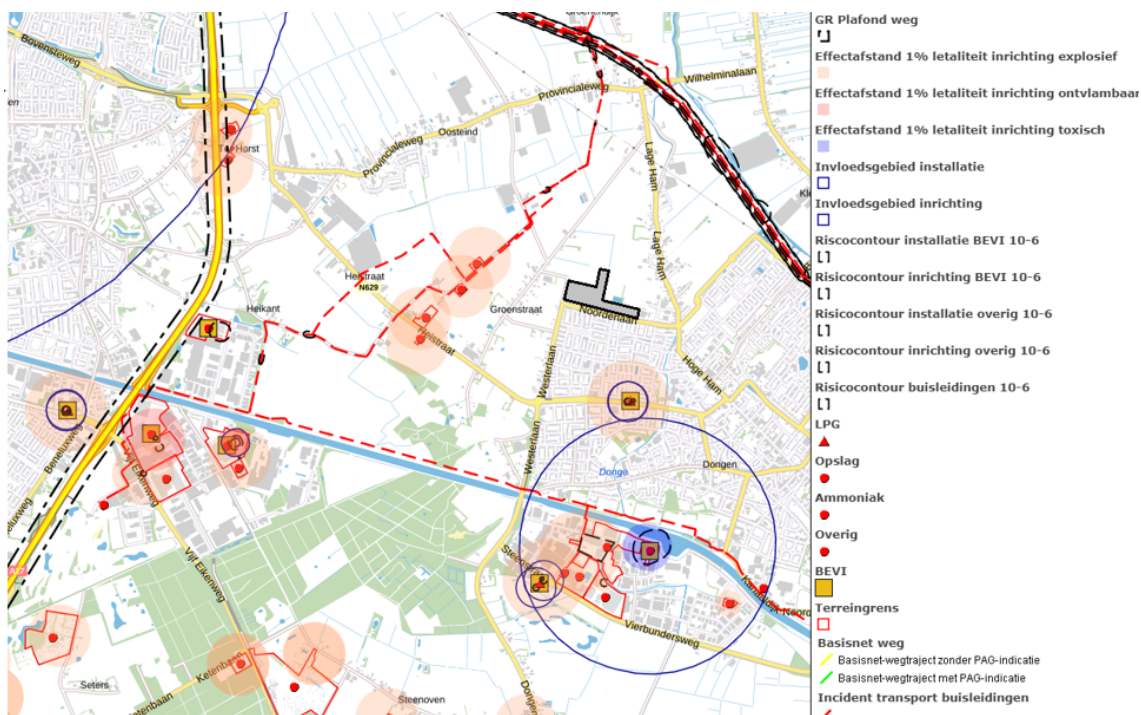
bependingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen bependingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.8.2 Toetsing

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, vindt er in de omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor of het water. Ook zijn er geen risicovolle bronnen in de omgeving met een externe werking op het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied of effectafstand van een risicovolle inrichting, zie figuur 4.6.



Figuur 4.6 Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten westen bevindt zich de A27 op een afstand van circa 2,6 kilometer. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze weg wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt 880 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Het groepsrisico hoeft niet berekend of verantwoord te worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De buisleidingen Z-521-01 en Z-521-08 bevinden zich ten westen van het plangebied. Het betreffen hogedrukaardgasleidingen met een werkdruk van 40 bar. Buisleiding Z-521-01 heeft een grootte van 6 inch en een invloedsgebied van 70 meter. Buisleiding Z-521-08 heeft een grootte van 8 inch en een invloedsgebied van 95 meter. Met een afstand van circa 500 meter tot het plangebied bevindt de beoogde ontwikkeling zich niet het invloedsgebied van beide buisleidingen. Ten noordoosten bevindt zich een buisleidingenstrook op een afstand van circa 1,14 kilometer. Hiermee bevindt de locatie zich buiten het toetsingsgebied en invloedsgebied. Het groepsrisico hoeft niet berekend of verantwoord te worden.

4.8.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.8 weergegeven.

Tabel 4.8 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën

betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.9.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 300 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De bijbehorende kaart met daarop de diverse meetpunten is weergegeven in figuur 4.7.



Figuur 4.7 Kaart NSL (Bron: NSL-monitoringstool)

De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreffen de Laagstraat, Westerlaan en Middellaan. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen voor de Laagstraat - de dichtstbijzijnde weg - in 2020; 17 µg/m³ voor NO₂, 18,3 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,4 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,3 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Voor het aspect externe veiligheid ten aanzien van leidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

4.10.2 Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Bodem

4.11.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.


4.11.2 Toetsing

Het bureau Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft in opdracht van de gemeente Dongen een historisch bodemonderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een verkennend onderzoek naar asbest en een verkennend waterbodemonderzoek voor het plangebied aan de Noorderlaan uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 8. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Historisch bodemonderzoek

Uit de beschikbare gegevens kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Van de onderzoekslocatie zijn, voor zover bekend, geen gegevens bekend van de (water)bodemkwaliteit;
- In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn diverse (water)bodemonderzoeken en saneringen



uitgevoerd. Ten westen is een asbestverontreiniging aangetoond en gesaneerd. Ten noordwesten is een waterbodem gesaneerd. In het grondwater ten noordoosten zijn sterk verhoogde gehalten voor nikkel en kwik, aangetoond welke naar verwachting verhoogde achtergrondconcentraties betreffen. Verder zijn er met de diverse (water)bodemonderzoek, voor zover bekend, geen bijzonderheden waargenomen;

- Er zijn naar verwachting circa twaalf watergangen, welke deels aaneengesloten zijn geweest, en drie wegen op de onderzoekslocatie aanwezig geweest;
- Op de onderzoekslocatie zijn boomgaarden aanwezig geweest, waarbij mogelijk gebruik is gemaakt van OCB;
- Op een deel van de onderzoekslocatie is bebouwing aanwezig geweest. Daarnaast is er een schuur aanwezig met mogelijk asbestverdachte dakbedekking en slechte afwatering en zijn er, naast de voormalige weg en voormalige watergang, tevens (voormalige) (puin)dammen op de onderzoekslocatie aanwezig;
- Met het locatie bezoek is de schuur met asbestverdachte dakbedekking en slechte afwatering bevestigd;
- De vijver is slecht toegankelijk, waardoor vooralsnog alleen een indicatief waterbodemonderzoek kan worden uitgevoerd.
- Op de locatie zijn naar verwachting geen overige bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest);
- Door de opdrachtgever is aangegeven dat er geen aanvullend onderzoek naar PFAS hoeft te worden uitgevoerd.

In verband met de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling dient op basis van bovengenoemde gegevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5740, inclusief een aanvullend onderzoek naar OCB (boomgaarden). Hierbij vormen de voormalige watergangen, voormalige wegen, voormalige bebouwing en (voormalige) (puin)dammen aandachtspunten.

