

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Historie en ruimtelijke kernmerken	5
2.3	Plangebied	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Het plan	7
3.2	Ruimtelijke randvoorwaarden	7
3.3	Parkeren en ontsluiting	10
3.4	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	10
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Archeologie	17
5.3	Bedrijf en milieuzonering	18
5.4	Bodemkwaliteit	19
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Flora en Fauna	21
5.7	Geluid	22
5.8	Luchtkwaliteit	23
5.9	Water	24
6.	Juridische aspecten	29
6.1	Verbeelding	29
6.2	Planregels	29
6.3	Toelichting op de bestemmingen	29
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Woningcorporatie Casade is voornemens haar woningbestand aan de Trappistenstraat in Dongen te vernieuwen. Deze woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen van bewoners. Zo beperkt de bouwkundige opbouw van de woningen de noodzakelijke energetische maatregelen en bestaat er een 'mismatch' tussen de omvang van de appartementen en de te huisvesten doelgroep: hoofdzakelijk senioren.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van 3 appartementencomplexen met in totaal 45 woningen. Na sloop van de huidige bebouwing worden 3 nieuwe appartementencomplexen gebouwd met maximaal 72 appartementen. Waarbij, in vergelijking met de huidige situatie, enkele veranderingen worden doorgevoerd ten aanzien van de oriëntatie en locatie van de appartementencomplexen. Zo wordt het meest zuidelijke appartementengebouw enkele meters terug gelegd, zodat de zichtlijn vanuit de Middellaan naar de Pauluskerk verbeterd. Ook wordt een hoogteaccent gecreëerd aan de Middellaan om de toegang tot de buurt te benadrukken.

Deze veranderingen en de toename van het aantal woningen zijn juridisch planologisch niet mogelijk in het vigerend bestemmingsplan. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied, met plangebied rood omkaderd

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Trappistenstraat in Dongen en wordt in het zuiden begrensd door de voormalige Pauluskerk. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Europaplein, een belangrijk winkelcentrum voor Dongen. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Middellaan.

donge

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Zuid en West Dongen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – verblijfsgebied'. De met de volgende enkelbestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen:
 - Wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten;
 - Met de daarbij horende tuinen, parkeervoorzieningen, achterpaden en ontsluitingen, water en nutsvoorzieningen;
 - Ter plaatse van de aanduiding 'garage', uitsluitend garageboxen.
 - Ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.
- Verkeer – verblijfsgebied:
 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - Met daarbij horende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen, groen en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, etc.

Voor de bestemming ‘Wonen’ is een bouwvlak, een bouwaanduiding ‘gestapeld’ en een maximum goothoogte van 9 m opgenomen in het bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het planvoornemen uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Dongen bestaat uit de kernen Dongen, s'Gravenmoer, Dongen Vaart, en Vaart. De gemeente en de hoofdkern Dongen zijn vernoemd naar de gelijknamige rivier de 'Donge'. De gemeente ligt in de provincie Noord-Brabant en wordt omringd door de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg, Waalwijk, Loon op Zand, Tilburg en Gilze en Rijen.

2.2 Historie en ruimtelijke kenmerken

Dongen is ontstaan rond het jaar 800 als nederzetting langs de rivier de Donge. Rond de Kerkstraat en de hoger gelegen gebieden (de uitlopers van de Drunense Duinen) is de eerste bebouwing ontstaan. Grote groei kwam echter pas na de komst van de leer- en schoenenindustrie in de 18^e eeuw. Na de Tweede Wereldoorlog is Dongen ontwikkeld tot de huidige vorm.

De eerste bebouwing van Dongen is de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Lage Ham, Hoge Ham en de Kerkstraat. De lintbebouwing is voor een deel nog steeds herkenbaar. Na de komst van de leerlooierij in de 18^e eeuw is het dorp uitgebreid met enkele arbeiderswijken.

Na de Tweede Wereldoorlog, in de wederopbouw periode, is het dorp sterk uitgebreid. Een van de naoorlogse uitbreidingen is het woongebied Zuid en West Dongen en ligt ten westen van het centrum van Dongen en ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het woongebied is in de jaren 50 en de daarop volgende decennia ontwikkeld, waarbij iedere uitbreiding een eigen karakter heeft.

Het plangebied behoort tot de buurt West 1 en is in de jaren 60 ontwikkeld volgens de voor die tijd gebruikelijke structuur: een rechthoekige, bloksgewijze verkaveling met veel openbaar groen, aaneengesloten rijen of gestapelde bouw op relatief diepe percelen.

In het noorden grenst het plangebied aan de Middellaan en in het zuiden aan het Europaplein en de voormalige Pauluskerk.

