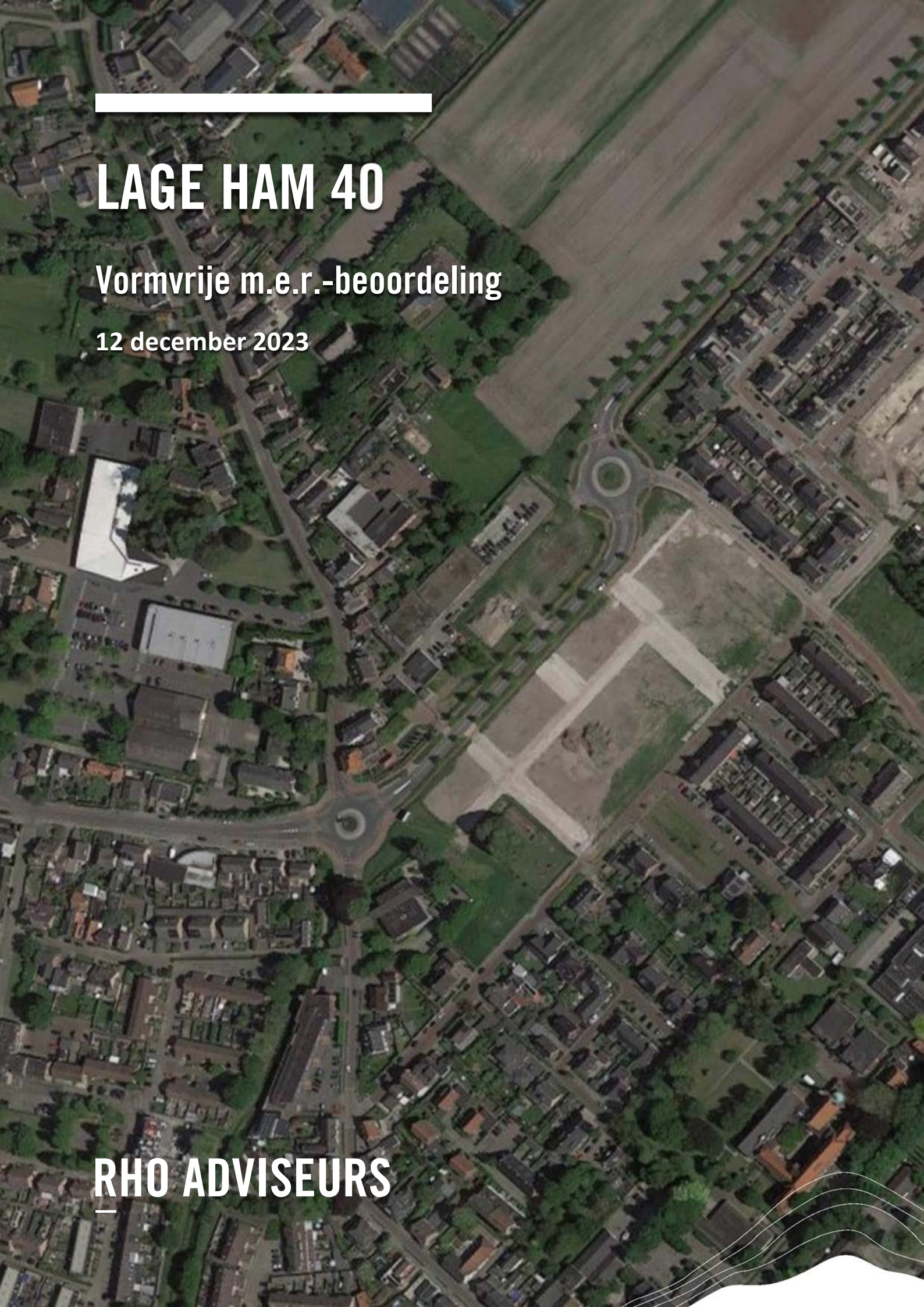


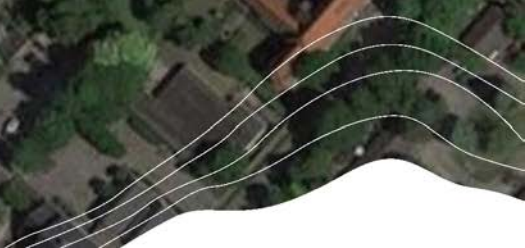


LAGE HAM 40

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

12 december 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	12 december 2023
PROJECT	Lage Ham 40
PROJECTLEIDER	R. Kerstens
OPDRACHTGEVER	Peters Projectontwikkeling B.V.
PROJECTNUMMER	20221397
AUTEUR	H. Maas
STATUS	Definitief



Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	Plaats en omvang van het project	6
2.1	Plaats van het project	6
2.2	Kenmerken van het project	10
3.	Kenmerken van de milieueffecten	12
3.1	Verkeer en parkeren	12
3.2	Geluid	14
3.3	Bodem en water	15
3.4	Archeologie	19
3.5	Bedrijven en milieuhinder	19
3.6	Natuur	21
3.7	Luchtkwaliteit	22
3.8	Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	23
3.9	Aanlegwerkzaamheden	23
3.10	Mitigerende maatregelen	23
4.	Conclusie	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Peters Projectontwikkeling B.V. is voornemens maximaal 26 woningen mogelijk te maken op de locatie aan Lage Ham 40 te Dongen. Voor de locatie zijn conform het bestemmingsplan 'De Beljaart' (vastgesteld op 24 februari 2009) de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Uit te werken wonen I' van toepassing.