Tevens dienen de waterbodems van de watergangen op de onderzoekslocatie en perceelgrenzen te worden onderzocht conform de NEN 5720, waarbij de waterbodem tevens onderzocht wordt op OCB en chroom. De waterbodem van de vijver op de onderzoekslocatie wordt indicatief onderzocht, aangezien deze onvoldoende toegankelijk is.

Daarnaast dient ter plaatse van de schuur met asbestverdachte dakbedekking en een slechte afwatering een verkennend onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 en/of NEN5897 te worden uitgevoerd. Een verkennend onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 en/of NEN5897 wordt voor het overige deel van de onderzoekslocatie vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Echter kan (nog) niet worden uitgesloten dat hier puin en/of asbestverdacht (plaat)materiaal wordt aangetroffen in de bodem.

Verkennend bodemonderzoek

Algemene kwaliteit

Voor de onderzoekslocatie is voor de algemene kwaliteit de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. In zowel de boven-, ondergrond als het grondwater ten behoeve van de algemene kwaliteit zijn (na uitsplitsing) maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse onderzochte parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrond- of streefwaarden.

Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergangen, voormalige wegen en (voormalige) (puin)dammen. Naar verwachting is voorafgaand aan de dempingen eventueel slib uit de watergangen

verwijderd en zijn de watergangen gedempt met gebiedseigen grond. De wegen zijn naar verwachting volledig verwijderd en de dammen betreffen geen puindammen.

De aangetoonde verhoogde gehalten op de onderzoekslocatie betreffen (na uitsplitsing) enkel overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde meetwaarden) de interventiewaarden en de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Teeltlaagonderzoek

In de teeltlaag zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de OCB-parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. De voormalige boomgaarden hebben derhalve niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging met OCB in de teeltlaag.

BBK

Bij een indicatieve toetsing van de geanalyseerde (meng)monsters ten behoeve van de algemene kwaliteit aan het Besluit Bodemkwaliteit (indien grond wordt afgevoerd) blijkt dat de (meng)monsters van de grond maximaal niet toepasbaar zijn. De mengmonsters van de teeltlaag hebben maximaal de klasse industrie op basis van de onderzochte OCB-parameters.

Verkennend onderzoek naar asbest

Voor het verkennend onderzoek naar asbest ter plaatse van de druppelzone is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese te worden verworpen, aangezien zowel zintuiglijk (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) geen asbest is aangetroffen.

Over de contactzone (maaiveld) kan echter nog geen definitieve uitspraak worden gedaan, aangezien in afwijking op de SIKB BRL 2000, protocol 2018, geen efficiënte maaiveldinspectie is uitgevoerd in verband met de aanwezige obstakels (vegetatie > 20 mm) op het maaiveld.

Verkennend waterbodemonderzoek

Op basis van de resultaten van de verkennende waterbodemonderzoeken blijkt dat in de watergangen geen slib aanwezig is. In de vijver is een sliblaag aanwezig van circa 5 cm. Als hypothese werd uitgegaan van een verspreidbare waterbodem voor de watergangen. Op basis van resultaten kan de hypothese worden aangenomen, aangezien de vaste waterbodem ter plaatse van de watergangen G01 t/m G10 en G11 t/m G20) voor T1 en T3 is geclassificeerd als 'altijd toepasbaar' en voor T5 als 'altijd verspreidbaar'. Voor het slib uit de vijver was geen hypothese gesteld in verband met het indicatief onderzoek. Rekening houdend hiermee, geldt ook voor het slib uit de vijver (G21 t/m G26) indicatief de klasse 'altijd toepasbaar' (T1 & T3) en 'verspreidbaar' (T5).

4.11.3 Conclusie en advies

Met de uitgevoerde (water)bodemonderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de onderzoekslocatie gelegen aan de Noorderlaan te Dongen in voldoende mate onderzocht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met de onderstaande aanbevelingen en aandachtspunten.

Geadviseerd wordt om, na verwijdering van de momenteel aanwezige belemmering en de sloop van de schuur met asbestverdachte dakbedekking, ter plaatse nog aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren om zintuiglijk (fractie > 20 mm) een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone (maaiveld).

Ter plaatse van de voormalige bebouwing op de onderzoekslocatie zijn diverse boringen gestaakt en verplaatst in verband met een ondoordringbare laag. Er dient derhalve met de voorgenomen herontwikkelingen rekening te worden gehouden met een eventueel nog aanwezige fundering in de grond.

In verband met de aangetoonde gehalten voor minerale olie in de bovengrond (niet toepasbaar) en de OCB-parameters in de teeltlaag (klasse industrie) zijn mogelijk aanvullende werkzaamheden gewenst (afvoeren), aangezien de voorgenomen herontwikkeling woningbouw betreft. Onderstaand is in tabel 4.9 weergegeven welke delen van de onderzoekslocatie het betreft. De overige geanalyseerde (meng)monsters zijn altijd toepasbaar (BBK).

Tabel 4.9 Overzicht niet toepasbare grond en grond met klasse industrie

BBK	Boringen	Traject
Niet toepasbaar	B26, PB30, B31, B32, B37, B38B, PB39B, B40B, B41	0,0 - 0,5 m-mv
Industrie	PB03, B04B, B06B, B07B, PB09, B11, B13, B15	0,0 - 0,3 m-mv

Bij het ontgraven van grond/slib zijn de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Indien grond/slib van de locatie dient te worden afgevoerd, worden mogelijk aanvullende keuring(en) verlangd en kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

4.12 Water

4.12.1 Normstelling en beleid

Waterbeheer en watertoets

Voor alle ruimtelijke plannen zal een watertoets moeten worden uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeurvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Aspecten als oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater, waterkwaliteit en -kwantiteit, omgevingsfactoren en waterberging komen hierin aan de orde. Met de watertoets wordt de waterbeheerder tijdig betrokken in het ontwerpproces. Opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is onder andere verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Dongen. Het gaat hierbij om de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

Het waterschap hanteert bij (nieuwe) ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Gemeentelijk beleid

Het Water- en Rioleringsplan Dongen geeft het beleid van de gemeente Dongen weer op het gebied van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater) en haar gemeentelijke zorgtaken ten aanzien van grondwater. In het plan komt ook het stedelijke oppervlaktewater aan de orde, omdat hemelwater, grondwater en zelfs afvalwater relaties hebben met het oppervlaktewater. De zorgplichten zijn zodanig geformuleerd dat iedere gemeente een zekere mate van beleidsvrijheid houdt om een eigen invulling te kiezen voor de lokale situatie. Dit Water- en Rioleringsplan Dongen geldt voor onbepaalde tijd en wordt indien nodig geactualiseerd. Momenteel geldt de versie 2022.

