

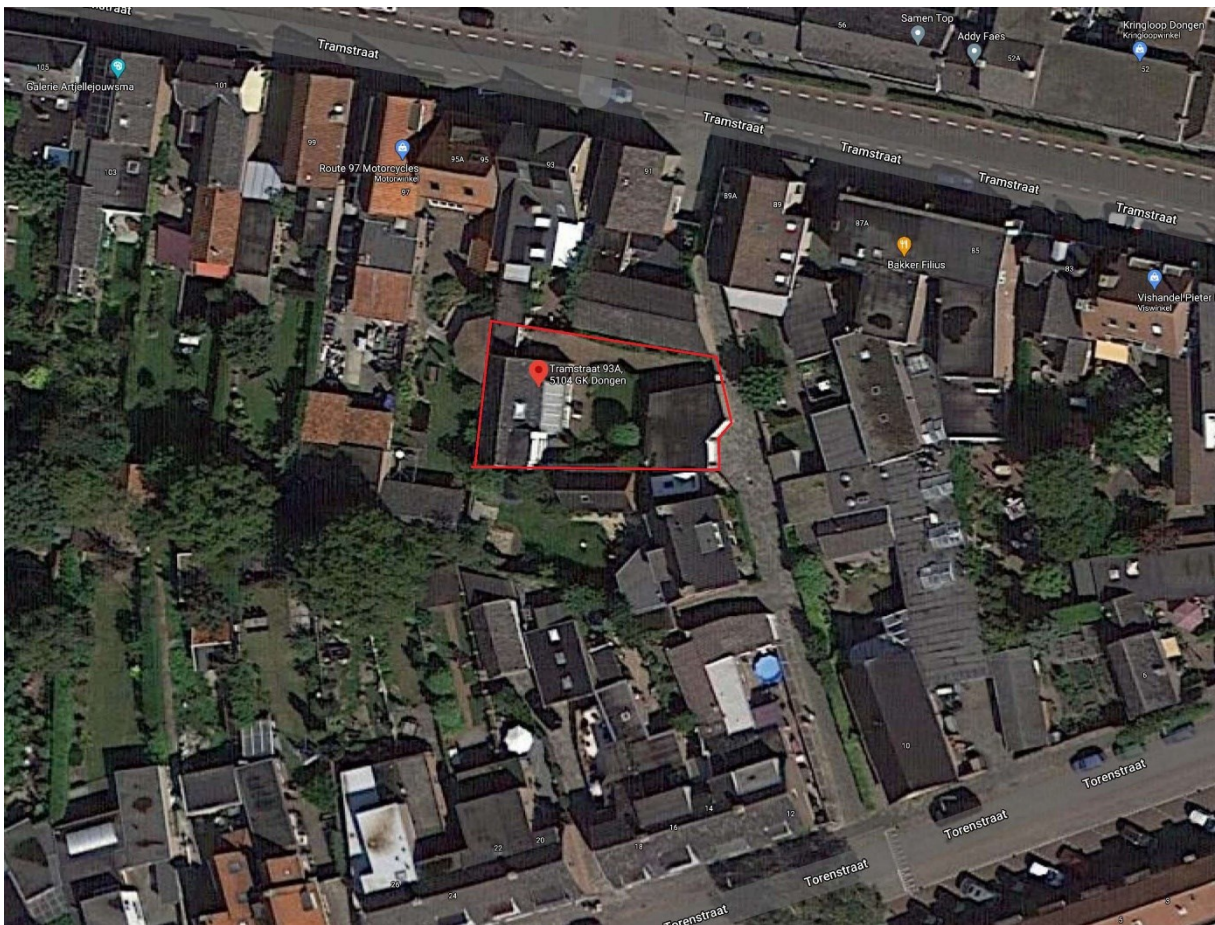
Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning) Tramstraat 93A, Dongen

Gemeente Dongen
Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen:

- bodem onderzoek
- ontwerptekeningen
- omgevingsdialoog

Datum:
Mei 2021



Stationstraat 10
5131 BN Alphen

T 013 508 2300

mail@basbackx.nl
www.basbackx.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	8
2.3	Ontwerp van de woning	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid en Provinciaal beleid	10
3.2	Gemeentelijk beleid	10
4	Planologisch relevante (milieu) aspecten	10
4.1	Water	10
4.2	Bodem	11
4.3	Geluid	12
4.4	Cultuurhistorie.....	12
4.5	Archeologie.....	13
4.6	Ecologie	15
4.7	Externe veiligheid	16
4.8	Kabels en leidingen	17
4.9	Verkeer en parkeren.....	17
4.10	Luchtkwaliteit	18
4.11	Bedrijven en milieuzonering	18
5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6	Planologische afweging	19

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het doel van deze ruimtelijke onderbouwing verklaard in relatie tot het vigerende bestemmingsplan en de te doorlopen procedure.

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan Tramstraat 93A te Dongen (kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie I, perceelnummers 2096, 906 en 1865) heeft de gemeente verzocht mee te werken aan de bouw van een nieuwe woning op het perceel van de huidige woning. Op dit moment is het perceel bebouwd met een woning (bj. ±1920) en een garagebox (bj. 1997) en kent de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan ('Zuid en West Dongen').

Betreffende de huidige woning, die rond 1920 geplaatst is als noodwoning en sinds die tijd bewoond wordt, is om onduidelijke redenen in het verleden geen bouwvlak ingetekend op het perceel.

Daar de vorige eigenaren (ouders van de huidige eigenaar) overleden zijn, heeft de huidige eigenaar bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden met de bestaande woning. De gemeente is van mening dat de positie van huidige woning ongunstig is ten opzichte van de openbare ruimte. Ondanks dat de huidige situatie door de gemeente Dongen zeer lange tijd akkoord is bevonden (destijds schriftelijk bevestigd aan de ouders van de huidige eigenaar), heeft de gemeente aangegeven dat het pand op termijn dient te verdwijnen. De eigenaar van het perceel heeft daartoe een principeverzoek bij de gemeente ingediend met daarbij een conceptplan t.b.v. de bouw van een nieuwe woning op een andere positie op het perceel, dan waar zich de woning in de huidige situatie bevindt.