De beoogde herontwikkeling is in strijd met het geldend bestemmingsplan. De gemeente Dongen staat echter positief tegenover de ontwikkeling en heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen. Via een bestemmingsplanprocedure kan de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

Toetsingskader

Het wettelijk kader bestaat uit de Wet natuurbescherming, Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant, Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage wordt er getoetst of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

1. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er de volgende mogelijkheden die zouden kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:
 - a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
 - b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
 - c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
 - d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

In het Besluit milieueffectrapportage wordt de beoogde ontwikkeling niet genoemd in onderdeel C activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. Ook is voor de ontwikkeling geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en wordt de activiteit niet genoemd in provinciale milieuverordening als aanvulling op het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.



In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit maximaal 26 woningen. Hiermee valt de ontwikkeling onder de categorie stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Dongen. Ten westen van het plangebied ligt de Lage Ham en ten zuidoosten de Beljaartlaan. De omgeving van het plangebied kent een gemengd karakter en wordt hoofdzakelijk omgeven door detailhandel, bedrijvigheid en een woonfunctie. Figuur 2.1 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied. De oppervlakte bedraagt circa 3.960 m².



Figuur 2.1 Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Bestaand en goedgekeurd landgebruik

Het plangebied is momenteel in gebruik ten behoeve van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Uit te werken Wonen I'.

Wetland, kustgebieden, berg- en bosgebieden

Doordat in de directe omgeving van het plangebied geen wetlands, kustgebieden of bergen- en bosgebieden zijn, is geen sprake van invloed op het opnamevermogen.

Natuurreservaten en – parken, vogel- en habitatrichtlijnen

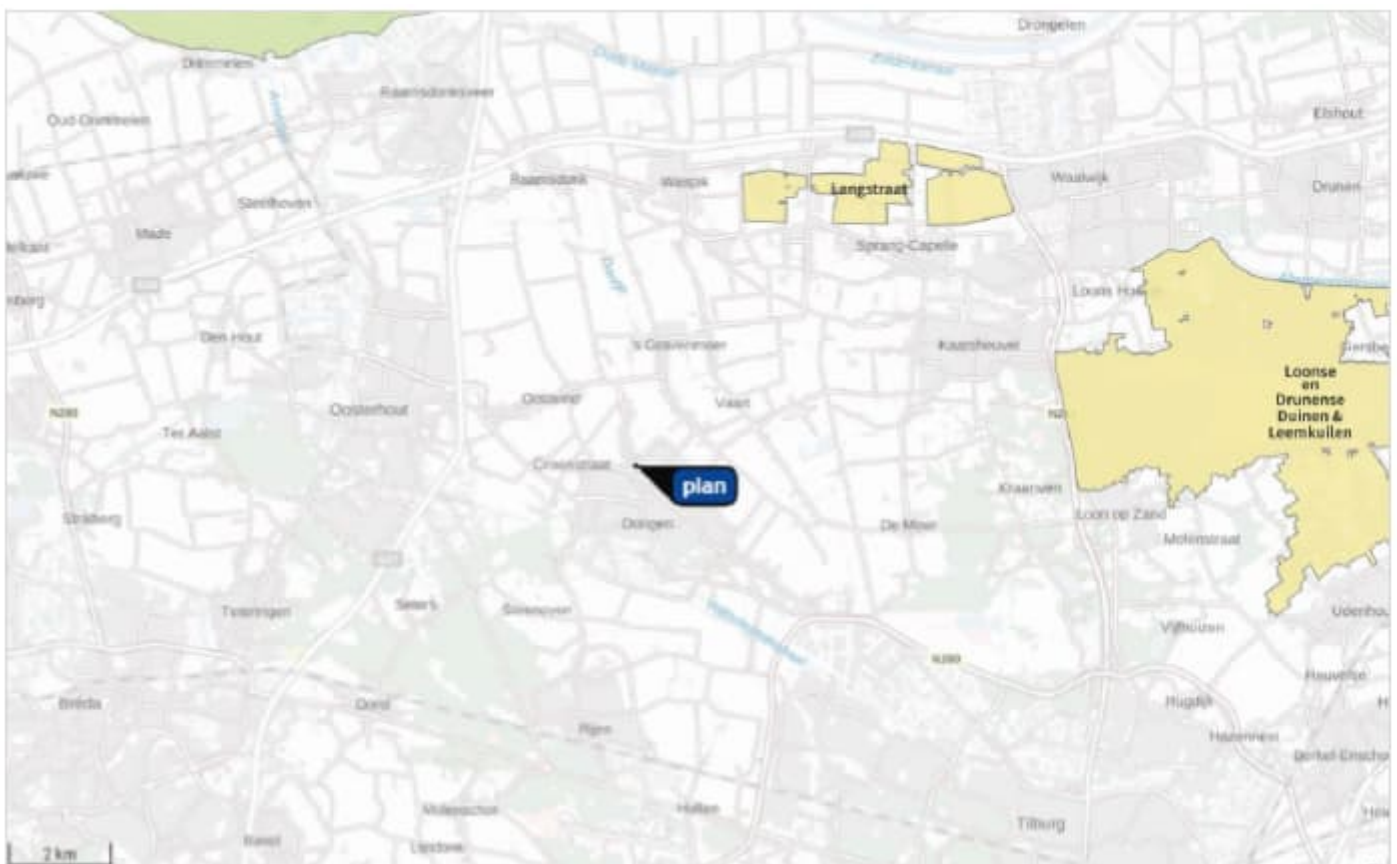
Vanwege de grote afstand vanaf de inrichtingsgrens tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kan worden gesteld dat de activiteiten geen (negatief) effect zullen hebben op de natuurlijke kenmerken, instandhoudingsdoelstellingen van kwalificerende soorten en habitattypen in het bijzonder.