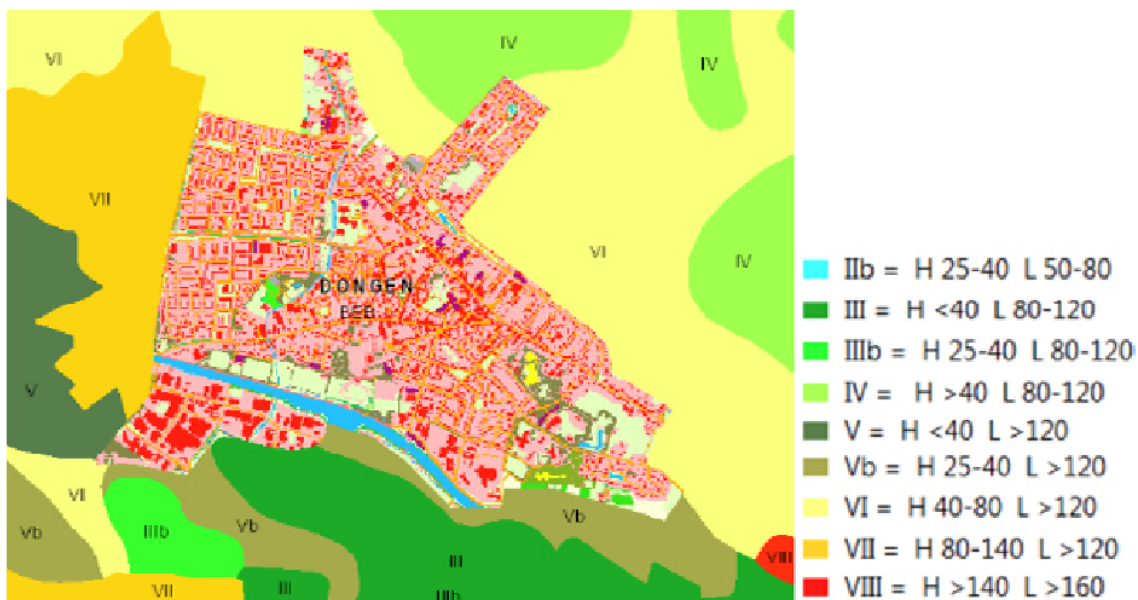
4.12.2 Toetsing

Huidige situatie

Het plangebied omvat het terrein gelegen aan de Noorderlaan. Het gebied is in de huidige situatie volledig onverhard.

Bodem en grondwater

Omdat het plangebied in de bebouwde kom van Dongen ligt, is het plangebied op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. In de directe omgeving van de kern van Dongen zijn hoofdzakelijk zandgronden aanwezig. In de omgeving van de kern van Dongen zijn verschillende grondwatertrappen aanwezig. Ter plaatse is sprake van grondwatertrap VI, waar de gemiddelde hoogste grondwaterstand schommelt tussen 0,40 en 0,80 meter onder maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op 1,20 meter onder maaiveld ligt. De kaart is weergegeven in figuur 4.8.



Figuur 4.8 Grondwaterstanden omgeving kern Dongen (Bron: Bodemkaart van Nederland)

Waterkwantiteit

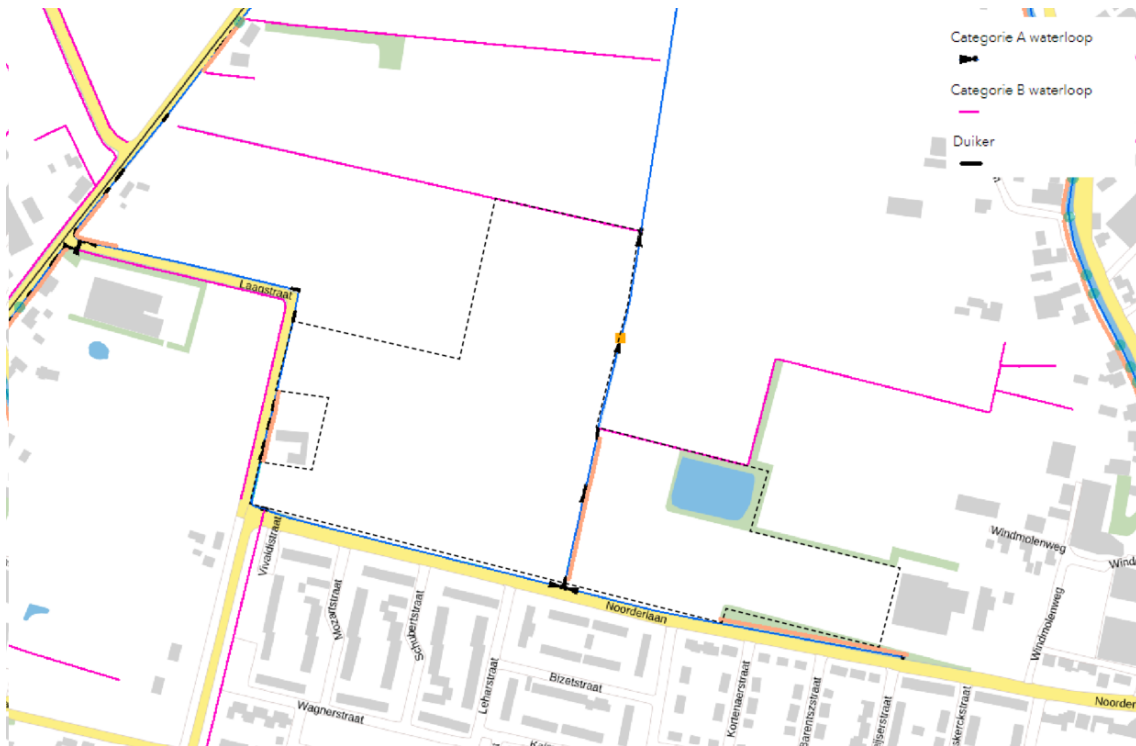
Op alle watergangen en sloten die zijn opgenomen in de legger, is de keur van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 meter vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen

en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

In figuur 4.9 is de leggerkaart van het Waterschap Brabantse Delta weergegeven. Hierop is te zien dat in en om het plangebied waterlopen van zowel categorie A als categorie B gelegen zijn. Bij de planvorming zal rekening gehouden worden met de afstandsbeperkingen die in het kader van deze waterlopen van toepassing zijn.



Figuur 4.9 Leggerkaart (Bron: Waterschap Brabantse Delta)

Veiligheid en waterkeringen

Binnen en in de directe omgeving van de gemeente Dongen zijn geen waterkeringen gelegen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Wel past Dongen het meerlaagsveiligheidsprincipe toe die ook het waterschap hanteert.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het plangebied zelf zal uitsluitend gerioleerd worden met een vuilwaterstelsel (DWA).

Toekomstige situatie

Algemeen

Gemeente Dongen is voornemens in het plangebied aan de Noorderlaan maximaal 300 wooneenheden mogelijk te maken.

Waterkwantiteit

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij wordt voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Hierbij wordt uitgegaan van een bui $t=100$ dat overeenkomt met een retentie van 78 mm. Verhard oppervlak

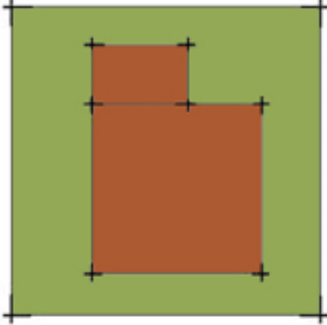
wordt niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. In het waterhuishoudkundig plan zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. De bergingseisen van de gemeente Dongen zijn weergegeven in tabel 4.10 en gevisualiseerd in figuur 4.10.