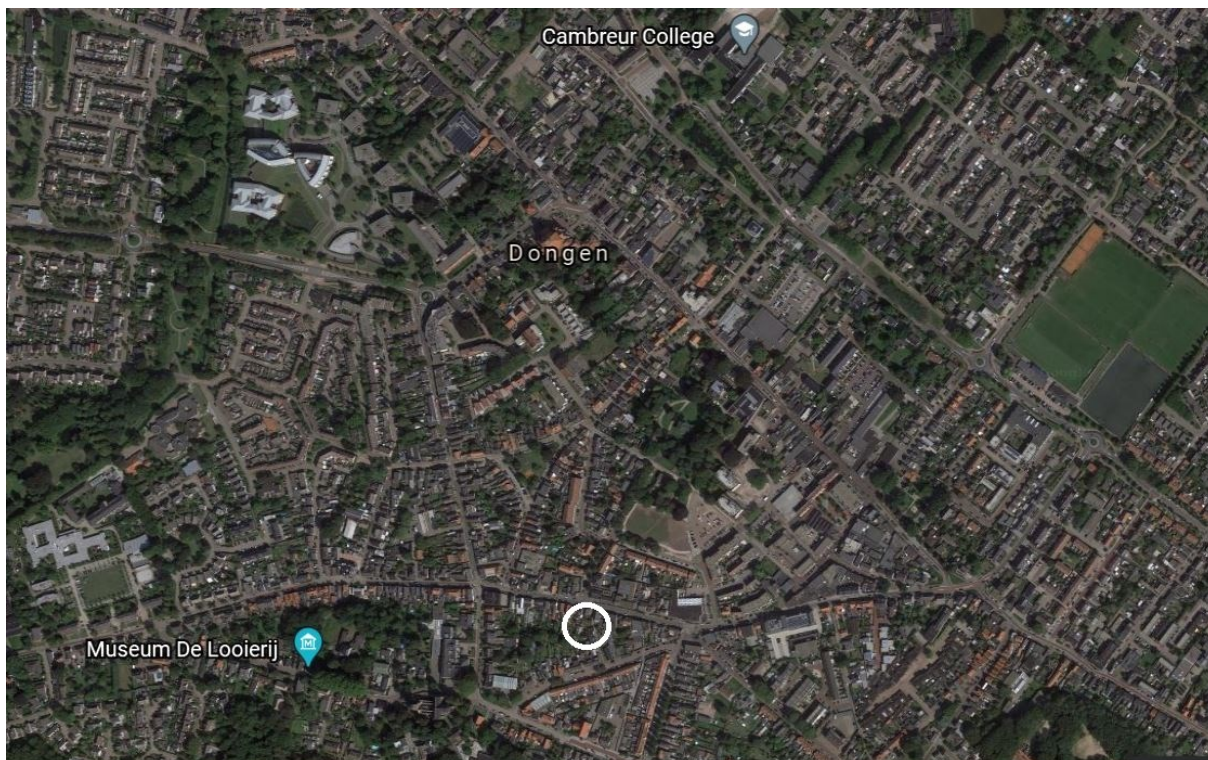
De bouw van de nieuwe woning past niet binnen de huidige regels van het bestemmingsplan i.v.m. het ontbreken van een bouwvlak op dit perceel. Gemeente Dongen is echter in beginsel akkoord met het aangeleverde concept van de nieuwbouwplannen en heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling.

Om het plan mogelijk te maken, is het doorlopen van een juridisch-planologische procedure noodzakelijk. De gemeente heeft ingestemd met het voeren van de procedure voor een omgevingsvergunning, waarbij op een later tijdstip (bij herzien van het bestemmingsplan) een bouwvlak wordt ingetekend op het betreffende perceel. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ligt aan de zuidzijde tegen het centrum van Dongen. Het plangebied betreft het gehele perceel 2096 en een klein deel van perceel 906 van Tramstraat 93A.

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



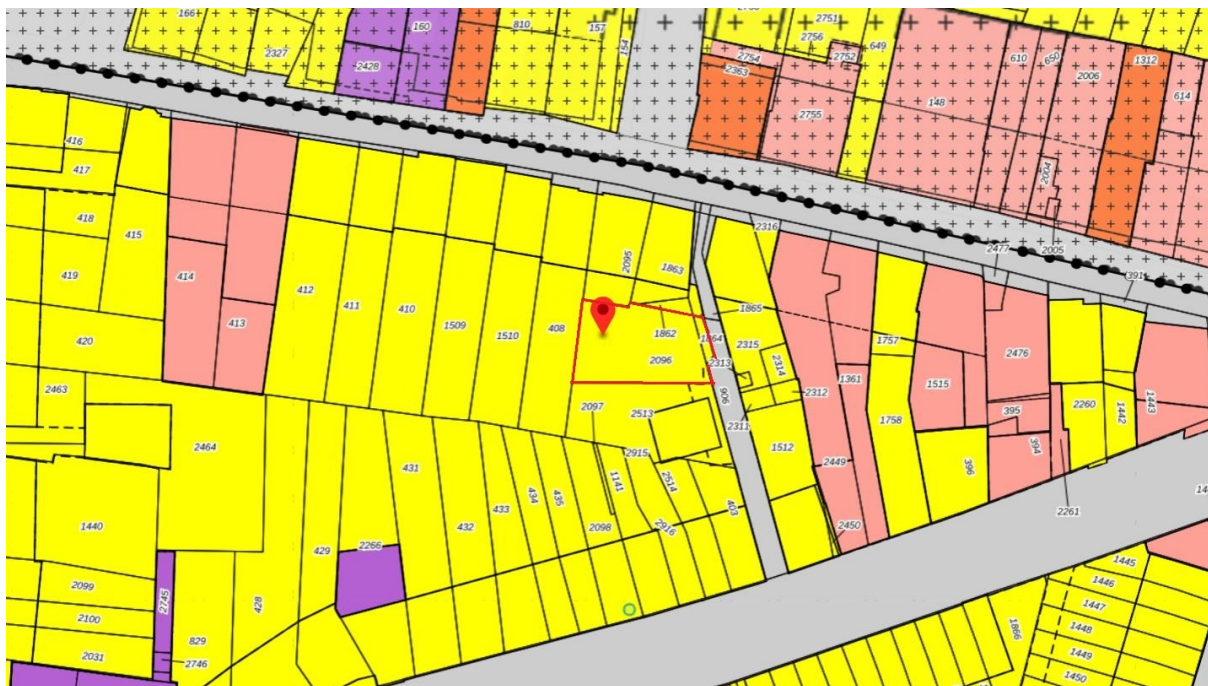
Afb. 1.1: Ligging plangebied (Bron: Google Earth)



Afb. 1.2: Begrenzing plangebied (Bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Dongen. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen'. Binnen het nader te bepalen bouwvlak mogen de hoofdgebouwen gebouwd worden met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter.