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

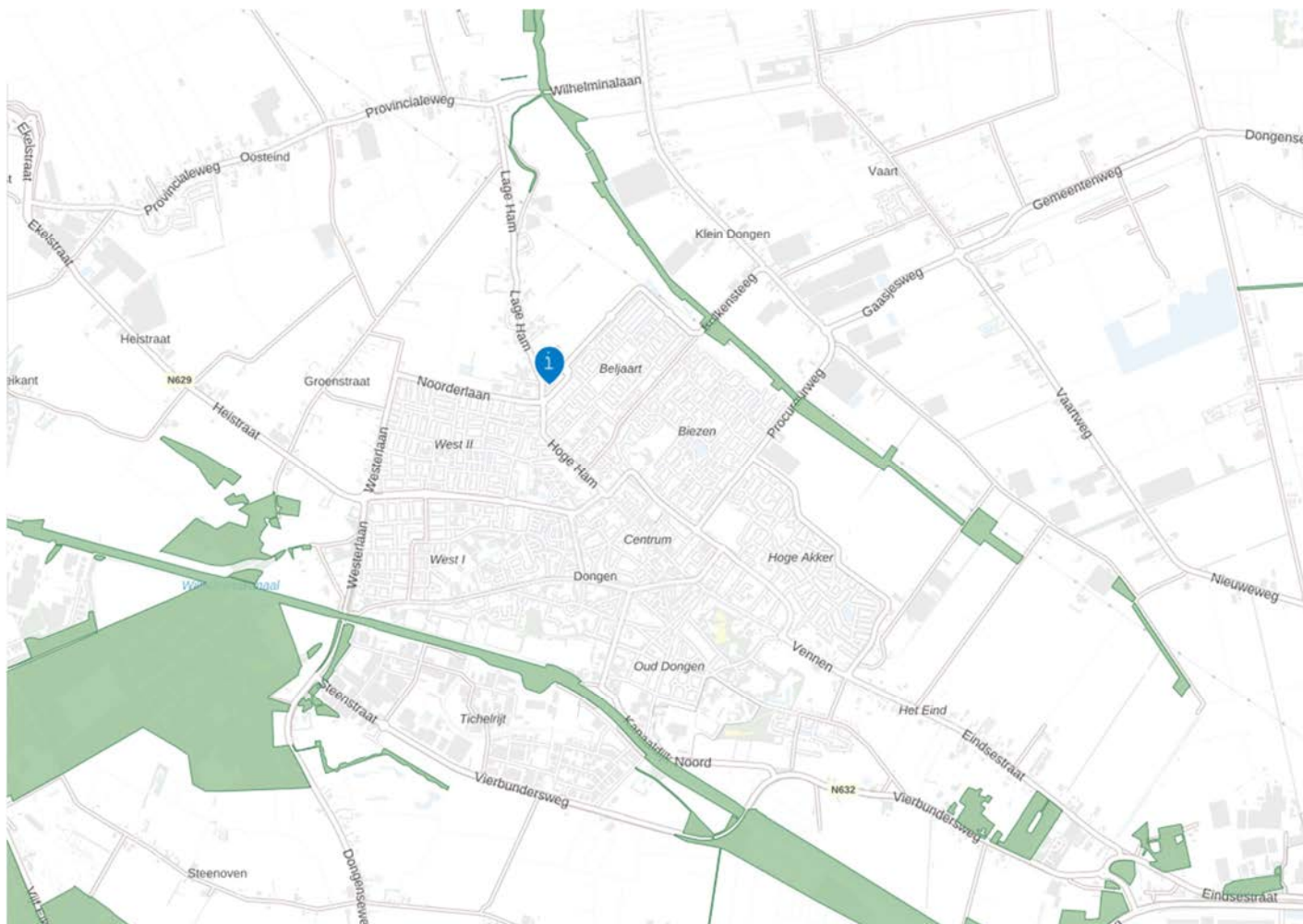
Het plangebied aan de Lage Ham heeft conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Dongen gedeeltelijk een hoge (vorste gedeelte aan Lage Ham) en gedeeltelijk een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Het plangebied ligt binnen gebiedstype 1 (historische dorpsstructuur / lintbebouwing) conform de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart en binnen de molenbiotoop van molen 'Koningin Wilhelmina'.