Tabel 4.10 Bergingseisen vanuit de gemeente Dongen

Situatie	Bergingseis
Bestaande bebouwing	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele verhard oppervlak
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak, bestaande verhard oppervlak 7 mm
Nieuwbouw	retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het verharde oppervlak (tuin 80%)

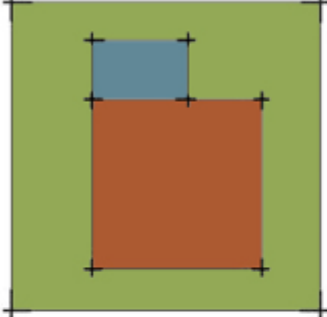


Bestaande bebouwing



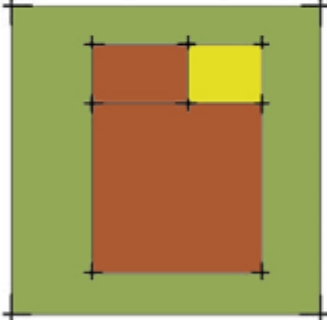
Geen aanvullende retentie van hemelwater
Bestaande ongewijzigde bebouwing heeft geen retentie van hemelwater, kortom; geen watercompensatie

Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak



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

Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak

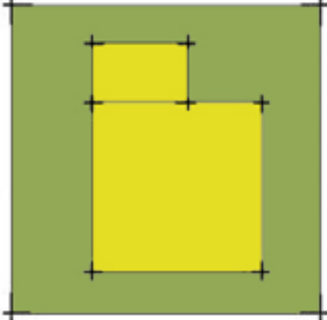


Retentie van 78 mm hemelwater uitsluitend van toepassing op het deel dat het extra verhard oppervlak veroorzaakt.

+

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

Nieuwbouw



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

Figuur 4.10 Visualisatie bergingseisen gemeente Dongen (Bron: Gemeente Dongen)

Voor voorliggende situatie wordt (worst-case) uitgegaan van een verhardingsoppervlak van 57.868 m². Dit komt neer op 60% van het totale plangebied. Op basis van de normen van de gemeente Dongen dient rekening te worden gehouden met 4.513 m³ (57.868 x 0,078) aan watercompensatie.

Er zijn diverse mogelijkheden om toch invulling te kunnen geven aan de compensatie-eis. Conform het beleid van het Waterschap en de gemeente Dongen zal bij de verdere uitwerking worden bekeken hoe het hemelwater op deze locatie kan worden hergebruikt of ter plaatse geïnfiltreerd. Hiervoor worden in het

uitgangspuntendocument zoals opgenomen als bijlage 1 bij voorliggend bestemmingsplan diverse handreikingen en uitgangspunten aangedragen.

Zo zal er bij de inrichting conform het uitgangspuntendocument namelijk optimaal rekening gehouden worden met de biotische en abiotische factoren. Natuur dient nadrukkelijk meer ruimte te krijgen, waardoor de biodiversiteit kan toenemen en de Noorderlaan als een toekomstbestendige, klimaatbestendige en duurzame wijk kan worden bestempeld. Onderdeel van een klimaatbestendige wijk is een goede waterhuishouding waarin het water vertraagd afgevoerd wordt. Dit betekent zo veel mogelijk behoud van de bestaande waterlopen en aanvulling met nieuwe waterlopen. Waar mogelijk moet gestreefd worden naar open verharding (bijvoorbeeld door parkeerplaatsen met grasbetonstenen aan te leggen) zodat het water de bodem in kan zakken. Ook kan gedacht worden aan het zichtbaar, bovengronds afvoeren van hemelwater. Het zichtbaar afwateren van regenwater draagt bij aan het besef van bewoners en bezoekers dat deze wijk klimaatbestendig is ingericht. In het oostelijk deel van de planlocatie is een klein ven gelegen, dat gegraven is ten behoeve van de vroegere fruitteelt. Deze waterpartij dient, als de waterkwaliteit goed is, als landschapselement opgenomen te worden in het woongebied. Een indicatieve landschappelijke inrichting met daarin ruimte voor hemelwaterberging is weergegeven in figuur 4.11.




Figuur 4.11 Indicatieve landschappelijke inrichting met ruimte voor de beoogde hemelwaterberging (Bron: *Welmers Burg Stedenbouw*)

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie



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

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering, vigerend waterschapsbeleid en het Water- en Rioleringsplan Dongen is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

Voor de beoogde ontwikkeling zal een nieuw DWA-riool aangelegd worden. Het hemelwater afgekoppeld. Zo stroomt het hemelwater wat op straat valt naar de aanwezige kolken of goten. Van de kolken en lijngoten stroomt het water oppervlakkig af naar verlaagd maaiveld.

Voor de beoogde ontwikkeling zal een nieuw VWA-riool aangelegd worden. Waar mogelijk is het hemelwater afgekoppeld. Zo stroomt het hemelwater wat op straat valt naar de aanwezige kolken of lijngoten. Van de kolken en lijngoten stroomt het water via geperforeerde buizen in de in doek ingepakte AquaBase-fundering. Deze fundering bestaat uit steentjes met nagenoeg dezelfde grootte. Op die manier zit er circa 30% holle ruimte tussen de steentjes. Hier kan het water instromen om vervolgens langzaam de bodem in te zakken.

Waterbeheer

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

4.12.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de nadere uitwerking van de beoogde ontwikkeling.

4.13 Ecologie

4.13.1 Normstelling en beleid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natura-2000 gebieden;
- b. Bijzondere nationale natuurgebieden;
- c. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrictlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden

plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. De provincie Noord Brabant hanteert daarvoor het begrip Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke

inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

4.13.2 Toetsing

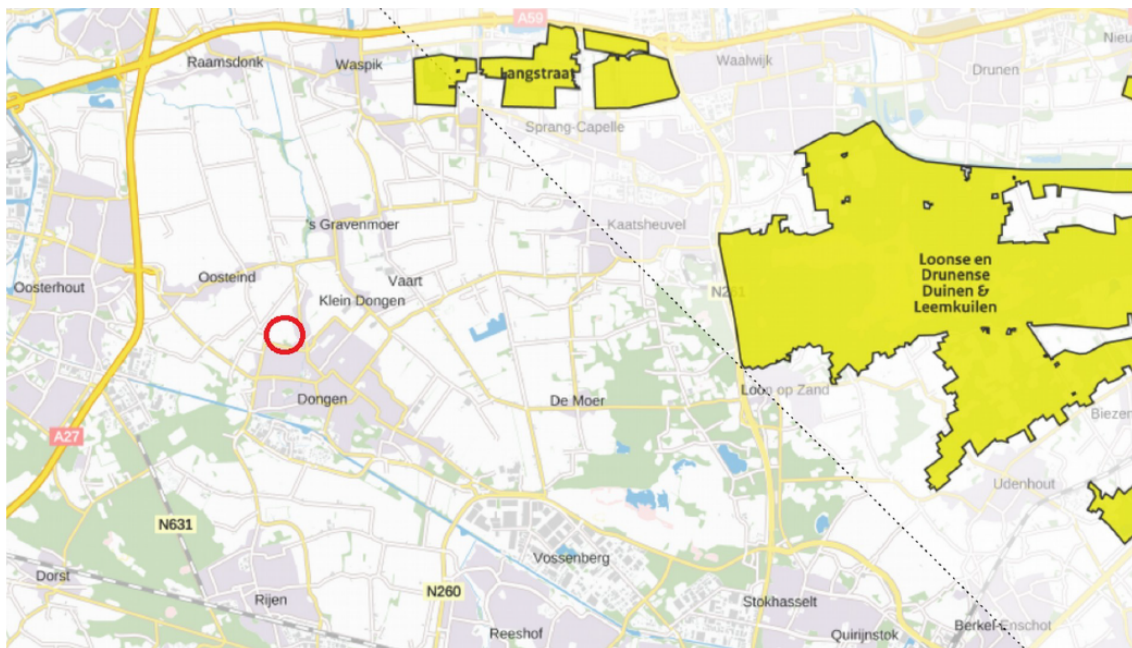
Het plan aan de Noorderlaan te Dongen zou kunnen samengaan met effecten op beschermde gebieden, planten en dieren. Met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeerde diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

In opdracht van gemeente Dongen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 11. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Langstraat' op 5,4 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' ligt op iets ruimere afstand, namelijk op 9,2 kilometer ten oosten van het plangebied. De gebieden zijn weergegeven in figuur 4.12.



Figuur 4.12 Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied
(Bron: AERIUS Calculator)

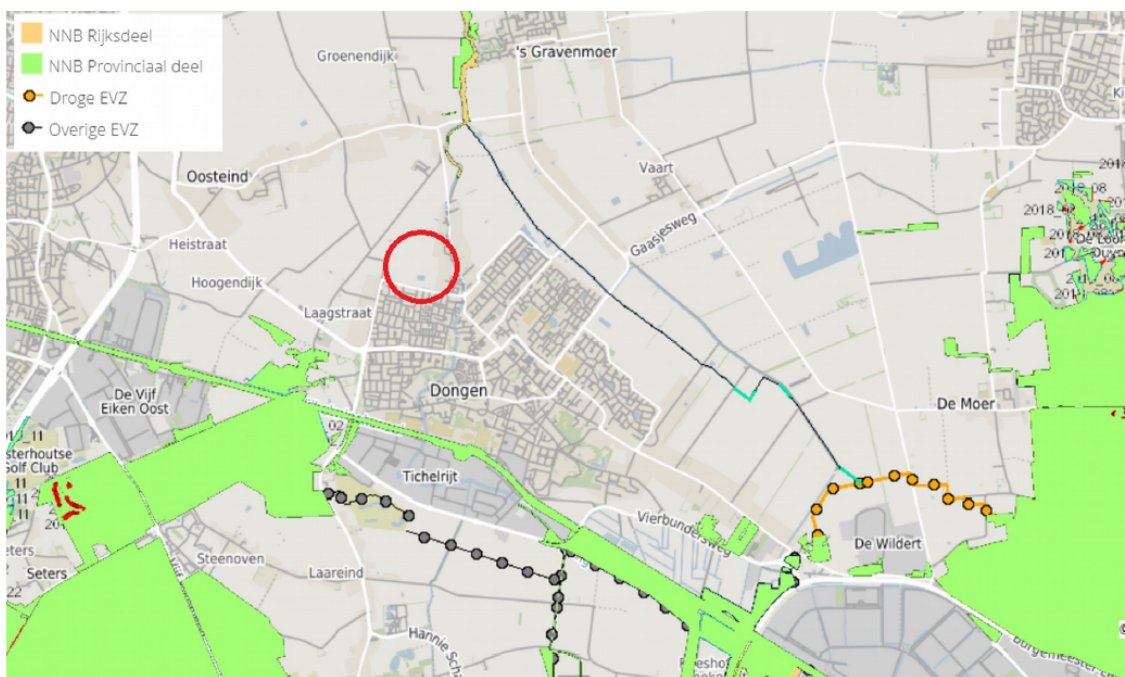
De uiteindelijke werkzaamheden binnen het plangebied behelzen de realisatie van maximaal 300 woningen. De aanlegfase van deze ontwikkeling valt onder de partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor de gevolgen van stikstofdepositie door een bij Amvb aan te wijzen activiteiten van de bouwsector, geldend sinds 1 juli 2021.

Ten aanzien van de gebruiksfase is met het programma AERIUS Calculator (2021) een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor stikstofdepositie in beeld te brengen en te toetsen of eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. Een beknopte memo hieromtrent is opgenomen als bijlage 9. De berekening is opgenomen als bijlage 10.

Uit de berekening blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de gebruiksfase zijn uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Interim omgevingsverordening

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant ligt op ca. 980 meter ten zuidwesten van het plangebied (figuur 4.13). Dit heeft als beheertypen N16.03 Droog bos met productie. De wezenlijke kenmerken en waarden en de daarbij behorende functies worden niet (tijdelijk) aangetast als gevolg van de werkzaamheden door de ruime afstand tot het plangebied. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. De Brabantse Interim Omgevingsverordening wordt niet overtreden.



Figuur 4.13 Natuurnetwerk Brabant en ecologische verbindingzones in de omgeving van het plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Houtopstanden

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom van Dongen. Echter worden er geen bomen gekapt. In dit geval wordt de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet overtreden.

Soortenbescherming

Soorten Vogelrichtlijn

Potentieel geschikte voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van soorten met jaarrond beschermde nesten in bebouwing en bomen zijn in het plangebied afwezig. Bij de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten optreden op potentiële nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten. De verbodsbepalingen Art. 3.1 lid 2 van de Wnb worden niet overtreden. Nader veldonderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet Natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten: tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Soorten Habitatrichtlijn

Negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van vleermuizen is uitgesloten, Geschikte bebouwing en bomen ontbreken. Essentieel functioneel leefgebied (foerageergebied, vliegroutes) is eveneens afwezig, in de omgeving zijn ruim voldoende alternatieven voorhanden. Aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatrichtlijnsoorten zijn in het plangebied eveneens uit te sluiten, geschikt habitat ontbreekt. Nader (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van wezel, steenmarter en bunzing. Nader onderzoek is nodig. Indien wezel, bunzing en/of steenmarter aanwezig is en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd. De doorlooptijd van de ontheffingsaanvraag is maximaal zes maanden. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het plaatsen van voorzieningen. Deze dienen aanwezig te zijn tenminste 3 maanden voor de start van het werk. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Noord-Brabant. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Nader onderzoek marterachtigen

Op basis van resultaten uit de quickscan flora en fauna is nader onderzoek naar de wezel, steenmarter en bunzing uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 12.