2.3 Plangebied

Zoals eerder beschreven is het plangebied onderdeel van de planmatige jaren 60 uitbreiding 'West 1'. Het plangebied bestaat uit drie appartementencomplexen aan de Trappistenstraat, met een totaal van 45 appartementen. Binnen elk appartementencomplex zijn 15 appartementen aanwezig: 5 op de begane grond en 10 op de twee bovenliggende verdiepingen (in de vorm van maisonnettes). In de gebouwen is geen lift aanwezig, de bovenwoningen worden ontsloten via een trap en hellingbaan op de kop van de gebouwen. Tot het plangebied behoren ook de garageboxen aan de achterzijde van de appartementengebouwen. Een deel hiervan is in eigendom van Casade en een deel is in particulier bezit.



Trappistenstraat richting het noorden/Middellaan

Hellingbaan op de kop van appartementencomplex



Achterzijde van appartementencomplex met garageboxen

Appartementencomplex aan de Trappistenstraat



Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Het plan

Het bouwplan behorend bij voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sloop van drie bestaande appartementengebouwen en de realisatie van drie nieuwe appartementengebouwen. In totaal worden 45 appartementen gesloopt, waarna maximaal 72 nieuwe appartementen worden gebouwd. Door middel van dit bouwplan worden 27 extra appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn in vergelijking met de huidige woningen relatief klein (65-75 m²), om beter aan te sluiten bij de wensen en eisen van de te huisvesten doelgroep.

Door sloop en nieuwbouw voldoen de toekomstige woningen aan de eisen van deze tijd en worden noodzakelijke energetische maatregelen getroffen. Het is niet mogelijk deze maatregelen te treffen in de huidige woningen.

Op de kop van het meest noordelijk complex, aan de Middellaan, wordt een stedenbouwkundig accent gerealiseerd door een verdraaiing van het gebouw en een hoogte accent. Hiermee wordt de toegang tot de buurt benadrukt en gemarkeerd.

Tot slot wordt het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw enkele meters naar achteren geplaatst. Zo wordt de zichtlijn vanuit de Middellaan naar de voormalige Pauluskerk versterkt, waardoor deze dominanter in beeld komt. Tevens wordt zo ingespeeld op een ruimere toegang naar het Europaplein, zodat deze beter tot zijn recht komt.

3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Bouwvolume en bouwhoogte

- voor bouwblok 1 (aan de Middellaan) geldt:
 - er mogen maximaal 30 appartementen gerealiseerd worden;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen;
 - het accent aan de noordkant is gedraaid en heeft een oriëntatie op de Middellaan;
 - het accent kent een grotere bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen.
- voor bouwblok 2 en 3 geldt:
 - er mogen maximaal 21 appartementen per bouwblok worden gerealiseerd;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen.
- de voorgevellijn van bouwblok 3 ligt minimaal 2 meter terug ten opzichte van bouwblok 1 en 2;
- de hoofdgebouwen dienen met een plat dak te worden uitgevoerd;
- de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 15,5 meter (dit is inclusief balkons, en galerijen/ontsluiting).

Aan de hand van de hierboven beschreven ruimtelijke randvoorwaarden is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Deze is op de volgende pagina's weergegeven.



Impressie van het stedenbouwkundig plan. Met van boven naar onder:

- *het aanzicht van het 1^e bouwblok vanaf de Middellaan;*
- *het 1^e bouwblok vanaf de Trappistenstraat;*
- *het 2^e bouwblok vanaf de Trappistenstraat;*
- *het 3^e bouwblok vanaf de Trappistenstraat.*



Afbeelding 4 Impressie stedenbouwkundige ontwerp (van den Hout & Kolen Architecten)



Afbeelding 5 Inrichtingsplan Trappistenstraat (van den Hout & Kolen Architecten)

3.3 Parkeren en ontsluiting

Met een toename van het aantal appartementen dienen ook de parkeervoorzieningen rond de appartementengebouwen aangepakt te worden. Voor de 45 bestaande woningen is het parkeren reeds in openbaar gebied voorzien. Dit houdt in dat voor het planvoornemen de parkeervoorzieningen voor 45 woningen al in de openbare ruimte aanwezig is.

De parkeervoorzieningen voor de 27 extra woningen worden deels in het openbaar gebied gerealiseerd, maar voornamelijk op het erf achter de appartementengebouwen. Met het realiseren van 27 extra woningen zijn, uitgaande van 1,8 parkeerplaatsen¹ per woning, 49 parkeerplaatsen nodig (zie bijlage 1).

Van de 49 parkeerplaatsen worden 8 bezoekersparkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd (0,3 parkeerplaatsen per woning). Deze worden langs de Trappistenstraat gesitueerd. In de verbeelding en planregels zijn deze parkeervoorzieningen opgenomen met de aanduiding 'parkeerterrein'.

De overige 41 parkeerplaatsen worden aan de achterzijde van de drie appartementengebouwen gerealiseerd, waarbij de ontsluiting van deze parkeerplaatsen zal plaatsvinden via de zijwegen van de Trappistenstraat (de Constancestraat, Kruisherenstraat en de Kapucijnenstraat). Deze worden in de regels geborgd ter plaatse van de aanduiding 'erf'.