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen

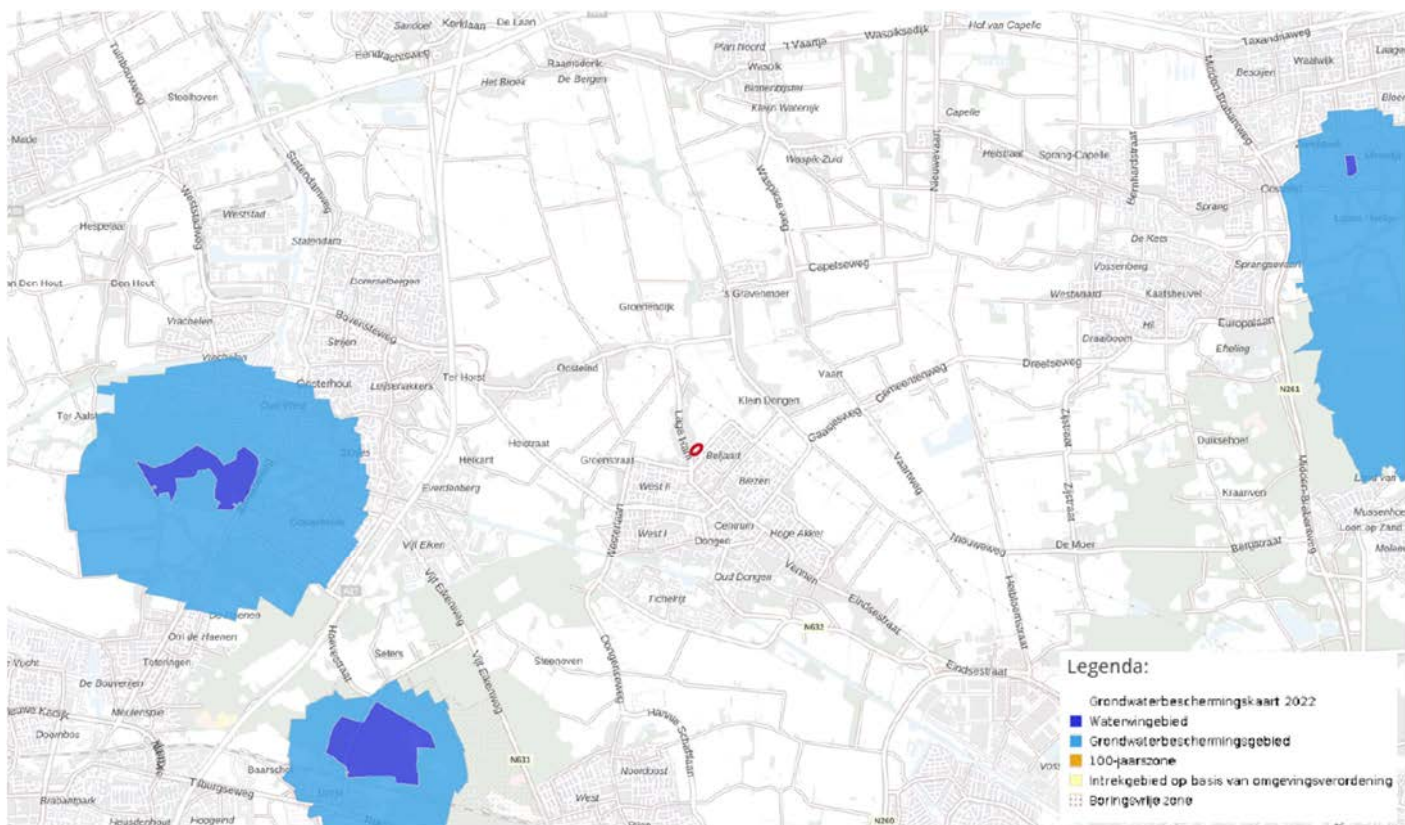
Het plangebied ligt niet in het Natuurwerk Nederland (NNN) of de provinciale groene buffer. Voor zover natuurlijke hulpbronnen aanwezig zijn, worden deze niet aangesproken of beïnvloed door de voorgenomen activiteiten. Het Natura 2000-gebied 'Langstraat' ligt op circa 5,4 kilometer afstand het meest nabij het plangebied. Op circa 8,7 km afstand ligt tevens het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en op circa 10 km het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden is weergegeven in figuren 2.2 (Natura 2000). Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied (figuur 2.4). Ook is het plangebied niet in een stiltegebied gelegen (figuur 2.5).



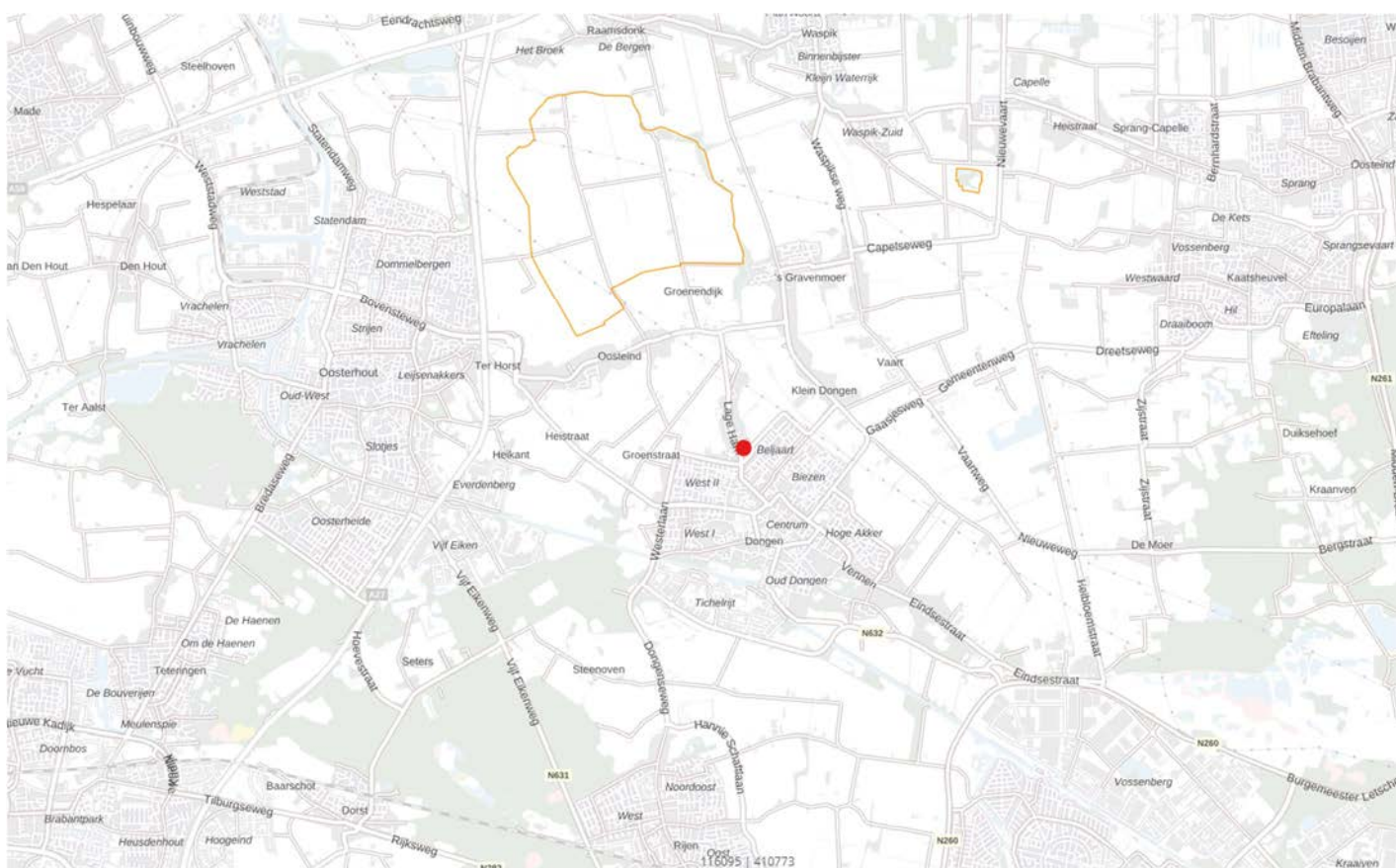
Figuur 2.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.3 Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant
(Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.4 Ligging plangebied ten opzichte van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden
(Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.5 Ligging plangebied ten opzichte van stille gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)





Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er redelijkerwijs geen te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de aspecten verkeer en parkeren, geluid, bodem, water, archeologie, bedrijven en milieuhinder, natuur, luchtkwaliteit, risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid besproken. Deze aspecten worden behandeld omdat beoordeeld moet worden of de beoogde ontwikkeling tot significante negatieve effecten op de omgeving zal leiden.

3.1 Verkeer en parkeren

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. In tabel 3.1 is een overzicht gegeven van de beoogde woningtypologieën met bijbehorende maximale parkeerbehoefte.

Tabel 3.1 Parkeerbehoefte toekomstige situatie

	Aantal	Norm (maximum)	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2	2,3	4,6
Huur, appartement, midden/goedkoop	12	1,8	21,6
Koop, appartement, goedkoop	12	2	24
<i>Totaal</i>	<i>26</i>		<i>50,2</i>

Voor de beoogde ontwikkeling zijn op basis hiervan 50,2 parkeerplaatsen benodigd.

Voor het bepalen van het parkeeraanbod wat in de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, zijn de rekenfactoren voor parkeervoorzieningen bij woningen uit tabel 3.2 van het 'Parapluplan Parkeren Dongen' van belang. In onderstaande tabel 3.2 is aangegeven wat het parkeeraanbod van de beoogde ontwikkeling is, rekening houdend met de berekeningsaantallen uit het parapluplan. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de berekeningsaantallen alleen toegepast kunnen worden als de juiste maatvoeringen ten aanzien van opritten en garages aangehouden worden. De correcte maatvoeringen worden vermeld in paragraaf 3.3 van het parapluplan. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden. Om de parkeeruitwerking juridisch-planologisch te borgen is hieromtrent in het bestemmingsplan een regeling opgenomen.

Tabel 3.2 Parkeeraanbod toekomstige situatie

	Berekeningsaantal	Aantal	Parkeeraanbod
Openbaar t.b.v. de appartementen	1,0	45	45,0
Garage met dubbele oprit	1,8	2	3,6
Openbare langspaarkeerplaatsen t.b.v. de vrijstaande woningen	2,0	2	2,0
Totaal			50,6

Met een parkeerbehoefte van 50,2 en een parkeeraanbod van 50,6 wordt voldaan aan de eisen uit het parapluplan. De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling kan volledig binnen het plangebied worden opgevangen.

Na planrealisatie zal de parkeersituatie binnen het plangebied en de openbare ruimte nauwkeurig worden gemonitord. Mocht in de toekomst blijken dat de parkeerplaatsen binnen het plangebied in de praktijk nooit of enkel in uitzonderlijke gevallen volledig bezet zijn, zullen mogelijkheden worden onderzocht voor de toevoeging van extra kwaliteit in de vorm van groen en/of ruimte voor watercompensatie.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend met kencijfers van het CROW (publicatie 381). In de toekomstige situatie is voor het plangebied aan Lage Ham 40 te Dongen sprake van de toevoeging van twee vrijstaande woningen, 12 goedkope huurappartementen en 12 goedkope koopappartementen. De verkeersgeneratie is weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

	Aantal	Kencijfers CROW (gemiddeld)	Weekdag	Werkdag
Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4	18,20
Huur, appartement, midden/goedkoop	12	3,6	43,2	47,97
Koop, appartement, goedkoop	12	4,9	58,8	65,27
Totaal	26		118,4	131,44

Voor het beoogde woonprogramma betekent dit een verkeersgeneratie van 118,4 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 131,44 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 13,14 mvt. Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer.

Saldering

In de huidige situatie heeft het plangebied een bedrijfsmatige functie. Hiermee heeft het plangebied planologisch gezien al een verkeersaantrekkende werking van circa 44 mvt/etmaal (maximale generatie weekdag op basis van categorie bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, waar onder andere een loods, opslag of transportbedrijf toe behoren).



Op de verkeersgeneratie van de toekomstige woningbouwontwikkeling (131,44 mvt/etmaal) kan daarom een verkeersgeneratie van 44 mvt/etmaal in mindering worden gebracht. De netto toename bedraagt daarmee 87,44 mvt/etmaal.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planrealisatie.

3.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Bijbehorend rapport is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Hierna volgt een beknopte samenvatting.