Onderstaande tabel toont de onderzochte en/of aangetroffen beschermde soorten en bijbehorende

vervolgstappen. Hierin is weergegeven dat tijdens het onderzoek essentieel leefgebied van de steenmarter is vastgesteld. De Wet natuurbescherming kan hierdoor worden overtreden.

Tabel 4.11 Onderzochte en/of aangetroffen beschermde soorten en bijbehorende vervolgstappen

Soort	Functie plangebied	Aantal	Negatief effect	Ontheffing nodig	(Mitigerende) maatregelen
Steenmarter	Vaste rust- en verblijfplaats en essentieel leefgebied	n.v.t.	Ja	Ja	Ja
Bunzing	Vaste rust- en verblijfplaats en/of essentieel leefgebied	0	Nee	Nee	Nee
Wezel	Vaste rust- en verblijfplaats en/of essentieel leefgebied	0	Nee	Nee	Nee

Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten ten aanzien van de steenmarter te voorkomen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag. In dit kader is in artikel 3.4.5 van de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.13.3 Conclusie


Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is enkel toegestaan nadat maatregelen en/of benodigde ontheffing of vergunning ten aanzien van de steenmarter zijn uitgevoerd en/of verkregen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te zijn aangetoond.

4.14 Explosieven

4.14.1 Normstelling en beleid

Ter plaatse zullen grondverzetwerkzaamheden worden uitgevoerd in verband met de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk. In het kader van deze werkzaamheden dient er een vooronderzoek naar de aanwezigheid van explosieven te worden uitgevoerd.

Het mogelijk voorkomen van explosieven in de ondergrond houdt over het algemeen in Nederland verband met oorlogshandelingen gedurende de Tweede Wereldoorlog (verder: WOII). Voorbeelden zijn bombardementen,



gevechten (meidagen 1940, bevrijding 1944-1945), verdedigingswerken (mijnenvelden) en dumpingen (achterlaten van munitie bij overgave of terugtrekking). Aangezien eventueel aanwezige explosieven een risico vormen voor de uit te voeren werkzaamheden, is het van belang dat de kans op het aantreffen van explosieven in het onderzoeksgebied onderzocht wordt.

4.14.2 Toetsing

In het kader van de beoogde grondverzetwerkzaamheden is vooronderzoek naar de aanwezigheid van explosieven uitgevoerd. De bijbehorende onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 13 bij voorliggend bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

In de omgeving van het onderzoeksgebied hebben er tijdens en na de bevrijding eind oktober 1944 beschietingen door geallieerde en Duitse artillerie plaatsgevonden. De beschietingen lijken vrij kleinschalig geweest te zijn en er zijn geen concrete aanwijzingen dat het onderzoeksgebied hierbij getroffen is. Daarnaast zijn er vele V-1- raketten in de gemeente Dongen neergekomen, waarvan vaak niet bekend is waar. Er zijn daarmee geen feiten dat er explosieven in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven, echter wordt wegens deze leemtes in kennis geadviseerd de reguliere werkzaamheden uit te voeren onder een werkprotocol 'onverwacht aantreffen explosieven'. Een dergelijk werkprotocol wordt gehanteerd indien er geen aantoonbaar verhoogd risico aanwezig is aangezien de werkzaamheden worden uitgevoerd in onverdacht gebied. Ter plaatse is een achtergrond risico aanwezig. In het werkprotocol wordt beschreven hoe men dient te handelen bij het spontaan aantreffen van een explosief. Tevens wordt geadviseerd een toolbox voor de aannemer te laten verzorgen. Dit verhoogt de veiligheid op de werkplek en voorkomt mogelijk stagnatie tijdens de werkzaamheden en verkleint daarmee financiële risico's.

Opgemerkt dient te worden dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden onverhoopt toch explosieven worden aangetroffen dit een contra indicatie betreft waardoor de uitgangspunten mogelijk lokaal dienen te worden bijgesteld.

4.14.3 Conclusie

Met inachtnaam van bovenstaande uitgangspunten vormt het aspect explosieven geen belemmering voor de uitwerking van het plan.

4.15 Funnel, IHCS en ILS

4.15.1 Normstelling en beleid

In de buurt van luchthavens gelden allerhande beperkingen, onder andere vanwege navigatie en communicatieapparatuur.

Obstakelvrije vlakken (IHCS, Inner Horizontal en Conical Surface) en funnels

Rondom een luchthaven zijn obstakelvrije vlakken gedefinieerd om het luchtverkeer op een veilige wijze te kunnen accommoderen. Deze vlakken zijn vastgelegd in Annex 14 van het Verdrag van Chicago en zijn geborgd via de Wet luchtvaart en de regeling veilig gebruik luchthavens en andere terreinen (RVGLT). Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels (in het algemeen vanaf luchthavenpeil).

Toetsingsvlakken van navigatie en communicatieapparatuur

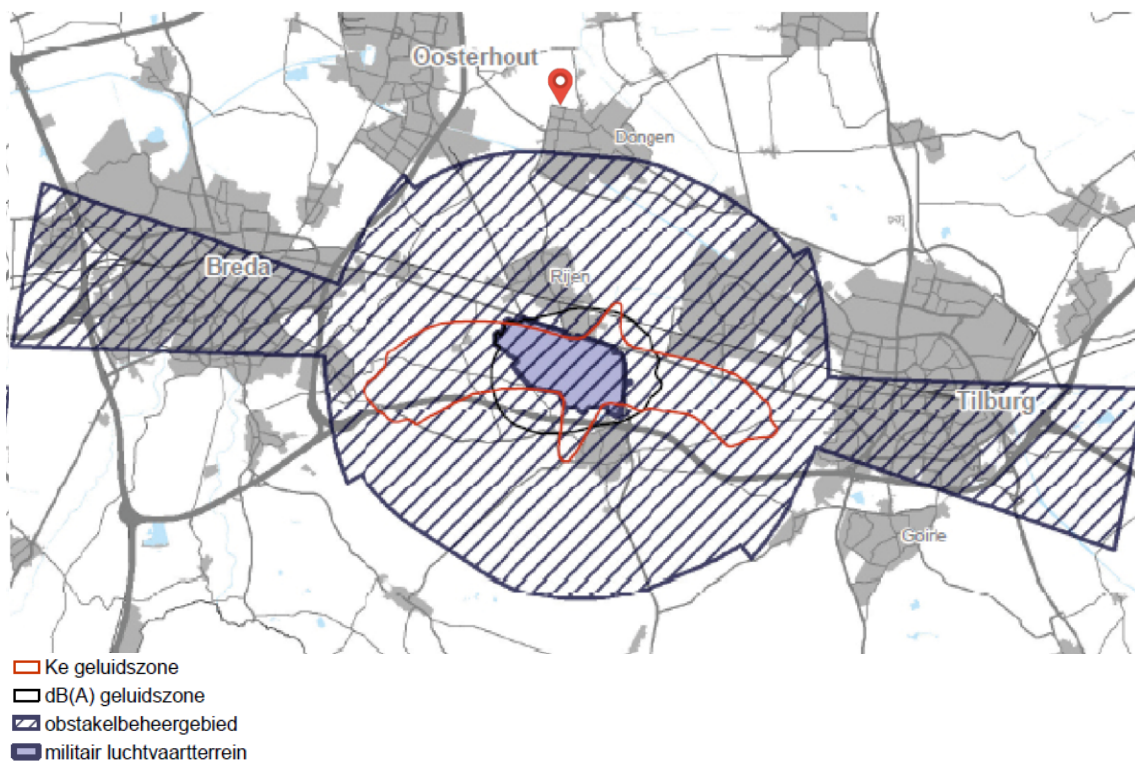
Op en rondom een luchthaven staan diverse apparaten opgesteld voor de communicatie met vliegtuig en apparatuur ten behoeve van de navigatie van de vliegtuigen. Om een storingsvrije werking van de apparatuur te waarborgen zijn vlakken gedefinieerd waaronder op een veilige wijze bebouwing kan plaatsvinden zonder dat de werkingen negatief wordt beïnvloed.

