

Dongen

Woning Martinus Nijhoffstraat

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

0766.008488.00

projectleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:

29-12-2011

status:

definitief

1. Doel ruimtelijke onderbouwing en conclusie

Het perceel Martinus Nijhoffstraat 1 is een weiland van circa 3.720 m² bestaande uit de kadastrale percelen C4135 (2.235 m²), C4136 (1.330 m²) en C4103 (155 m²). Op het perceel is één vrijstaande woning beoogd. De beoogde ontwikkeling is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Uit de toetsing aan beleid en planologische- en milieuaspecten blijkt dat ontwikkeling een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is en dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.



Zicht op het perceel vanaf de Martinus Nijhoffstraat



Aangrenzende woningen aan de noordoostzijde van het perceel



Zicht op het perceel vanaf de Martinus Nijhoffstraat



Doodlopende Martinus Nijhoffstraat en overgang naar fietspad

Figuur 1. Foto-impressie perceel

2. Locatie

De locatie is een open plek tussen het lint De Vennen en de nieuwere woonwijk Hoge Akker. Het vormt feitelijk een overgangsgebied van oudere naar recentere bebouwing. De aangrenzende woningen aan de Vennen en de Theo Swartjesstraat zijn met de achtererven naar het perceel gekeerd. Aan de westzijde is een historische boerderij in vervallen staat aanwezig.

3. Beoogde ontwikkeling

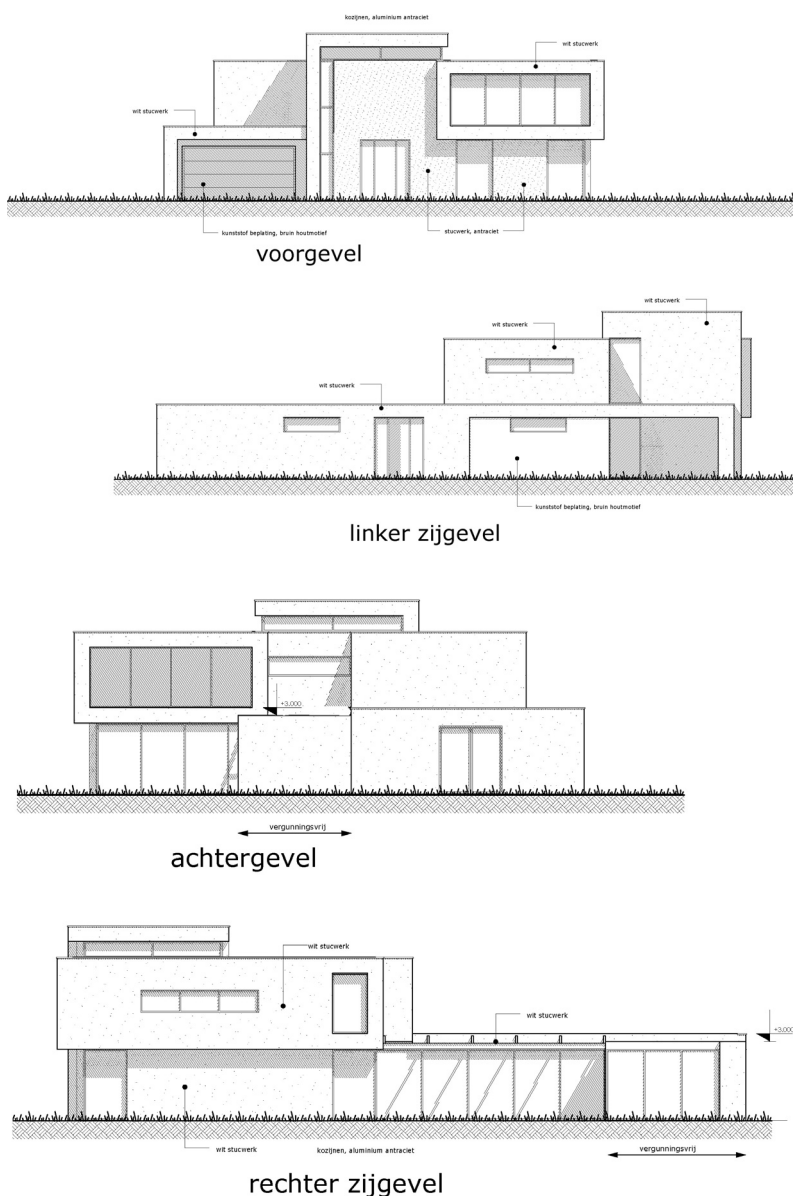
De beoogde woning wordt georiënteerd op de Martinus Nijhoffstraat. Aan deze straat staan voornamelijk vrijstaande woningen. De invulling met woningbouw op de locatie is een logische afronding van de Martinus Nijhoffstraat.