Afb. 1.3: Bestemmingskaart Tramstraat en Torenstraat met aanduiding plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is een inleiding gegeven op het initiatief. Hoofdstuk 2 geeft een meer gedetailleerde beschrijving. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidskaders uiteengezet, waaraan het initiatief wordt getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante (milieu) aspecten getoetst. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en volgt in hoofdstuk 6 de planologische afweging.

2 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De huidige woning is rond 1920 gerealiseerd als (nood-)woning en rond 1995 kleinschalig, met name inpandig, gerenoveerd. Daar de vorige eigenaren (ouders van de huidige eigenaar) overleden zijn, heeft de huidige eigenaar bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden met de bestaande woning. De gemeente Dongen heeft echter aangegeven niet mee te werken aan verduurzaming, herbouw en/of renovatie van de woning. Reden hiervoor is dat op de positie waar de huidige woning zich nu bevindt, geen bouwvlak op het betreffende perceel is ingetekend.

Gemeente Dongen is echter in beginsel akkoord met het aangeleverde concept van de nieuwbouwplannen en heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling.



Afb. 2.1: Aanzicht huidige woning (zuid - oostzijde)



Afb. 2.2: Aanzicht huidige woning (oostzijde)



Afb. 2.3: Aanzicht garagebox (zuidzijde)



Afb. 2.4: Aanzicht garagebox (noordzijde)

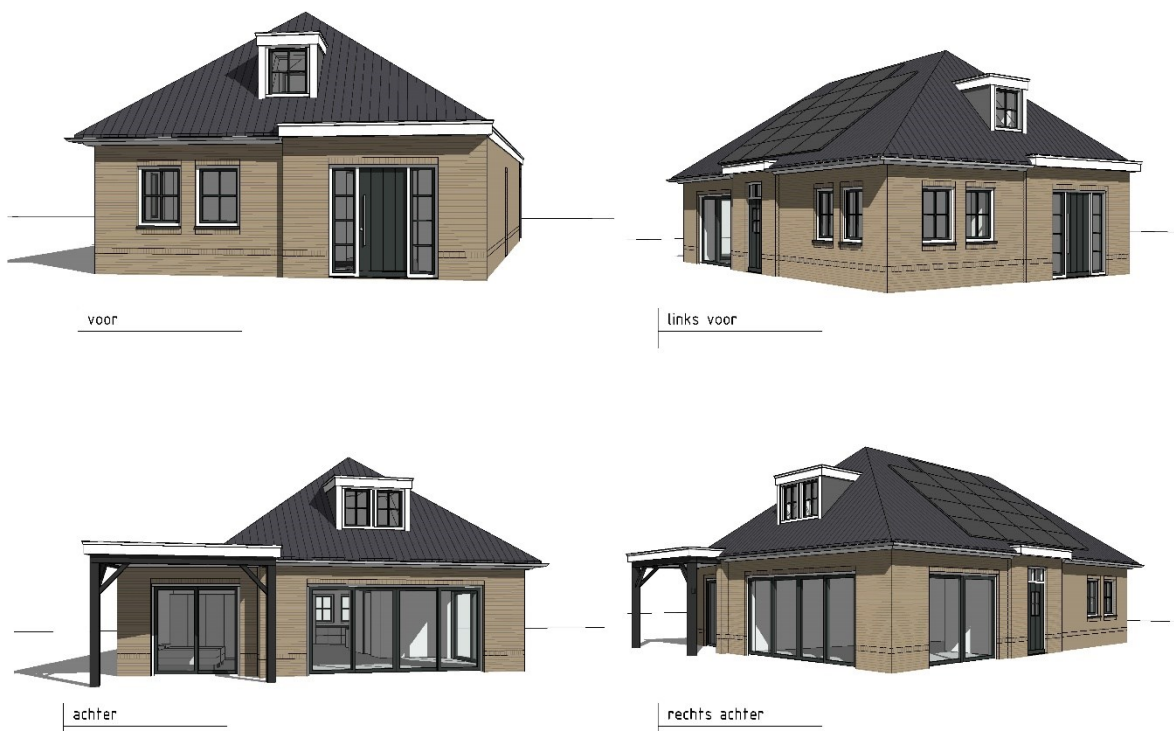
2.2 Beoogde situatie

Om tot de beoogde situatie te komen wordt in eerste instantie de huidige garagebox ($\pm 55 \text{ m}^2$) gesloopt, waarna de nieuwe woning ($\pm 118 \text{ m}^2$) wordt gerealiseerd. Na realisatie van de nieuwe woning zal de huidige woning ($\pm 110 \text{ m}^2$) gesloopt worden. Op een klein deel van het oppervlak van de huidige woning, wordt vervolgens een berging gerealiseerd ($\pm 30 \text{ m}^2$).

De nieuwe woning komt aan het openbaar toegankelijk pad te staan, gelegen tussen Torenstraat en Tramstraat, dat deel uitmaakt van Tramstraat. De indeling van het perceel wordt in de nieuwe situatie min of meer gespiegeld t.o.v. de situatie bij het aangrenzend perceel, Tramstraat 89A.