Fietsparkeerplaatsen worden voorzien aan de achterzijde van de appartementengebouwen, rond de reeds bestaande garageboxen. Ten behoeve van de fietsparkeerplaatsen wordt per appartementengebouw één bijgebouw gerealiseerd met een afmeting van ongeveer 130-160 m². Deze bijgebouwen zijn gemaximeerd in de planregels tot 20% van de afzonderlijke aanduidingen 'erf', oftewel het bouwperceel.

De ontsluiting van de appartementengebouwen bevindt zich aan de Trappistenstraat en is ook gekoppeld aan het achterterrein, waarbij de hoofdentree duidelijk zichtbaar en herkenbaar is. De appartementen zelf worden ontsloten door middel van galerijen aan de achterzijde van het hoofdgebouw aan het binnenterrein.

Conclusie

Door 41 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein en 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te faciliteren worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de extra 27 woningen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, zodat parkeren geen belemmering is voor het planvoornemen.

Garageboxen

Aan de achterzijde van de appartementengebouwen zijn 36 garageboxen gesitueerd. Van deze garageboxen worden een aantal gesloopt. Dit gebeurt op basis van te maken afspraken met de eigenaren. Momenteel is hier nog geen overeenstemming over, waardoor dit aspect later in het planproces wordt uitgewerkt.

3.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt

¹ Econsultancy, Parkeeronderzoek Trappistenstraat te Dongen, 18 april 2017

van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen voorziet in de sloop van 45 woningen, waarna 72 woningen worden terug gebouwd. Hierdoor neemt het totale aantal woningen met 27 toe. Deze toename is groter dan de drempelwaarde van 12 woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling gezien moet worden als een stedelijke ontwikkeling. Zodoende is deze woningbouwlocatie aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Kwantitatieve behoefte

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient onderzocht te worden of er daadwerkelijk behoefte is aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of er kwantitatieve behoefte is aan het planvoornemen is de woningbouwplanning en –programmering 'Wonen 2017' (15-12-2016, Regio Hart van Brabant en Provincie Noord-Brabant) geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat op de korte termijn (2016-2025) in de regio behoefte is aan 16.794 woningen. Op de lange termijn (na 2025) is behoefte 4.816 woningen. In totaal ongeveer 21.600 woningen. In het woningbouwprogramma is voorzien dat de gemeente Dongen kan voorzien in 974 nieuwe woningen. De bouw van ten hoogste 27 extra woningen ligt binnen de benodigde capaciteit voor de korte en lange termijn voor de regio Midden-Brabant en de gemeente Dongen.

Regio Midden-Brabant															
Flexibiliteit gemeentelijke plancapaciteit woningbouwprogramma's 2016															
	totale gemeentelijke plancapaciteit matrix 2016					gemeentelijke plancapaciteit periode 2016 t/m 2025					gemeentelijke plancapaciteit periode na 2025				
	totaal	hard		zacht		totaal	hard		zacht		totaal	hard		zacht	
Dongen	974	667	68%	307	32%	974	667	68%	307	32%	0	0	0%	0	100%
Gilze en Rijen	1.280	605	47%	675	53%	972	600	62%	372	38%	308	5	2%	303	98%
Goirle	1.542	307	20%	1.235	80%	818	307	38%	511	62%	724	0	0%	724	100%
Hilvarenbeek	749	474	63%	275	37%	586	434	74%	152	26%	163	40	25%	123	75%
Loon op Zand	1.190	566	48%	624	52%	865	518	60%	347	40%	325	48	15%	277	85%
Oisterwijk	987	581	59%	406	41%	837	581	69%	256	31%	150	0	0%	150	100%
Tilburg	12.248	5.076	41%	7.172	59%	9.927	5.076	51%	4.851	49%	2.321	0	0%	2.321	100%
Waalwijk	2.640	668	25%	1.972	75%	1.815	668	37%	1.147	63%	825	0	0%	825	100%
Midden-Brabant	21.610	8.944	41%	12.666	59%	16.794	8.851	53%	7.943	47%	4.816	93	2%	4.723	98%
Heusden	3.333	1.187	36%	2.146	64%	2.447	1.160	47%	1.287	53%	886	27	3%	859	97%

Afbeelding 6 Woningbouwopgaven op korte en lange termijn in Noord-Brabant

Naast een regionaal woningbouwplanning- en programmering heeft de gemeente Dongen zelf ook een woningbouwprogramma voor de periode 2016-2025. In deze periode voorziet het woningbouwprogramma in ruim 1.000 woningen. De locatie Trappistenstraat, met een totale toename van 27 woningen, is nog niet in dit programma opgenomen. De doelgroep van de nieuwe woningen zijn voornamelijk senioren. Deze doelgroep heeft een sterke groei de komende jaren, waardoor de toename van het aantal woningen een gewenste ontwikkeling is binnen de gemeente.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte van het planvoornemen bestaat uit een verbetering van het woningaanbod en een verbetering van het aanzicht van de buurt. De nieuw te bouwen appartementen voldoen beter aan de eisen van de huidige tijd ten aanzien van energetische maatregelen en sluiten beter aan bij de wensen en eisen van de te huisvesten doelgroep. Bovendien wordt door de realisatie van een stedenbouwkundig accent aan de Middellaan de toegang tot de buurt verbeterd en benadrukt. Ook wordt de zichtlijn naar de Pauluskerk verbeterd door het meest zuidelijke appartementengebouw enkele meters naar achteren te verplaatsen.