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Beljaartlaan, Lage Ham en Noorderlaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Veenmos en Weegbree) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen en appartementencomplexen. Voor elke zijde van de gebouwen zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.41.

Alleen ten gevolge van de Beljaartlaan treedt op de zuidoostelijke gevel van woning 1 en appartementenblok B een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Beljaartlaan is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Beljaartlaan dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van de bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.2 ten noordwesten van het plan. Om te bepalen wat de geluidbelasting op de beoogde woningen afkomstig van de naastgelegen bedrijfsbestemming is en deze te toetsen aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit is een onderzoek industriellawaai uitgevoerd.

In tabel 3.4 is het berekend langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau ter plaatse van de beoogde woningen (G1 en G2) en appartementen (blok A en blok B) en de maatgevende bestaande woning weergegeven. Volgens de systematiek van de Handreiking wordt in de dagperiode enkel op beganegrondniveau getoetst, terwijl in de avond- en nachtperiode enkel op bovengestegen verdiepingen wordt getoetst.

Voor afwijkende bebouwing (zoals appartementen en bungalows) zijn overeenkomstig met de betreffende bouwlaag andere beoordelingshoogten gehanteerd. In bijlage 2 van het onderzoeksrapport is een volledig overzicht van berekeningsresultaten weergegeven. Er zijn geen toeslagen voor bijzondere geluiden toegepast.

Tabel 3.4 Berekend langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau [dB(A)]

toetspunt	omschrijving	L _{avg,LT}			L _{max}		
		dagperiode	avondperiode	nachtperiode	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
01-04	G1	31	28	23	44	42	37
05-08	G2	40	36	31	56	51	46
09-16	blok A	48	43	38	67	60	55
17-24	blok B	42	37	32	59	54	49
105	Lage Ham 56 (bestaand)	49	44	39	70	65	60

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter hoogte van het plan bedraagt 48 dB(A), 43 dB(A) en 38 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Het hoogste berekende maximale geluidsniveau ter hoogte van het plan bedraagt 67 dB(A), 60 dB(A) en 55 dB(A) in respectievelijk de dag-, avonden nachtperiode. Hiermee wordt voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau voldaan aan de richtwaarden voor stap 2 uit de VNG-publicatie. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat wat betreft industrielawaai sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Ook na de realisatie van het plan worden de rechten van de bedrijfsbestemming gerespecteerd.

3.3 Bodem en water

Bodem

Verkennd bodemonderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 5. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de puinhoudende grond verhogingen van lood, zink, PCB's en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarden worden aangetroffen. In de zwak kolengruishoudende grond worden de parameters zink en PAK's sterk verhoogd (>interventiewaarden) aangetroffen. De parameters cadmium, koper, lood en minerale olie worden licht verhoogd aangetroffen. In de zintuigelijke schone grond worden van de onderzochte parameters geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater worden geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen.

Ter plaatse van de ondergrondse tank wordt ter plaatse van het vulpunt minerale olie verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In de ondergrond worden geen verhogingen van minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater worden geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren ter plaatse van boring 21 naar de sterke verhoging aan zink en PAK's. Op basis van dit bodemonderzoek bestaan er belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Op basis van het aantreffen van puin in de bodem is de bovengrond als verdacht beschouwd op de aanwezigheid van asbest. Geadviseerd wordt op de locatie een onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707.

Nader- en asbest in bodemonderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten van het reeds uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is ter plaatse van de onderzoekslocatie een nader onderzoek conform NTA 5755 en een asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd.

Het doel van het nader onderzoek is om de ernst en omvang van de verontreiniging met zink en PAK's vast te leggen. Ten behoeve van de verontreiniging met zink en PAK's is een conceptueel model voor de locatie Lage Ham 40 te Dongen. Het doel van het asbest in bodemonderzoek is met een relatief geringe onderzoeksinspanning inzichtelijk maken of de verdenking op een verontreiniging (met asbest) in de bodem terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem. Het conceptueel model is verplicht om de onderzoeksstrategie conform NTA 5755 'Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek – Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging' vast te stellen.

Nader bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van Lage Ham 40 te Dongen verhoogde concentraties van zink en PAK's worden aangetroffen. De volgende onderzoeksvragen zijn voorafgaand geformuleerd:

Is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zink en PAK's, en wat is de globale omvang?

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de ondergrond van B21 geen verhogingen meer van zink en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In de omliggende boringen wordt enkel nog PAK's verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. De sterke verontreiniging is niet te relateren aan de kolengruis aangezien in boring 101-1 geen sterke verontreiniging wordt aangetroffen van zink en/of PAK's.

Verkennend asbest in bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zowel zintuiglijk als analytisch géén asbest is aangetroffen.

Conclusie

Er is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' (hoeveelheid <25m³). De aangetroffen sterke verontreiniging van zink en PAK's betreft circa 20 m³ tot een diepte van 1,0 m-mv. Aanbevolen wordt indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van B21 de bovengrond separaat te ontgraven, middels een plan van aanpak, en af te voeren naar een erkend verwerker. Dit plan van aanpak dient vooraf door de gemeente Dongen akkoord worden bevonden.

Water

Huidige situatie

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.

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.

Op basis van bovenstaande afstanden kan gesteld worden dat in of nabij geen watergangen gelegen zijn.

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.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Voor alle nieuwbouw en aanleg van verharding van meer dan 20 m² moet er conform de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Dongen' een regenwateropvang gemaakt worden waar 60 liter in past voor elke vierkante meter nieuwe verharding. Wanneer bestaand verhard oppervlak grenst aan nieuw verhard oppervlak en betrekking heeft op het zelfde perceel, moet er ook een regenwateropvang komen voor het bestaande deel. De opvang capaciteit daarvan is 7 liter per m². Deze opvang mag gecombineerd worden met de hemelwatervoorziening die nodig is voor de nieuw aangebrachte verharding.