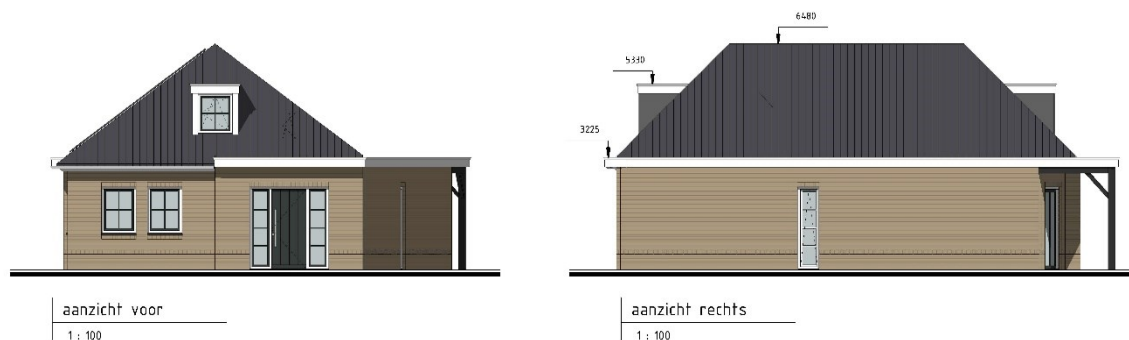
In het kader van de nieuwe Omgevingswet en Omgevingsdialoog zijn gesprekken gevoerd met bewoners van de aangrenzende percelen en de conceptontwerpen en Voorlopig Ontwerp (VO) tekeningen besproken. Deze zijn positief ontvangen (zie Omgevingsdialoog in de bijlagen).

Onderstaand de besproken VO tekeningen.



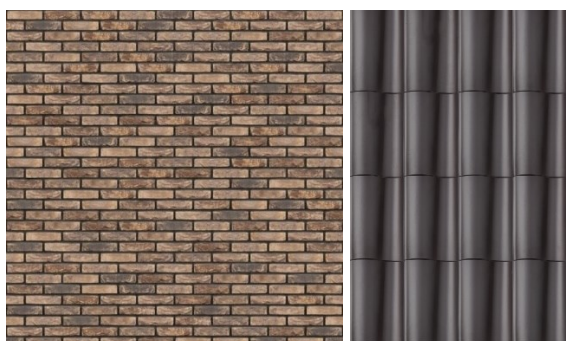
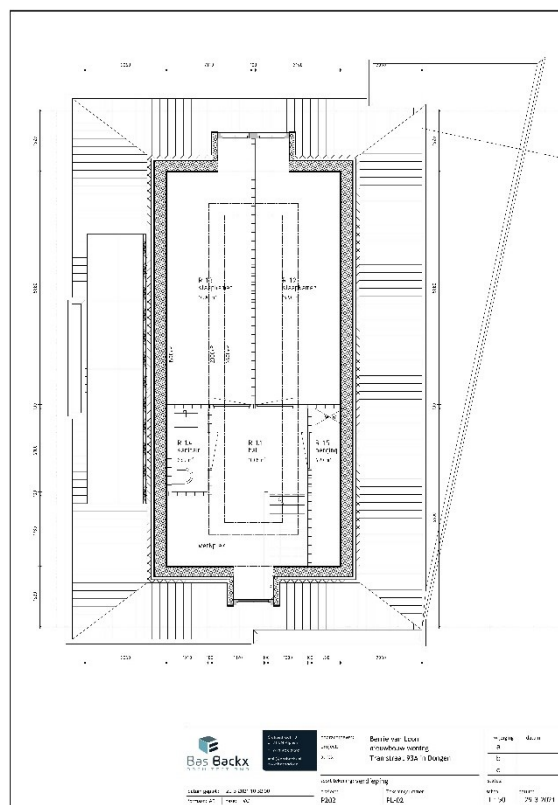
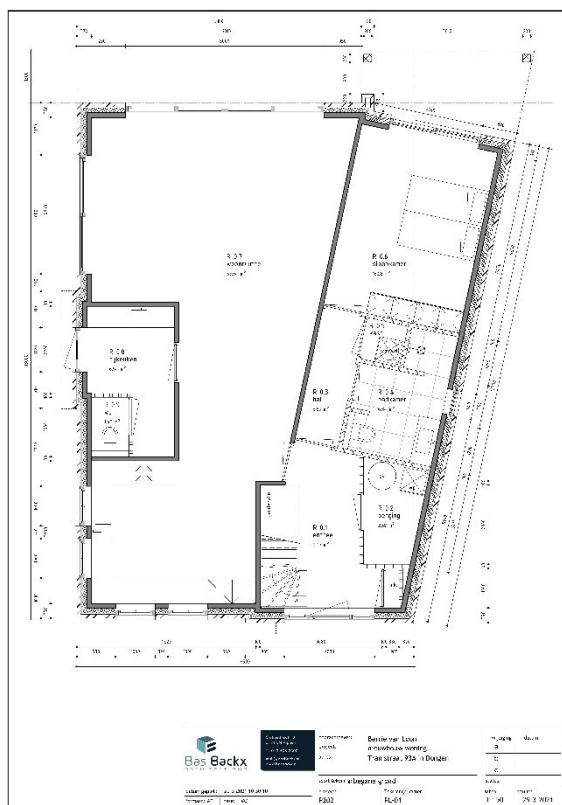
2.3 Ontwerp van de woning

De woning is ontworpen als een ingetogen massa met traditionele vormgeving, waarbij goot en bouwhoogte aansluiten bij de woningen in de woonomgeving. De goothoogte bedraagt ca. 3,2 meter en de bouwhoogte ca. 6,5 meter. Dit is binnen de maximale goot - en bouwhoogte, respectievelijk 4 en 8 meter, die ook geldt voor andere woningen in de omgeving. Bij het ontwerp van de woning is daarmee rekening gehouden met de bouwregels van de bestemming 'Wonen' uit het vigerend bestemmingsplan. De woning bestaat uit één volume van een bouwlaag met een kap.