Laagvliegroutes: AMvB Ruimte

In de AMvB Ruimte zijn militaire laagvliegroutes opgenomen, evenals laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden onder een laagvliegroute bevat over een breedte van 3.704 m (2 nautische mijlen) geen bestemmingen of regels omtrent het gebruik van die gronden die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 m mogelijk maken. In de AMvB Ruimte is een mogelijkheid opgenomen voor de minister (Ministerie van Defensie in overleg met Minister van Infrastructuur en Milieu) om onder voorwaarden ontheffing te verlenen.

4.15.2 Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de obstakelvrije zone van het militaire vliegveld Gilze-Rijen, zie figuur 4.14. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de obstakelvrije zone en de laagvliegroutes geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Figuur 4.14 Uitsnede Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Gilze-Rijen met aanduiding plangebied (Bron: Infomil)

4.16 Duurzaamheid

4.16.1 Normstelling en beleid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu, het niet meer gebruiken van fossiele brandstoffen en de betaalbaarheid daarvan en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen, om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige duurzame leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO₂ ook zaken als:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van fossiele grondstoffen te verminderen;
- circulair te bouwen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt:


- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.
- Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in. Tot 1 januari 2020 geldt echter nog de wettelijk verplichte EPC van 0,4.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het aardgasnet. In uitzonderlijke gevallen kan een gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. In Dongen is daar niet voor gekozen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag niet aardgasvrij wordt gebouwd.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een



gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

4.16.2 Toetsing

De ontwikkeling zal voldoen aan de eisen ten aanzien van milieukwaliteit, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstgerichtheid. De duurzaamheidsambities zoals opgenomen in de uitgangspuntennotitie (bijlage 1) zullen zoveel mogelijk worden nagestreefd en nader worden uitgewerkt. In navolgende tekst wordt hier op in gegaan.

Energie

Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een goede zonexpositie. Zo kan gebruik gemaakt worden van passieve en actieve zonne-energie. Niet enkel is rekening gehouden met deze zonexpositie, maar rekening is ook gehouden met bestaande boomstructuren waardoor de mogelijkheden voor zonne-energie kan worden beperkt. In de uitwerking van woningen zullen kappen gedraaid worden om een maximale zonexpositie te bereiken. Ook zijn platte daken (met uitzondering van het lint en de buitenrand) mogelijk waarmee panelen goed geëxposeerd kunnen worden. Bij platte daken wordt een iets hoger daktrim mogelijk gemaakt om panelen goed in te kunnen passen.

De gemeente Dongen heeft de ambitie om een tijdloze woonbuurt te maken, die haar duurzaamheidsambitie onderstreept. Het meest concreet komt dit tot uiting dat door toepassing van wetgeving nieuwe woningen niet worden aangesloten op het aardgasnet. Onderzocht wordt of een collectieve warmtevoorziening op basis van aardwarmte haalbaar is. Het alternatief is een all-electric buurt, eventueel aangevuld met (lucht)warmtepompen. Voor wat betreft de openbare verlichting wordt LED verlichting toegepast. In de toekomst zal met dynamische verlichting worden gewerkt waarbij het licht anticipeert op de aanwezigheid van mensen.

Mobiliteit


Het streven is om een groot deel van het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden. Dit zorgt ervoor dat de openbare ruimte niet te zwaar belast wordt met parkeren.

In een natuur-inclusieve wijk past ook het principe van elektrisch rijden. Deelmobiliteit is goed voor de luchtkwaliteit, de veiligheid in de wijk en kan ook het aantal benodigde parkeerplaatsen verminderen. De toepassing hiervan op schaalgrootte van Dongen zal worden onderzocht. Ook zal worden onderzocht of er voldoende laadpalen voor elektrische auto's en elektrische fietsen aanwezig zullen zijn.

Om het langzaam verkeer te bevorderen is er volop ruimte voor de fietser en voetganger. Fietsers maken gebruik van de rijbaan en er worden comfortabele trottoirs voor de voetgangers gerealiseerd. Bovendien worden verbindingen van en naar het buitengebied gemaakt. Wandelen en fietsen wordt in het plan nadrukkelijk gestimuleerd.

Duurzaamheid op gebouwniveau

De gemeente Dongen wil ruimte geven aan bewoners om hun woning duurzaam te realiseren. Het natuur inclusief bouwen is de norm. De gemeente houdt op dit moment de gangbare Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)



norm aan maar juicht het toe als bewoners extra stappen willen zetten naar duurzaam wonen. Omdat extra duurzaamheid ook effect kan hebben op de uitstraling van de woning worden in de 'woonstraten' ook woningen toegestaan zonder kap waarbij de goothoogte iets hoger mag zijn om zonnepanelen goed in te passen. Het bouwen binnen het plangebied is welstandsvrij, waarmee ook ruimte wordt geboden om wat meer experimentele bouwmethoden en -materialen toe te passen.

Circulaire materialen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte wil de gemeente zo veel als mogelijk circulaire duurzame materialen toepassen. Gebakken materiaal past binnen de cradle2cradle filosofie door de hoge mate van hergebruik en de lange levensduur. Straatbakstenen of vergelijkbare circulaire materialen zijn niet alleen duurzaam maar hebben ook een esthetische waarde door de diversiteit in formaat, kleur en oppervlaktestructuren en bieden de veel mogelijkheden voor het ontwerp van de openbare ruimte.

Landschap, groen, water en natuur


Het nieuwe woongebied wordt een 'woonlandschap' waarin veel ruimte is voor groen, water en natuur. Daarin spelen nieuwe en bestaande landschappelijke structuren (sloten, bomenrijen, groene ruimtes) een belangrijke rol. Uitgangspunt is niet een regulier beeld van traditionele woonstraten met aan weerszijden voortuinen en woningen, maar een opzet met kleinere en grotere bebouwingsclusters in een te ontwikkelen landschap.