Tot slot is het bouwplan gelegen in bestaand stedelijk, of stedelijk concentratiegebied (zie hoofdstuk 4.2). Hiermee voldoet het planvoornemen aan het voornemen voor verdere verstedelijking hiervan. Door de toekomstige appartementengebouwen grotendeels op de locatie van de drie huidige woningcomplexen te bouwen wordt ruimtelijke impact van het plan beperkt.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor ruimtelijk handelen van de provincie. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door de Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Belangrijke

beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

Zoals te zien in afbeelding 7 ligt het plangebied in het stedelijk concentratiegebied. Binnen dit gebied ligt de nadruk op de herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen om bestaande gedateerde woningen te slopen en te vervangen voor appartementen die voldoen aan hedendaagse eisen past in de provinciale visie voor het plangebied.

Binnen dit gebied geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast. Deze is in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt.



Afbeelding 7 Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 15 juli 2017 is de nieuwe geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. De Verordening Ruimte Noord-Brabant bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- ruimtelijke kwaliteit

- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen
- overige ontwikkelingen in het buitengebied

Het planvoornemen voorziet met de sloop en nieuwbouw van appartementen in een stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is middels de Ladder voor duurzame verstedelijking toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens ligt het plangebied in het bestaand stedelijk gebied en worden de nieuwe appartementencomplexen grotendeels op de huidige locatie gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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.

Het plangebied aan de Trappistenstraat is op de structuurvisiekaart aangewezen als 'bestaand bebouwd gebied'. Verder is de locatie onderdeel van het 'beheer en onderhoud bestaande woongebieden' gebied. Tot slot sluit het plangebied aan op een inmiddels gerealiseerde 'woningbouwlocatie in voorbereiding' en het gebied rond het Europaplein dat gemarkeerd is als 'versterken voorzieningenniveau'. De focus in dit gebied ligt op beheer en actualisatie van het huidige woningbestand om zo te voldoen aan de eisen van deze tijd.



Afbeelding 8 Uitsnede Structuurvisiekaart Dongen 2020 (met plangebied rood omkaderd)

Het planvoornemen om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwe appartementen te realiseren, om zo te voldoen aan de eisen van deze tijd, past binnen het beschreven beleid ten aanzien van beheer en onderhoud van bestaande woongebieden. Daarnaast vormt het planvoornemen een goede basis voor het versterken van voorzieningenniveau. Aan de ene kant doordat de uitstraling van de buurt verbeterd, anderzijds maken meer mensen gebruik van de voorzieningen doordat het aantal woningen toeneemt.

Welstandnota Gemeente Dongen 2008

De gemeente Dongen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Welstandnota Gemeente Dongen 2008'. Het plangebied is in de Welstandnota aangewezen als 'woongebied'. Voor de woongebieden geldt een soepel welstandsregime. Het beleid is enerzijds gericht op het behouden en versterken van diversiteit in bebouwing en uiterlijk en anderzijds op het aanmoedigen van contrasten.

Het bestemmingsplan zal aan de eisen van welstand getoetst worden volgens de in 'Woongebieden' opgenomen regels

Woningbouwplanning

De gemeente beschikt over een door de Provincie goedgekeurd woningbouwprogramma, dat in de periode 2016-2025 voorziet in de bouw van in totaal ruim 1.000 woningen. Het realiseren van 27 extra woningen in de Trappistenstraat is nog niet opgenomen in dit woningbouwprogramma. De nieuw te bouwen woningen zijn in dit plan voornamelijk bestemd voor de doelgroep senioren. Deze doelgroep neemt in Dongen de komende jaren sterk toe. Extra woningen voor senioren zijn zodoende zeer gewenst. Zodoende wordt gekeken of dit woningbouwprogramma uitgeruild kan worden met andere toekomstige bouwplannen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

Nota Cultureel Erfgoed Dongen (2016-2018)

De Nota Cultureel Erfgoed Dongen is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 maart 2016. De nota combineert het huidige en nieuwe beleid ten aanzien van cultureel erfgoed. Hiermee is de basis gelegd voor een brede en integrale basis voor behoud van cultuurhistorisch erfgoed in Dongen. De nota maakt de gemeentelijke ambities op cultuurhistorisch gebied duidelijk. Dit is gebaseerd op het provinciaal beleid en is vertaald naar de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Archeologische Beleidsadvieskaart.