Op de begane grond zijn de woonkamer, keuken, een slaapkamer, badkamer, hal en bijkeuken gesitueerd. Op de verdieping zijn naast een slaapkamer ook een berging en hobbyruimte gesitueerd. Aan de zuidzijde naast de woning is ruimte voor een lange oprit waar 2 auto's op het eigen perceel geparkeerd kunnen worden.



De woning wordt uitgevoerd met (licht)bruin/grijs genuanceerde gevelstenen met donkergrijs voegwerk, golvende zwartbruine keramische dakpannen, donkergrijze / antracietkleurige kunststof kozijnen en deuren. De boeiboorden worden wit en de goten en zijkanten van de dakkapellen worden uitgevoerd in zink.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid en Provinciaal beleid

In het rijksbeleid en provinciaal beleid wordt voor verstedelijking ingezet op verdichting. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen dit beleid, want het vormt een vervanging van een woning. Er wordt geen extra woning toegevoegd. De wijziging op deze schaalgrootte, heeft geen invloed op het nationaal en/of provinciaal belang.

Het initiatief is getoetst aan de volgende landelijke beleidskaders;

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (structuurvisie) – vastgesteld maart 2012

Algemene regels ruimtelijke ordening (regeling) - geconsolideerd januari 2019

Deze beleidskaders hebben geen rechtstreekse invloed op de besluitvorming van deze aanvraag.

Het initiatief is onderzocht in relatie tot de volgende provinciale beleidsstukken;

Omgevingsvisie Noord-Brabant (structuurplan) – vastgesteld 14-12-2018

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 (structuurplan) – vastgesteld 2-7-2014

Verordening ruimte Noord-Brabant (verordening) - geconsolideerd januari 2019

Deze beleidskaders hebben geen rechtstreekse invloed op de besluitvorming van deze aanvraag.

3.2 Gemeentelijk beleid

Voor een kleine ontwikkeling als deze is vooral het gemeentelijk beleid van toepassing. In het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' heeft deze locatie (dit perceel) de bestemming "wonen" en is reeds een woning met de gewenste hoogte aanwezig. De enige afwijking ten opzichte van het nieuwbouwplan, betreft de ligging van de huidige woning ten opzichte van de openbare weg, het openbaar toegankelijk pad dat deel uit maakt van Tramstraat. De huidige woning staat onttrokken aan deze openbare ruimte en in het bouwplan wordt de nieuwe woning hieraan gesitueerd (en daarna de huidige woning afgebroken). Dit komt de omgeving ten goede en is positief ontvangen tijdens de omgevingsdialoog met bewoners van aangrenzende percelen. Alhoewel de ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan omdat het bouwblok ontbreekt op dit perceel, past deze wel in het gemeentelijk beleid en heeft de gemeente Dongen aangegeven in beginsel akkoord te zijn met de conceptplannen. De beoogde ontwikkeling valt binnen het bestaand bebouwd gebied, er wordt geen woning toegevoegd aan de markt en er vindt geen versterking van de stedelijke structuur plaats.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

4 Planologisch relevante (milieu) aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

4.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied.

Het huidige watersysteem

Het maaiveld van het plangebied ligt op ongeveer 5,3 meter + N.A.P. Hydrologisch gezien ligt de beoogde bouwlocatie in intermediair gebied. In de huidige situatie is de locatie verhard door bebouwing, bestrating en terras en in gebruik als tuin. Rondom de locatie is geen open oppervlaktewater aanwezig. Er zijn in de omgeving geen problemen bekend met de waterhuishouding en infiltratie is mogelijk op deze locatie. In het openbaar toegankelijk pad waaraan de nieuwe woning gebouwd wordt, ligt een gemengd rioolstelsel.

Het toekomstig watersysteem

Nagegaan is of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Nieuwe situatie (m ²)
Dakoppervlakten bebouwing	165	165
Terreinverharding	108	85*
Onverhard terrein	70	93
Totaal	343	343

*aanname voor tuin-/erfverharding

Als gevolg van de ontwikkeling zal het bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie met woning en garagebox nagenoeg gelijk blijven. Het oppervlak onverhard terrein zal naar verwachting toenemen met ± 23m².

Het afvloeiend hemelwater moet bij voorkeur lokaal in het milieu terecht komen. Deze voorkeur volgt uit de voorkeusvolgorde, die staat in artikel 10.29a van de Wet milieubeheer.

Om wateroverlast te voorkomen wordt aanbevolen hemelwater niet via de riolering af te voeren maar de mogelijkheden om het water vast te houden op het eigen perceel te onderzoeken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van infiltratiebuizen of doorlatende bestrating met daaronder bergingscapaciteit of realisatie van grindkoffers. Er wordt getracht zoveel mogelijk van de terreinbestrating af te laten wateren in de eigen achtertuin.

Rioleringssysteem

In het openbaar toegankelijk pad waaraan de nieuwe woning wordt gerealiseerd, is een gemengde riolering en straatkolk aanwezig.

Met betrekking tot het planvoornemen wordt een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater gerealiseerd. Voor het hemelwatersysteem is het streven om het hemelwater binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving te borgen. Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringssysteem ontlast. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding en er zijn geen mitigerende maatregelen (zoals een retentievoorziening) noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door 'Bakker milieuadviezen Waalwijk.' is in januari 2021 een verkennend onderzoek verricht. De rapportage is als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Een samenvatting van de resultaten is hierna beschreven.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan voor de onderzoeklocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de licht geroerde bovengrond met zwakke bij mengingen van kooldeeltjes zijn de gehalten aan lood, zink, koper, kwik, cadmium, PCB en PAK boven de AW 2000 aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen passen binnen het algemene bodemkwaliteitsbeeld in oude delen van

Dongen en in oud stedelijk gebied in het algemeen. De extra onderzochte parameter chroom is niet verhoogd aangetroffen;

- In de ondergrond zijn de gehalten van alle parameters uit het standaardpakket en chroom beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater is alleen barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. De extra onderzochte parameter chroom is niet verhoogd.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een woning na sloop van de huidige bebouwing.

4.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï.