Voor alle toekomstige bewoners geldt dat zij in of aan de groene ruimte of de natuur wonen. Dongen Noorderlaan wordt daarmee een hele duurzame, groene en toekomstbestendige wijk met ruimte voor landschap, natuur en biodiversiteit. Het te ontwikkelen landschap in de nieuwe wijk is ook van belang als 'uitloper' voor bestaande bewoners van West II en andere Dongenaren. In het verlengde hiervan is er een mogelijkheid om met het woongebied ruimte te bieden door aan te sluiten op het padenproject met een beoogd tracé richting watertoren en ecologische verbindingzone.

Het groen in de wijk maakt het wonen er prettig, het groen kan worden ingezet om regenwater op te vangen, het groen geeft ruimte aan flora- en fauna en vermindert ook hittestress in de zomermaanden. Onderdeel van een klimaatbestendige wijk is een goede waterhuishouding waarin het water vertraagd afgevoerd wordt. Dit betekent zo veel mogelijk behoud van de bestaande waterlopen en aanvulling met nieuwe waterlopen. Waar mogelijk moet gestreefd worden naar open verharding (bijvoorbeeld door parkeerplaatsen met grasbetonstenen aan te leggen) zodat het water de bodem in kan zakken. Ook kan gedacht worden aan het zichtbaar, bovengronds afvoeren van hemelwater. Het zichtbaar afwateren van regenwater draagt bij aan het besef van bewoners en bezoekers dat deze wijk klimaatbestendig is ingericht.

Bewoners spelen ook een rol bij duurzaam waterbeheer. Bewoners kunnen ook een rol spelen om water te sparen, te laten infiltreren en zo te voorkomen dat bij pieken te veel water in de straat blijft. Daarbij kan gedacht worden aan groene daken, kleine vijvers, zo min mogelijk verharding en aan watertonnen waarmee regenwater ook hergebruikt kan worden. Ook zouden bewoners water kunnen sparen door regenwater te benutten als grijswater bijvoorbeeld voor het spoelen van toiletten. Navolgend is de beoogde hemelwaterberging binnen het plangebied weergegeven.

Bodem



Gestreefd wordt het plan te realiseren met een gesloten grondbalans. Op de manier hoeft zo min mogelijk grond te worden toe- en af gevoerd. Waar de natuurlijke bodemopbouw niet hoeft te worden verstoord zal dat niet gebeuren.

Afval

De gemeente Dongen wil minder restafval en meer grondstoffen inzamelen, hetgeen uitgewerkt is in het 'Uitvoeringsplan Grondstoffen Dongen 2020 - 2021, van afval naar grondstof'. Vanaf 2021 wil de gemeente maximaal 100 kilogram per persoon per jaar als ongesorteerd huisvuil (fijn en grof restafval) laten verbranden.

Voor het behalen van die doelstelling zijn in januari 2020 diverse maatregelen vastgesteld. De drie belangrijkste maatregelen zijn:

- Brengpunten met onbeperkt gebruik voor de GFT-stroom plaatsen bij hoogbouw.
- Het verhogen van de inzamelfrequentie van tweewekelijks naar wekelijks voor PMD.
- Het verlagen van de inzamelfrequentie van tweewekelijks naar vierwekelijks voor restafvalminicontainers en het aantal stortingen in een ondergrondse restafvalcontainer verlagen van 200 naar 52 per huishouden per jaar.

In samenhang met 14 flankerende maatregelen is er een integrale aanpak die zich toespitst op ontmoediging van restafval, bewustwording en educatie, het beperken van ongewenste neveneffecten en het zo efficiënt mogelijk inrichten van de inzamelstructuur. Deze aanpak zal bij de nadere uitwerking van het plan aan de Noorderlaan zoveel als mogelijk toegepast en geïntegreerd worden.

Sociale duurzaamheid

Belangrijk is dat mensen zich thuis (blijven) voelen in hun woning, straat en buurt. De gemeente zet zich in voor het stimuleren van onderlinge betrokkenheid. De beoogde ontwikkeling aan de Noorderlaan kent daarvoor een aantrekkelijke mix aan woningtypen zodat er voor elk wat wils te vinden is. Naast grondgebonden woningen in verschillende typologieën zijn er ook appartementen. De gemeente ziet het liefst dat iedere woning op termijn kan meegroeiën met de behoefte van de bewoners. Tegelijkertijd is het behoud van betaalbare woningen in de wijk van belang om een goede mix te houden. De openbare ruimte biedt voldoende ruimte voor ontmoeting, spel en sport dat bijdraagt aan de sociale cohesie van de buurt. De openbare ruimte wordt flexibel ingericht zodat deze kan mee veranderen met de behoefte van zowel de jongste als oudste bewoners.

4.16.3 Conclusie

Bij nadere uitwerking zullen bovenstaande ambities nader worden uitgewerkt. Op deze manier kan de wijk zich ontwikkelen tot een toekomstbestendige en duurzame wijk.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijks als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Opbouw van de regels


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

- In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.



Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd (niet altijd overal van toepassing):

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning

Artikel 3 Woongebied

De gronden in het plangebied hebben de bestemming Woongebied. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Binnen diverse bouwvlakken zijn gebouwen toegestaan. Middels de aanduiding 'ontsloten' zijn stroken aangeduid ten behoeve van de hoofdontsluiting van het plangebied op omliggend wegennet. Binnen de gehele bestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

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

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 5 Algemene bouwregels


In de algemene bouwregels is opgenomen dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld stoepen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de toepasselijke algemene aanduidingen opgenomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt genoemd welk gebruik van de gronden in ieder geval valt onder strijdig gebruik. Het gaat



hierbij om onder andere het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- of opslagplaats van goederen en aan het gebruik onttrokken machines of het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de vrijstelling ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van geringe veranderingen in plaats, ligging of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling en de werking van wettelijke regelingen opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 11 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In dit artikel wordt de naam van de regels vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor elk bestemmingsplan geldt dat de financiële haalbaarheid ervan moet zijn gegarandeerd. Indien een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn er verschillende mogelijkheden om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling te garanderen. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van een exploitatieplan of door het sluiten van overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen.

De gemeente Dongen kent vanuit haar Nota Grondbeleid 2016-2021 een actieve grondpolitiek. In voorliggend geval heeft de gemeente de percelen DGN01-N-480 en DGN01-A-5277 reeds in eigendom. De gemeente Dongen geeft deze gronden zelf uit en kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. Het plan is kostendekkend. Er is derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Voor wat betreft perceel DGN01-A-5423 zal met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten worden, aangezien deze gronden niet bij de gemeente in eigendom zijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt voorliggend voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar de vaste overlegpartners. De reacties worden verwerkt in deze paragraaf.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Gelijktijdig met de terinzagelegging van voorliggend voorontwerpbestemmingsplan wordt het traject omgevingsdialoog (her)opgestart.

6.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

6.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