Erfgoedverordening 2010

De gemeentelijke regels omtrent monumenten en archeologische waarden is opgenomen in de Erfgoedverordening 2010. Hoofddregel in deze verordening is dat het verboden is om in een archeologisch monument of een archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder het oppervlakte te verstoren. Uitzondering hierop zijn de volgende gebieden:

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

Het verbod geldt ook niet als een rapport is overlegd waaruit blijkt dat aanwezige historische waarden in voldoende mate worden veiliggesteld of worden geschaad, of geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge verwachting. Binnen dit gebied zou bij een bouwplan, waarbij meer dan 100 m² grondwerkzaamheden uitgevoerd worden, een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Het planvoornemen voorziet in meer dan 100 m² grondwerkzaamheden. Zodoende is het noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Onderzoek

Voor het archeologisch onderzoek zijn twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. Hierbij is een bureauonderzoek en een veldonderzoek uitgevoerd² (zie bijlage 2).

Het bureauonderzoek stelt dat er vermoedelijk sprake is van hoge enkeerdgronden in het plangebied. Uit de boringen blijkt echter dat er niet langer sprake is van hoge enkeerdgronden binnen het plangebied. Het vermoeden bestaat dat deze eerdlaag van doorgaans 60-80 cm dik is afgegraven en dat tevens de onderliggende podzolbodem tot in de top van de C-horizont, de onderste laag en het moedermateriaal waarin de bodem zich heeft ontwikkeld, is omgezet

² Aeres Milieu BV, Archeologisch bureau- en verkennend onderzoek Trappistenstraat Dongen, 18 december 2017

(bodeminversie). Er moet derhalve rekening worden gehouden met een ingrijpende bodemverstoring binnen het plangebied.

Hierdoor is de in het bureauonderzoek verwoorde middelhoge verwachting op grond van deze bodemverstoring naar beneden bijgesteld. De oorspronkelijke bovengrond is geroerd en / of afgetopt, waardoor kwetsbare vindplaatsen zoals die uit de vroegere prehistorie niet langer op de oorspronkelijke plaats van depositie worden verwacht binnen het plangebied. De bodem is geroerd tot minimaal in de top van de C-horizont. Hierdoor wordt ook de middelhoge verwachting voor de meer robuuste sedentaire vindplaatsen naar beneden bijgesteld.

Conclusie

De bodem is volledig omgezet (bodeminversie). Ten behoeve van de nieuwbouwwoningen wordt een paalfundering aangebracht. De diepte van de voorgenomen werkzaamheden reikt tot circa 80-100 cm. In het plangebied ligt de intacte bodem aanzienlijk dieper dan dit niveau, vanaf 120-200 cm. Tevens door de mate van bodemverstoring wordt de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten binnen het plangebied klein geacht. Oftewel zal de geplande ingreep in het plangebied geen bedreiging zijn voor het bodemarchief. De resultaten van het archeologisch onderzoek vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

De buurt is in zijn algemeenheid een rustig woongebied, echter vanwege de aanwezigheid van het winkelcentrum aan het Europaplein kan het plangebied gezien worden als een gemengd gebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	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	1.500 m	1.000 m

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Trappistenstraat 22	Autobedrijf	2	10	16
Europaplein 55	Restaurant	1	0	24

Uit de inventarisatie van bedrijven in de omgeving van het plangebied blijkt dat de richtafstand van de aanwezige bedrijven kleiner is dan de daadwerkelijke afstand tot het plangebied. Zodoende vormen deze bedrijven geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt de functie van de gronden niet gewijzigd, dit blijft wonen. Wel komt de nieuwe bebouwing deels buiten de bestaande funderingen te liggen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zodoende een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Doordat de huidige woningen nog bewoond worden behoort het uitvoeren van een onderzoek van het gehele plangebied in het kader van het bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden. In overleg met de gemeente is besloten om het bodemonderzoek plaats te laten vinden na sloop van de huidige bebouwing.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