In de huidige situatie is op het perceel een woning gesitueerd. Deze woning aan de Tramstraat 93A is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden op de locatie. Een verder onderzoek is hierdoor niet benodigd.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

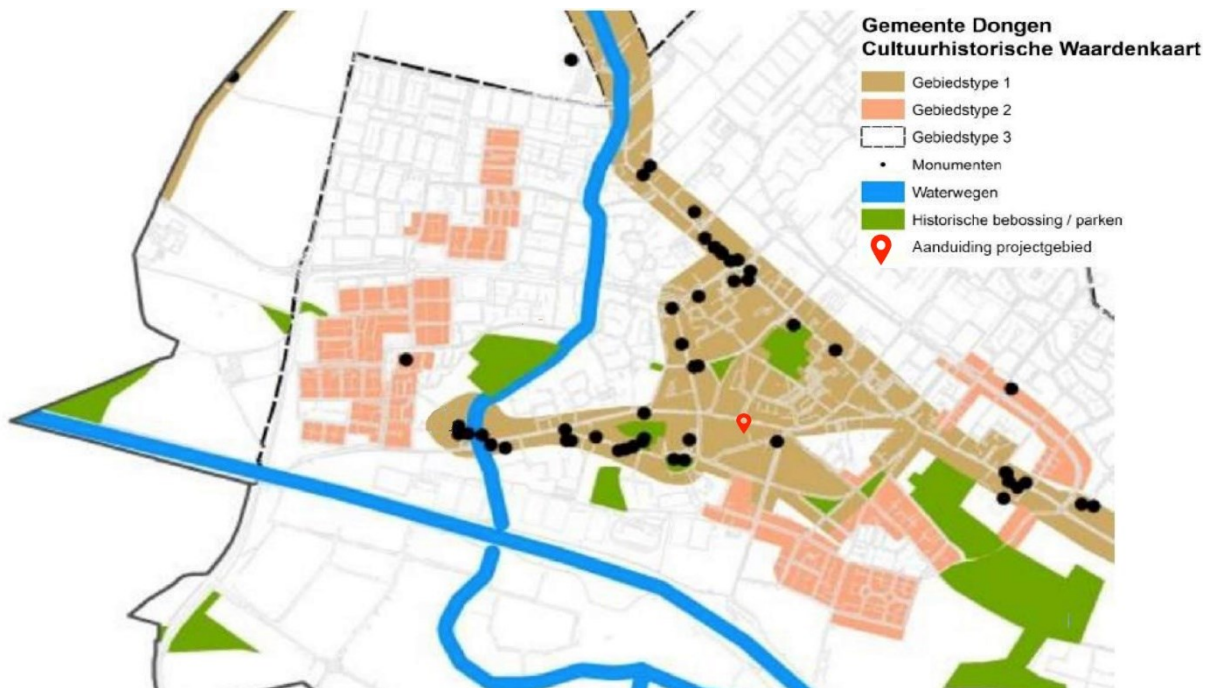
De gemeente Dongen maakt in de nota haar beleid en ambities op het gebied omtrent cultureel erfgoed kenbaar. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onder ander het provinciaal beleid, dat is vertaald naar gemeentelijk beleid, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Archeologische beleidsadvieskaart.

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

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is in de gemeente vertaald naar de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen.

Toetsing

In figuur 4.1 is het projectgebied weergegeven in de uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen. Uit deze waardenkaart blijkt dat het projectgebied zich kenmerkt door de historische dorpsstructuur/lintbebouwing (gebiedstype 1).



Afb. 4.1 Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Dongen met aanduiding projectgebied.

In dit gebied gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing met eventueel het aanwezige groen en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk of rijksmonument of staan op de aandacht lijst van identiteitsbepalende objecten.

In de directe omgeving van het projectgebied liggen volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Dongen geen cultuurhistorische aanduidingen. Deze waarden worden dan ook niet beïnvloed door de ontwikkeling van de nieuwe woning.

Conclusie

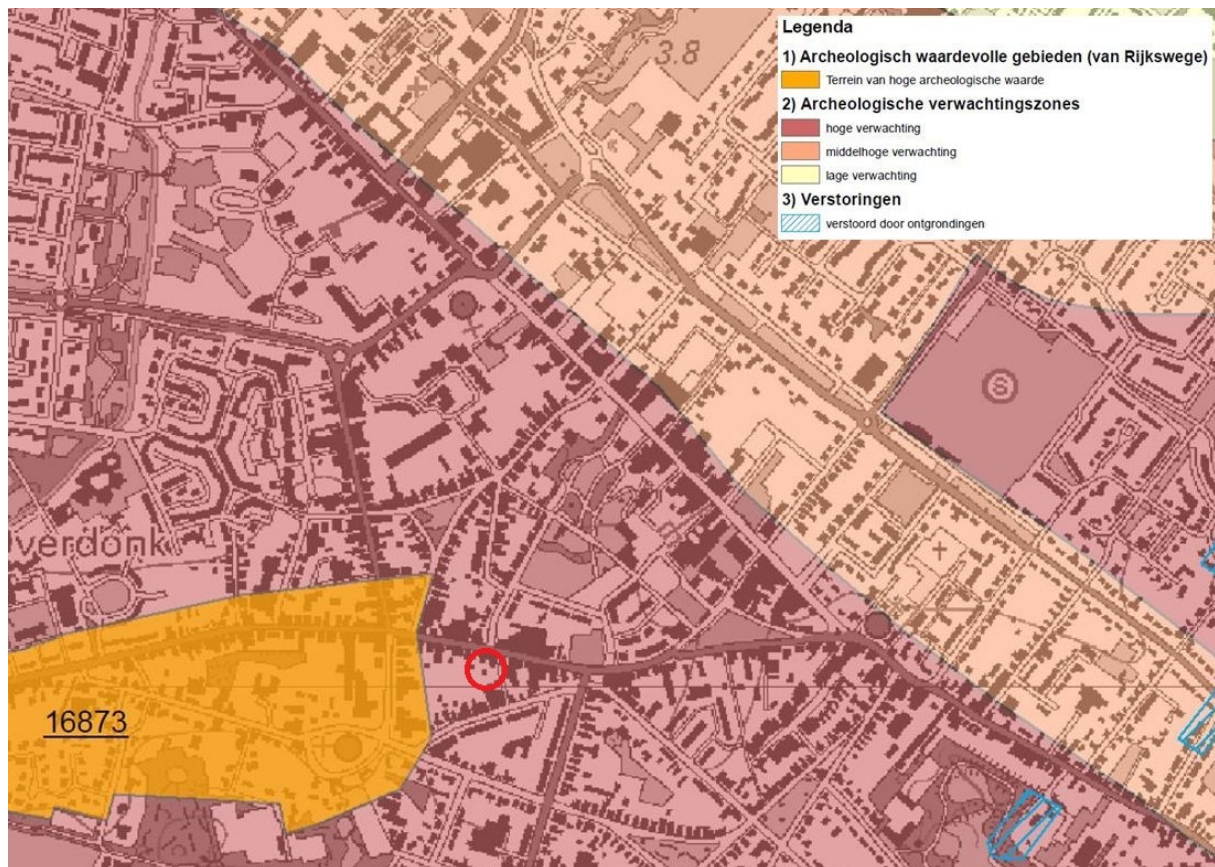
De voorgenomen ontwikkeling past binnen het aspect cultuurhistorie.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in Erfgoedverordening van de gemeente Dongen 2016 en de Archeologische beleidskaart gemeente Dongen 2016.