Bij de voorgenomen ontwikkeling gaat het om een afname van het verhard oppervlak. Naar verwachting zal deze afname op circa 907 m² liggen, waarbij er vanuit kan worden gegaan dat de volledige bouwvlakken verhard en/of bebouwd zijn en het overige terrein voor 70 % (2.115 m²) verhard is ten behoeve van parkeerplaatsen, ontsluiting, voorzieningen en overige verharding. Er kan daarom worden uitgegaan van een verhard oppervlak van 3.053 m² in de toekomstige situatie. Op basis van de normen van de gemeente Dongen dient daardoor rekening te worden gehouden met een retentieopgave van circa (3.053 * 0,060) 183,2 m³.

Zowel binnen het erfgedeelte van de grondgebonden woningen als rondom de appartementen én in het beoogd openbaar gebied wordt een gedeelte van de bestaande verharding in gebruik genomen als (gedeeltelijk) onverharde tuin of groen. Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht ten aanzien van de aanleg van een wadi tussen de appartementengebouwen. Tevens zal op het parkeerterrein kleinschalig groen worden aangeplant.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt nader ingegaan op de exacte oppervlakte nieuwe verharding en daarmee de benodigde waterbergingsvoorziening. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om de benodigde waterbergingsvoorzieningen te realiseren. De opgave is juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is de haalbaarheid van dit aspect in voldoende mate aangetoond.

Veiligheid en waterkeringen

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

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 uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet toegestaan.

Afvalwaterketen 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:

- 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.

Bij de herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluitingen.

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 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.

3.4 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Dongen heeft het plangebied een middelhoge (oosten) tot hoge (westen) archeologische verwachting. In beide zones is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm. Op basis van het bureauonderzoek geldt een middelhoge verwachting voor het Paleo- en Mesolithicum, een lage verwachting voor de periode Neolithicum-Vroege middeleeuwen en een grotendeels hoge verwachting voor de Late middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het noordoostelijk deel heeft een lage verwachting voor de Late middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Op basis van het booronderzoek wordt de verwachting voor het Paleo- en Mesolithicum bijgesteld naar laag. De verwachting voor vindplaatsen vanaf de Late middeleeuwen kon op basis van het booronderzoek weerlegd noch bevestigd worden.

Tijdens het booronderzoek is verspoeld dekzand aangetroffen op 1,2 à 1,5 m -mv (2,0 à 2,3 m NAP). Dit dekzand is verstoord tot in de C-horizont. Op basis van het AHN lijkt het plangebied 0,6 m opgehoogd. Gesteld kan worden dat reed 0,6 à 0,9 m van het oorspronkelijk bodemprofiel verstoord is geraakt.

Geadviseerd wordt om in de delen waar dieper dan 2,9 m NAP gegraven wordt, een vervolgonderzoek uit te voeren. Hierbij wordt een bufferzone boven het archeologisch relevante niveau gehanteerd van 20 à 30 cm. Dit onderzoek hoeft alleen te worden uitgevoerd in de zone waar resten van historische bebouwing verwacht worden (oranje zone in figuur 4.3).

Omdat archeologische resten voornamelijk in de vorm van grondsporen en muurresten worden verwacht, is in dit stadium een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek de meest geschikte onderzoeksmethode. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

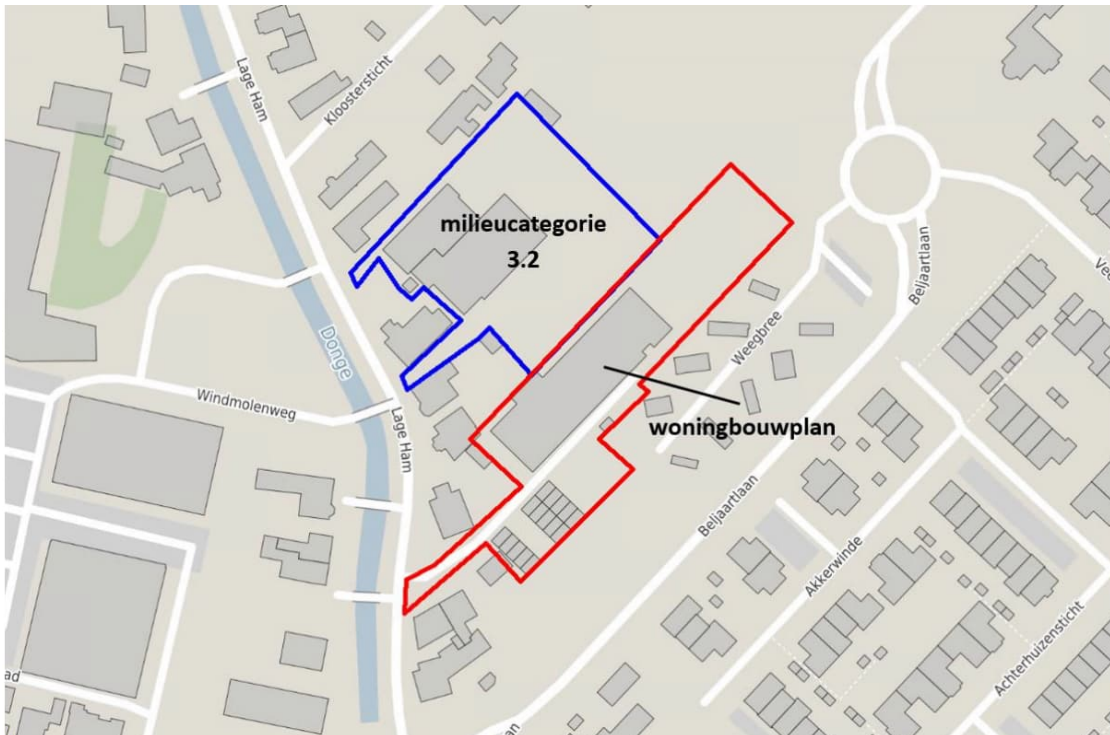
In het noordoosten van het plangebied geldt een lage verwachting. Voor dit deel hoeft geen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient te zijn aangetoond dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt. Ter signalering en bescherming blijft in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' behouden.