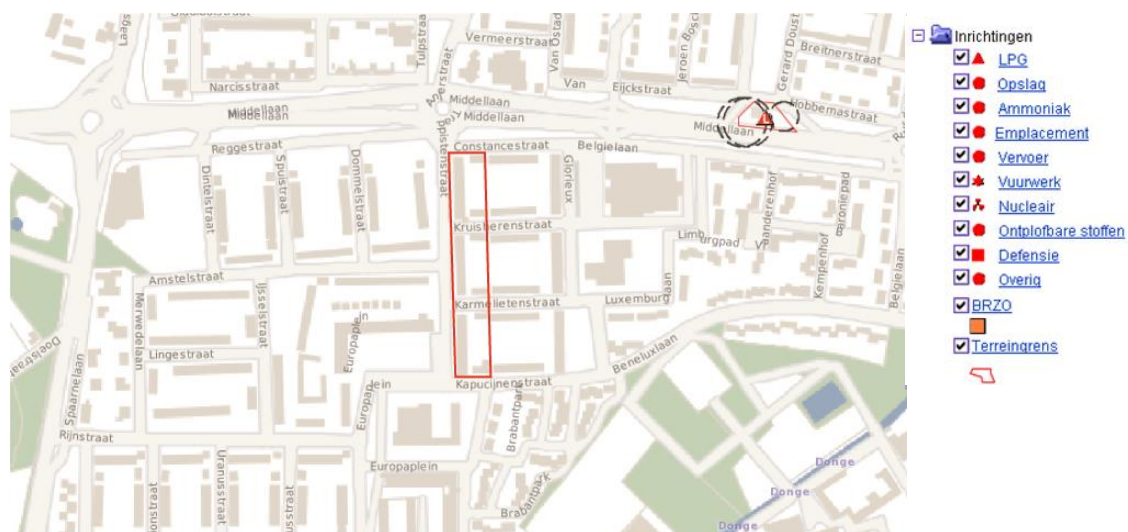
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 9 Uitsnede risicokaart Externe Veiligheid (met plangebied rood omkaderd)

Transport over wegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Brabant geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving is een LPG-tankstation gevestigd aan de Middellaan 14 die een risico met zich meebrengt. De PR-contour van het tankstation (zwart onderbroken lijn) reikt echter niet tot het plangebied en vormt hierdoor geen belemmering. Tevens ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van 150 m, waardoor het niet nodig is het Groepsrisico te onderbouwen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie vroegere wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels bij de provincie.

Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, zo veel mogelijk worden voorkomen. Indien toch schadelijke werkzaamheden worden uitgevoerd, moeten maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Resultaten Quick-Scan

In maart 2017 is door Faunaconsult een Flora en Fauna inspectie uitgevoerd³. De resultaten zijn hieronder beschreven. Het volledige Ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

In het plangebied komen mogelijk grondgebonden zoogdieren voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om de bosmuis en huisspitsmuis (zogenaamde A-soorten), waarvoor de in de Wet natuurbescherming genoemde verboden niet van toepassing zijn, voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wn). Dit houdt in dat de werkzaamheden ten aanzien van deze soorten mogen worden uitgevoerd, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

³ Faunaconsult BV, Flora en Fauna inspectie complex 2015 te Dongen, 20 maart 2017

Doordat er geen vleermuisverblijven of vogelnesten zijn te verwachten, hoeft er bij de werkzaamheden verder geen rekening met beschermde soorten te worden gehouden.

Resultaten Vleermuisonderzoek

De Ecologische Quick-Scan sluit de aanwezigheid van massawinterverblijven voor vleermuizen uit, maar het is niet uit te sluiten dat zich toch vleermuizen bevinden in de bestaande bebouwing. Om de aanwezigheid van vleermuizen te onderzoeken is in begin 2017 door Faunaconsult BV een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd⁴ (zie bijlage 4).

In het plangebied zijn vier zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Deze worden door de sloop van de bebouwing vernietigd. Om voldoende zomerverblijven te behouden en rekening te houden met de gewenningsperiode, zijn er in april 2017 al 12 vleermuisverblijven gemaakt in de directe nabijheid van het plangebied. Het betreft hier 12 open stootvoegen van 22 mm breed, die op 4 verschillende locaties in de trappenhuisen van flats van Casade in de omgeving van het plangebied zijn gerealiseerd.

Daarnaast worden in de nieuwbouw onder begeleiding van een deskundige 16 nieuwe vleermuisverblijven gerealiseerd. Het gaat hierbij om openingen in de buitengevels die toegang geven tot de spouw.

Conclusie

Flora en Fauna vormen geen belemmering voor het planvoornemen indien de hierboven beschreven maatregelen ten aanzien van vleermuizen in acht worden genomen.

5.7 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan zijn enkel wegverkeerslawaaï en industrielawaai relevant.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

Het plangebied ligt in een 30 km/uur zone, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is voor de wegen direct in en rond het plangebied. De Middellaan, ten noorden van het plangebied, ligt echter niet in de 30 km/uur zone. Hier geldt een 50 km/uur regime. Het plangebied ligt in de geluidzone van deze weg, waardoor het noodzakelijk is een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï.