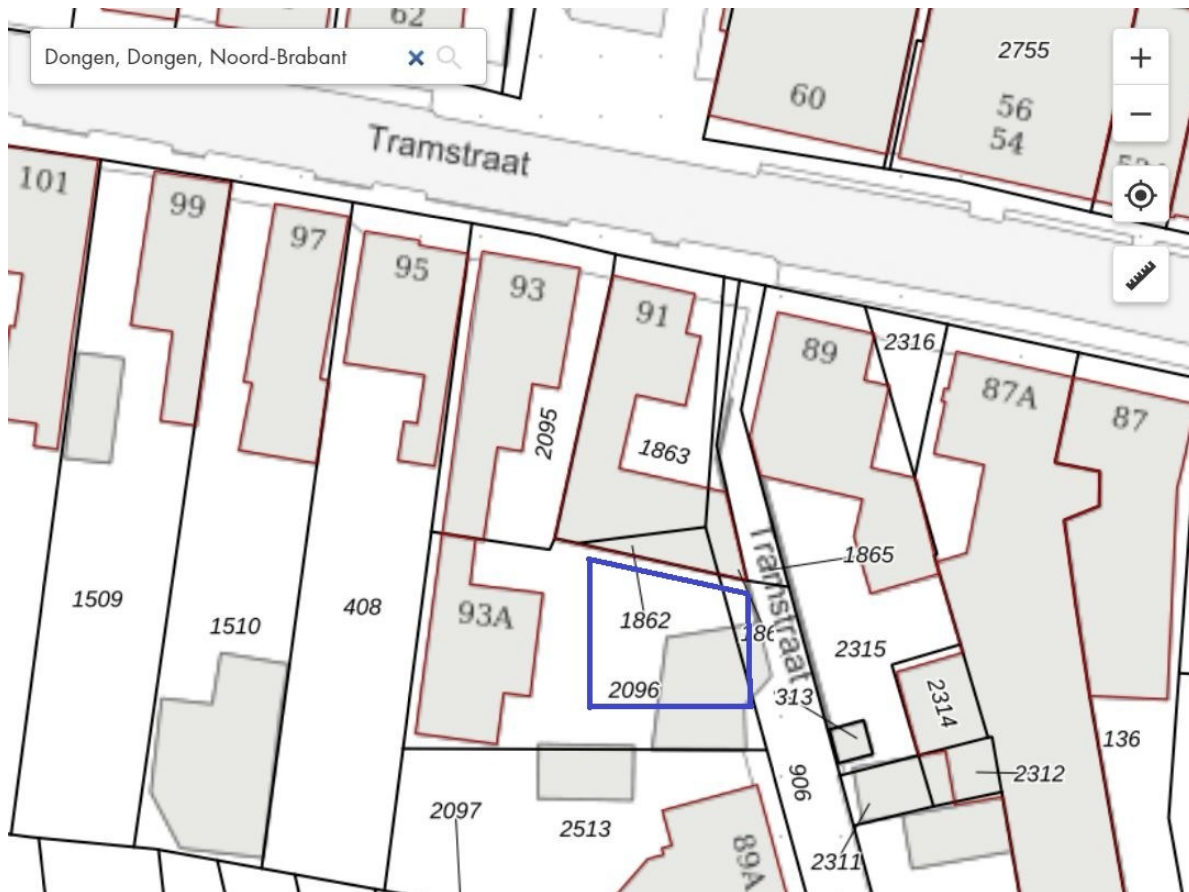
De Erfgoedverordening is op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld en op 1 december van dat jaar in werking getreden. Centrale beleidsregel daarin is dat het verboden is om in een archeologisch monument of archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren. Op het verbod zijn uitzonderingen mogelijk.



Afb. 4.2 Fragment archeologische beleidskaart met aanduiding projectgebied (bron: bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen')

De locatie ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is het uitgangspunt dat onderzoek wordt uitgevoerd als ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd of gepland die de eventuele archeologische waarden kunnen aantasten. Archeologisch onderzoek is nodig bij verstoringengebieden groter dan 100 m² en bij een diepte van meer dan 50 cm. Omdat het bouwplan een oppervlakte heeft van meer dan 100 m² en de bodemingreep dieper zal zijn dan 50 cm, is archeologisch onderzoek in beginsel nodig.

Een groot deel van het bouwplan wordt echter gesitueerd ter plaatse van de huidige garagebox. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar waar het nieuwe bouwplan buiten de gronden van de te slopen garagebox liggen.