3.5 Bedrijven en milieuhinder

In de beoogde situatie wordt met een woonfunctie een milieugevoelige functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. De directe omgeving van het projectgebied (Lage Ham, Windmolenweg, Kwekerijpad, Weegbree, Noorderlaan en Beljaartlaan) kenmerkt zich door diverse bedrijfsmatige en gemengde functies, waardoor de omgeving getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied'.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming. Binnen de bedrijfsbestemming bevindt zich momenteel lichte bedrijvigheid waaronder kantoorruimtes, een atelier en een showroom. Het geldend bestemmingsplan laat echter de bedrijfsactiviteit 'Overige metaalwarenfabriek met productieoppervlak > 200 m²' toe die valt onder de milieucategorie 3.2 (figuur 4.1). De richtafstand van een bedrijf met milieucategorie 3.2 in een gemengd gebied bedraagt 50 meter. Binnen 50 meter afstand van de bedrijfsbestemming zijn geluidgevoelige bestemmingen gelegen waarvan de dichtstbijzijnde woning op een afstand van circa 1,7 meter is gelegen. In het kader hiervan is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd.



Figuur 4.1 Plangebied grenzend aan bedrijfsbestemming waar planologisch milieucategorie 3.2 mogelijk is
(Bron: Econsultancy)

Aangezien een hogere milieucategorie is toegestaan dan momenteel aanwezig is binnen de bestemming wordt voor het akoestisch onderzoek ten behoeve van het woningbouwplan primair op basis van de richtafstanden uit de publicatie de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Er zijn voor zover bekend geen maatwerkvoorschriften vastgesteld voor de aanwezige bedrijven binnen de bedrijfsbestemming.

Uit het onderzoek volgt dat sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied. Ook na de realisatie van het plan worden de rechten van de bedrijfsbestemming gerespecteerd.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een detailhandelsbestemming en een bedrijfsbestemming met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie b1. Dit zijn functies die in een gemengd gebied direct naast of beneden woningen zijn toegestaan. De bedrijfsactiviteiten zijn gezien hun aard en omvang zodanig weinig belastend dat dit niet leidt tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen of bestaande woningen in de omgeving.

3.6 Natuur

Gebiedsbescherming

Met het rekenmodel Aeries (versie 2023.0.1) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. De bijbehorende onderzoeksmemo en rekenbladen zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna

In het kader van het aspect soortenbescherming is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is weergegeven als bijlage bij het bestemmingsplan.

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor boomvalk, buizerd, sperwer, ransuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Overtreding ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (globaal van maart tot half augustus) uit te voeren. Tevens wordt geadviseerd om groen en snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Overtredingen ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen kunnen worden voorkomen door geen additionele (sloop) verlichting toe te passen richting de bomenrij in de directe omgeving van de onderzoekslocatie. Indien verstoring door een toename van verlichting dreigt, dient een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige te worden opgesteld, waar maatregelen in worden vastgelegd om verstoring door verlichting te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Nader onderzoek

In navolging op de uitgevoerde quickscan, is een aanvullend ecologisch onderzoek verricht. Er zijn geen nestlocaties of andere beschermde functies aangetroffen van de boomvalk, buizerd, ransuil en sperwer. Er zijn geen verblijfplaatsen of andere beschermde functies aangetroffen van vleermuizen.

Door de aangetoonde afwezigheid van beschermde functies van de boomvalk, buizerd, ransuil, sperwer en vleermuizen op de onderzoekslocatie is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soorten niet aan de orde.

Met betrekking tot algemene broedvogelsoorten wordt geadviseerd de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Hiermee kan een eventuele overtreding van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming ten aanzien van algemeen voorkomende broedvogels worden voorkomen. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Overtredingen ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen kunnen worden voorkomen door geen additionele (bouw)verlichting toe te passen richting van de bommenrij in de directe omgeving van de onderzoekslocatie. Indien verstoring door een toename van verlichting dreigt, dient een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige te worden opgesteld, waar maatregelen in worden vastgelegd om verstoring door verlichting te voorkomen.

Voor de beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Wet natuurbescherming, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

3.7 Luchtkwaliteit

Door de ontwikkeling is er, zoals beschreven in paragraaf 4.3.2.3, sprake van een toename van verkeer van 87,44 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een (worst-case) aandeel vrachtverkeer van 10%. In de nibm-tool (versie 2022) is 2024 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijnstof van 0,02 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (tabel 3.5). Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Tabel 3.5 Resultaten NIBM-tool 2022

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	87,44
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,14
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. De Hoge Ham is de maatgevende weg. Uit de tool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied als gevolg van de ontwikkeling (met bijbehorende toename van het benoemde gehalte stikstof en fijnstof in de lucht) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.8 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Conform de risicokaart blijkt dat in (de nabije omgeving) van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Bovendien worden met de beoogde ontwikkeling geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Tevens worden in de nabije omgeving van het plangebied op geen enkele wijze gevaarlijke stoffen vervoerd.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.9 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.10 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn voor zover bekend geen mitigerende maatregelen noodzakelijk.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.