Akoestisch onderzoek

Door K+ adviesgroep is in december 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵ ten behoeve van de realisatie van maximaal 72 appartementen aan de Trappistenstraat in Dongen. Hierbij zijn de Middellaan en de Trappistenstraat onderzocht. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

⁴ Faunaconsult BV, Vleermuisonderzoek Casade-complex 2015 te Dongen, 24 oktober 2017

⁵ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Trappistenstraat Dongen, 18 december 2017

Voor de Middellaan is uitgegaan van een wegdektype van glad asfalt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Middellaan wordt in twee waarneempunten (21, 23) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden. De geluidbelasting is namelijk maximaal 55 dB. Het terugdringen van de geluidsbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde door het toepassen van een stiller wegdek is niet mogelijk. Wel levert de aanleg van een stiller wegdek een maximale reductie op van 5 dB. De kosten hiervoor bedragen 70.000 euro. Echter, aangezien een deel van het te vervangen wegdek ook op de rotonde ligt, is het toepassen van een stil wegdek niet duurzaam aangezien dit type asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer. Uit het oogpunt van beheer, onderhoud en praktische uitvoerbaarheid is het daarom niet wenselijk om deze kleine stukken asfalt te voorzien van een ander wegdek. Er is wel een mogelijkheid een verzoek tot het verlenen van een hogere waarde in te dienen bij de gemeente Dongen. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de woningen in de plaats komen van aanwezige bebouwing. Wanneer Burgemeester en Wethouders de hogere waarde verlenen, worden aanvullende eisen gesteld.

Voor de Trappistenstraat is uitgegaan van niet keperverband elementenverharding. De Trappistenstraat heeft een hoge geluidsbelasting: maximaal 67 dB, zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Met aftrek is de geluidsbelasting 62 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt hiermee niet overschreden. Het terugbrengen van de geluidsbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is echter niet mogelijk. Wel kan er gekozen worden voor een ander wegdek, hiervan is een reductie van 5 dB te verwachten. De kosten hiervan bedragen 98.000 euro. Echter, uit het oogpunt van beheer, onderhoud en praktische uitvoerbaarheid is het meestal niet wenselijk om deze kleine stukken klinkerbestrating te voorzien van een ander wegdek. Aangezien er geen sprake is van een gezoneerde weg hoeft er ook geen hogere waarde te worden aangevraagd. De achterzijde van de appartementen is geluidluw ten opzicht van deze weg. Door rekening te houden met de indeling kan dan ook een optimaler akoestisch klimaat worden gerealiseerd. Formeel gezien hoeven er dan ook geen maatregelen te worden genomen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen: aanpassing van de gevelgeluidwering. Tabel 4.3 van het akoestisch onderzoek geeft hier uitsluitsel over.

Conclusie

In het geval van de Middellaan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Wanneer de hogere waarde is verleend, dienen in een aanvullend rapport de geluidwerende voorzieningen te worden bepaald. Voor de Trappistenstraat dient er uit oogpunt van wooncomfort en gezondheid maatregelen te worden genomen, hiervoor dient de gevelgeluidwering te worden aangepast.

5.8 Luchtkwaliteit

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

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde

categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van onderliggend bestemmingsplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het planvoornemen voor 27 extra appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Wat betreft water streeft het PMWP er bijvoorbeeld naar dat alle wateren in 2027 voldoen aan de eisen vanuit de Kaderrichtlijn water.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

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

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse Waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Verbreed GRP Dongen

Het GRP Dongen geeft het gemeentelijk beleid ten aanzien van rioleringszorg (afvalwater en hemelwater), grondwater en oppervlaktewater weer. Het GRP Dongen geldt voor de periode 2016-2021.

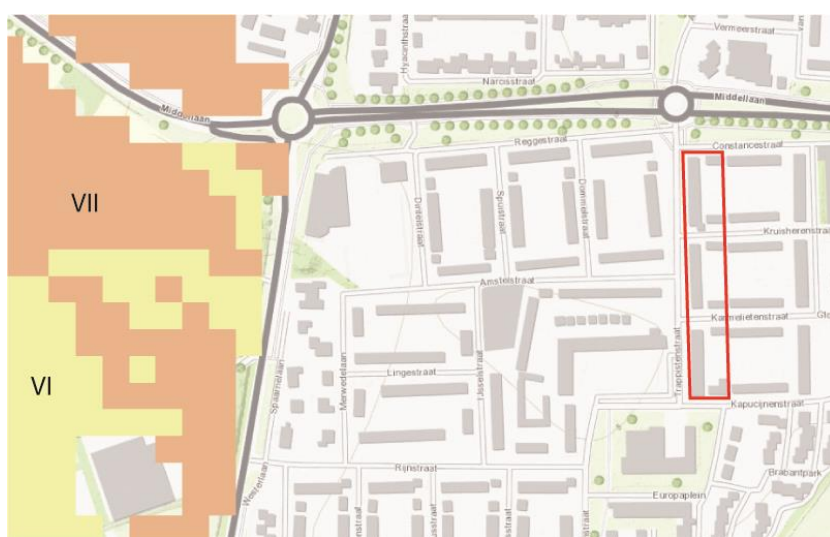
Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Dongen en is zodoende niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. In de directe omgeving van de Dongen bestaan de gronden uit zandgronden. De gronden ten westen van de bebouwde kom van Dongen, en het dichtst bij het plangebied, vallen onder grondwatertrap VI en VII. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste waterstand tussen 40-80 cm onder maaiveld ligt en de gemiddeld laagste waterstand op meer dan 120 cm onder maaiveld ligt. Zie afbeelding 10.