Figuur 2. Beoogde situering van de woning (bron: Condor Bouwadvies)

De beoogde woning is vormgegeven in een moderne kubistische bouwstijl en past gezien de variëteit van bouwstijlen in de omgeving. Het hoofdgebouw bestaat uit meerdere op elkaar gestapelde rechthoekige blokken. De afmetingen van de woning zijn ruim bemeten. De voorgevellengte aan de Martinus Nijhoffstraat bedraagt circa 18 meter. De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel bedraagt circa 15 meter. Het hoofdgebouw bestaat uit een bouwmassa van 2 lagen (circa 7,4 meter hoog) en een uitbouw van één bouwlaag (circa 3,3 meter hoog), beide zijn afgedekt met een platdak. De vergunningsvrije aanbouw heeft een hoogte van 3 meter.

Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid de inpandige garage biedt ruimte voor 2 auto's daarnaast biedt de buitenruimte aan de voorzijde van het perceel ruimte voor meerdere auto's.



Figuur 3. Impressie van de gevels (bron: Condor Bouwadvies)

4. Toetsing beleidskader

In deze paragraaf wordt de bouw van de nieuwe woning getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid.

Beleidskader	Beoordelingsaspect / Onderwerp	Afweging en conclusie
Nota Ruimte (2006)	Bij kleine ontwikkelingen is het rijksbeleid niet relevant.	
Structuurvisie Noord-Brabant (2011)		
	De verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied.	Dongen is aangewezen als stedelijk concentratiegebied.
	Woningbouw dient regionaal te worden afgestemd.	De beoogde ontwikkeling is afgestemd op regionale woningbouwplanning.
Verordening ruimte Noord-Brabant		
	Nieuwe stedelijke ontwikkeling mag alleen in bestaand stedelijk gebied.	De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied.
	Beoogde nieuwbouw moet aansluiten op de afspraken genoemd in de gemeentelijke woningbouwplanning.	De beoogde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woningbouwplanning. De gemeente beschikt over een door de provincie goedgekeurd woningbouwprogramma, dat in de periode 2009-2020 voorziet in de bouw van in totaal 1.350 woningen.
Structuurvisie Dongen 2020		
	Met betrekking tot wonen moet het aanbod goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen de gemeente Dongen en afgestemd zijn op het regionale bouwprogramma.	Voor wat betreft de woningbouwplanning wordt verwezen naar het voorgaande. De beoogde ontwikkeling is afgestemd op de regionale- en gemeentelijke woningbouwplanning.
Beleidsplan Wonen 2005-2015		
	Het Beleidsplan Wonen 2005-2015 doet de aanbeveling om een accent te leggen op de versterking van de identiteit van de wijken en de instandhouding of versterking van de diversiteit aan woonmilieus.	De beoogde woning sluit aan op het bestaande diverse woonmilieu in de wijk.
Welstandsnota Gemeente Dongen (2004)		
	Het beleid is enerzijds gericht op het behouden en versterken van diversiteit in bebouwing en uiterlijk en anderzijds op het aanmoedigen van contrasten.	De beoogde woning past in het welstandsbeleid. Het vormt een toevoeging op het bestaande diverse bebouwingsbeeld.

Conclusie

De realisatie van de woning past binnen het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

5. Toetsing sectorale aspecten

In deze paragraaf wordt de bouw van de nieuwe woning getoetst aan de relevante sectorale aspecten.

Omgevings-aspect	Beoordelingsaspect / Onderwerp	Afweging en conclusie
Water		
	Watertoets	In de huidige situatie is de locatie onverhard en in gebruik als weiland. Rondom de locatie is geen open oppervlaktewater aanwezig. Er zijn in de omgeving geen problemen bekend met de waterhuishouding. Ter plaatse is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak toe met ongeveer 600 m² (circa 350 m² binnen het bouwvlak, maximaal 100 m² daarbuiten, overige verharding circa 150 m²). Aangezien in het plangebied een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig is, kan het hemelwater via het hemelwaterriool worden afgevoerd. Om piekafvoeren te voorkomen wordt aanbevolen hemelwater vast te houden op het eigen perceel. Aanbevolen wordt om het hemelwater op te vangen op het eigen perceel. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden. Zo kan onder andere gedacht worden aan: • grindkoffers bij de woning, waar het hemelwater kan infiltreren in de bodem; • een opvangbassin/regenwaterkelder, waardoor hemelwater kan worden hergebruikt; • toepassing van grasdaken. Bij de technische uitwerking dient hier aandacht aan te worden besteed. Vuilwater wordt via het vuilwaterriool naar de zuivering getransporteerd. Om het hemelwater schoon te houden worden uitsluitend niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast. Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.
Archeologie		
Gemeentelijk archeologie-beleid bestaande uit: - Erfgoedverordening; - Archeologische beleidsadvieskaart 2011.	Het is verboden om een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren. Op de beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.	Archeologisch onderzoek is nodig bij een ontwikkeling groter dan 100 m² en met een diepte van meer dan 50 cm. Er is derhalve archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd¹. De conclusie uit het onderzoek is dat voor de gebieden met een hoge verwachting (circa 2000 m²) een proefsleuvenonderzoek wordt aanbevolen. Voor de gebieden met een lage verwachting (circa 1800 m²) wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Om de omgevingsvergunning voor bouwen te kunnen verlenen dient het proefsleuven onderzoek nog uitgevoerd te worden. De gronden op de locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben een archeologische dubbelbestemming. Figuur 4 geeft een overzicht van de archeologische verwachtingen weer.