Afbeelding 10 Grondwaterstand ten westen van plangebied (Bodematlas Brabant)

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 m 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.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig en ingrepen vinden niet plaats binnen 5 m van een categorie A waterloop. Een ontheffing van de keur is niet noodzakelijk.

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.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Het planvoornemen voorziet in de bouw van ten hoogste 72 nieuwe appartementen met de bijbehorende parkeervoorzieningen. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarna de nieuw te realiseren bebouwing op grotendeels dezelfde bebouwingscontouren wordt gebouwd. Uitzondering hierop is het noordelijke appartementengebouw waar aan de Middellaan een verdraaiing van in het complex wordt gerealiseerd ten opzichte van de huidige bouwvorm. Daarnaast wordt het meest zuidelijke appartementencomplex enkele meters naar achteren geplaatst. Hiervoor geldt echter wel dezelfde footprint als de huidige bebouwing. Door deze ontwikkelingen en de beoogde parkeervoorzieningen zal het verhard oppervlakte toenemen.

In principe worden alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten binnen de gemeente Dongen waterneutraal uitgevoerd, waarbij negatieve effecten op het grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

De bergingseisen van de gemeente Dongen zijn hiernaast gevisualiseerd.



Afbeelding 11 Bergingseisen gemeente Dongen

Watercompensatie

De bestaande woningen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw. Voor het bestaande gedeelte van de verharding geldt een bergingseis van 7 mm. Voor de extra verharding door de nieuwbouw geldt een bergingseis van 78 mm compensatie. Een deel van de garages wordt behouden en een deel gesloopt. Er is een toename van verhard oppervlak dat valt onder verkeer, doordat er parkeerplaatsen en fietsenbergingen op het erf achter de appartementengebouwen gerealiseerd worden. Hiermee komt er een toename van 840 m² verhard oppervlak bij voor verkeer en 420 m² door de bouw van de fietsenbergingen. Aan de hand van onderstaande berekening komt het totale toename verhard oppervlak op 1.122 m² en hiervoor is 126,9 m³ aan waterberging nodig voor de realisatie van voorliggend plan.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Benodigde berging
Verkeer	684 m ²	1524 m ²	684 * 0,007 = 4,8 m ³ 840 * 0,078 = 65,5 m ³
Bebouwing appartementen	2042 m ²	2164 m ²	2042 * 0,007 = 14,3 m ³ 122 * 0,078 = 9,5 m ³
Bebouwing fietsenberging	0 m ²	420 m ²	420 * 0,078 = 32,8 m ³
Bebouwing garages	720 m ²	460 m ²	0 m ³
Totaal	3446 m ²	4568 m ²	126,9 m ³

Veiligheid en waterkeringen

Het planvoornemen heeft geen invloed op de waterveiligheid.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Daarom

wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet toegestaan.

Afvalwater en riolering

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

Op basis van het verbreed GRP Dongen geldt onderstaande voorkeursvolgorde met betrekking tot de omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron:

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

PM het wateradvies wordt verwerkt zodra deze is ontvangen.

Conclusie

PM wordt bijgewerkt als wateradvies bekend is.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen met een verblijfs- en erftoegangsfunctie. Binnen deze bestemming zijn bestaande, niet-structurele groenvoorzieningen opgenomen en parkeervoorzieningen langs de Trappistenstraat.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen met bijbehorende erven en parkeermogelijkheden. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. Binnen het bouwvlak is een aanduiding opgenomen, wat aangeeft dat uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden. Voor ieder bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Daarnaast zijn de maximale bouw- en goothoogte geregeld.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 20% van het buiten het bouwvlak gelegen erf.

Parkeren ten behoeve van de extra te realiseren appartementen wordt voor een groot deel voorzien op het achtererf van de bouwpercelen. Dit is in de regels geborgd.

Beroepsuitoefening aan huis

In de woonbestemming is de mogelijkheid, als recht, opgenomen om een vrij beroep uit te oefenen. De woonbestemming dient hierbij uitgangspunt te blijven. Het aantal vierkante meters dat wordt gebruikt om het beroep uit te oefenen is daarom gemaximeerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels worden regels gegeven voor onder andere ondergeschikte bouwdelen, het bouwen van steigers, bruggen, dammen en duikers en regels voor panden met een cultuurhistorische waarde.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van de regels voor het toestaan van maatafwijkingen en bestemmingsoverschrijdingen.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overangsrecht

Dit artikel betreft het overangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 10 Slotregel

Het laatste artikel ‘Slotregel’ geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Woningbouw Trappistenstraat”.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Een anterieure overeenkomst wordt opgesteld tussen de woningcorporatie Casade en de gemeente Dongen ten behoeve van de kosten en eventuele grondruil. Bovendien bevinden de ontwikkelingen zich hoofdzakelijk op particuliere gronden. Hiermee is het verhaal van kosten over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er wel/geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.