¹ Bureau en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), BAAC Rapport V-11.0361, oktober 2011



Figuur 4. Verwachtingenkaart

Ecologie		
Natuurbescher- mingswet 1998	Significant negatieve effecten	De locatie vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Ook ontbreken provinciale ecologische verbindingzones en andere onderdelen van de provinciale ecologische hoofdstructuur in nabijheid van de locatie. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.
Flora- faunawet	aantasting, verontrusten of verstoren van beschermd dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen	De voorgenomen grondwerkzaamheden, rooien van beplanting en de bouw van de woning leiden mogelijk tot verstoring en / of aantasting van beschermde soorten zoals de kleine zoogdieren, amfibieën en broedvogels. De zoogdieren en amfibieën die in het plangebied voorkomen zijn algemene soorten, die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Broedvogels mogen niet worden verstoord. Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is van 15 maart t/m 15 juli) op te starten of door minimaal 20 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren. Voor de ontwikkeling is geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet vereist.
Bodemkwaliteit		
Besluit bodemkwaliteit Wet ruimtelijke ordering	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit.	Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Er is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat op grond van de verkregen resultaten de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning.
Relatie met omliggende functies		

VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'	Richtafstanden uit de brochure	De locatie is omgeven door woonpercelen. De dichtstbijzijnde gelegen bedrijfsbestemming ligt op circa 90 meter afstand. Tot voorkort was een installatiebedrijf gevestigd op het perceel, momenteel staat het bedrijfspand leeg. Het bedrijfsperceel is in dit bestemmingsplan aangemerkt als bedrijf behorende tot categorie B1 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Activiteiten behorende tot deze categorie zijn zodanig weinig milieubelastend dat hiervoor geen richtafstand geldt. Het bedrijfsperceel vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning ook omgekeerd vormt de realisatie van de woning geen belemmering voor het bedrijfsperceel.
Wegverkeerslawaaï		
Wet geluidhinder	Voldoen aan de geluidsnormen/grenswaarden.	De geluidsbelasting op de gevel van de beoogde woning ten gevolge van het wegverkeerslawaaï bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt derhalve voldaan aan de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening.
Wet ruimtelijke ordening	Goed woon- en leefklimaat.	De in- en uitvoer gegevens van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen onder punt 6 van deze ruimtelijke onderbouwing, akoestisch onderzoek.
Luchtkwaliteit		
Wet luchtkwaliteit	Voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).	Van een significante toename van het verkeer als gevolg van beoogde ontwikkeling is geen sprake. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan zijn beperkt en kleinschalig en op basis van het NIBM-tool van het ministerie van VROM is geconcludeerd dat het project in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.
Externe veiligheid		
Bevi-inrichtingen Vervoer van Gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleidingen en water.	Zijn er Bevi-inrichtingen in de directe omgeving, wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico en liggen er relevante leidingstroken in het plangebied?	In de directe omgeving het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkelingen.
Kabels en leidingen		
Telecommunicatiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In het gebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

6. Akoestisch onderzoek

Gecumuleerde geluidsbelasting (incl. aftrek 110g Wgh)

RBOI - Rotterdam bv



invoergegevens akoestisch onderzoek

	groei	0,004 obv matig stedelijk	
weekdagintensiteit			
straat \ jaar	2010	2022 afgerond	
Vennen	4.739	4.972	5.000
Mgr Nolenlaan	4.693	4.923	4.900

VTG Vennen	(weekdag)			
	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	gemiddeld
per periode	6,35%	4,18%	0,89%	100,00%
lichte mvt	93,37%			4.424
middelzware mvt	4,07%			193
zware mvt	2,55%			121
totaal	3.611	792	336	4.738
				4.739

VTG Mgr Nolenlaan	(weekdag)			
	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	gemiddeld
per periode	6,50%	3,98%	0,76%	100,00%
lichte mvt	94,16%			4.419
middelzware mvt	3,62%			170
zware mvt	2,22%			104
totaal	3.659	747	287	4.693
				4.693