Afb. 4.3 Kadastrale afbeelding met gemarkeerd bouwoppervlak en overlap bebouwd oppervlak

Circa 90 m² ligt buiten de gronden van de te slopen bebouwing. Dit is minder dan 100 m². Archeologisch onderzoek voor deze bouwlocatie is daarom niet noodzakelijk. Daarnaast is er sprake van voormalige bebouwing welke destijds met de bouw heeft gezorgd voor geroerde grond. Redelijkerwijs kan dan ook worden verwacht dat ter plaatse geen eventuele archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie worden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied verwacht.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992), als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, dat is gelegen op een afstand van ca. 6 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

Flora en Fauna toetsingskader

De Wet natuurbescherming bevat twee onderdelen voor soorten die van belang zijn voor inwoners en gemeenten:

- regels over de bescherming van planten- en diersoorten bij ruimtelijke ontwikkelingen (soortenbescherming);
- regels bij schade of overlast van soorten (faunabeheer).

De nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) geeft onder meer de kaders waarmee planten en dieren worden beschermd. Zo is het verboden om dieren te vangen of verwonden en om vaste rust- en verblijfplaatsen te vernielen. Dit is vastgelegd in drie vergelijkbare beschermingsregimes voor soorten. Indien deze verbodsbepalingen overtreden worden, is er een ontheffing nodig.

In de praktijk betekent dit dat bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en hun rust- of verblijfplaatsen (zoals nesten). Denk daarbij aan nesten van gierzwaluwen of huismussen bij renovatie van pannendaken, of verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen bij sloopwerkzaamheden. Naast een mogelijke ontheffingsplicht voor beschermde soorten, geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht op basis waarvan rekening gehouden dient te worden met het minimaliseren of voorkomen van nadelige gevolgen voor alle planten en dieren.

Omdat nooit helemaal kan worden uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn, verdient de aanbeveling bij de planning en uitvoering van de sloop van de bestaande woning rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).
- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Conclusie

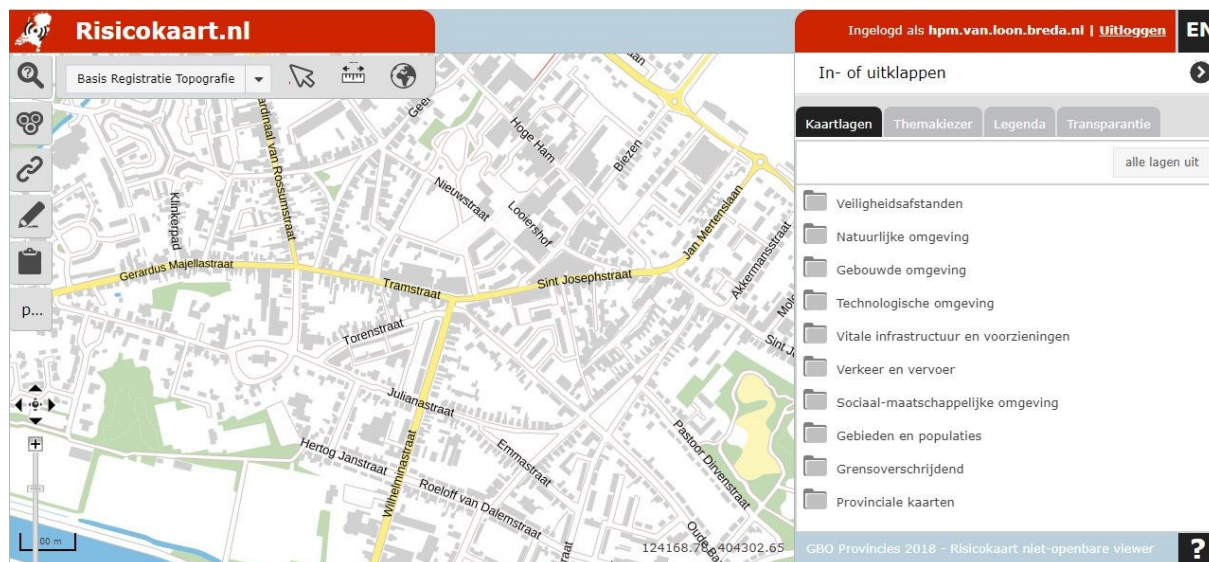
Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Tramstraat 93A kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. LPG - tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Afb. 4.4 Risicokaart van Nederland t.p.v. de zuid-kern van Dongen (bron: Risicokaart.nl 2021)

Conclusie

Het plangebied valt niet binnen het invloedgebied van risicovolle inrichtingen of transport. Er zijn daarom ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. In het aangrenzende openbaar gebied liggen wel nutsleidingen zoals elektra, gas, water, data. Voordat er gegraven, gesloopt en gebouwd wordt, zal er door de uitvoerende bedrijven een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen zodat met de uitvoering hiermee rekening kan worden gehouden.

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Tramstraat en Torenstraat. De vervanging van 1 woning brengt geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren is als volgt geregeld: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht. Deze worden gerealiseerd naast de woning.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden en aangepast in september 2018. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een vervanging van 1 woning plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met de regelgeving wat betreft luchtkwaliteit en ondervindt zodoende geen belemmeringen van dit aspect.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusie

De beoogde woning betreft het vervangen van een reeds aanwezige woning op het betreffende perceel met bestemming 'wonen'. In de huidige situatie dient reeds rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van woningen. Ter plaatse zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet in de eigen bedrijfsvoering beperkt.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft inmiddels omwonenden geïnformeerd aan de hand van de Voorlopig Ontwerptekening en beschrijving van het plan. Dit in het kader van de omgevingsdialoog en met het oog op de nog in te voeren Omgevingswet. Op deze manier is aan de omwonenden de mogelijkheid gegeven om kennis te nemen van het plan en op het plan te reageren. Deze omgevingsdialoog is in een verslag uitgewerkt en wordt als bijlage meegestuurd bij de vergunningsaanvraag. Omwonenden hebben de omgevingsdialoog gelezen en als zodanig ondertekend.

6 Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen wijziging aan de Tramstraat 93A te Dongen. De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, vanwege het ontbrekende bouwvlak op dit perceel. De ontwikkeling heeft echter betrekking op het vervangen van de huidige verouderde en niet te verduurzamen woning. Ten einde dit plan te kunnen realiseren heeft de gemeente Dongen de mogelijkheid om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Wet technisch is dit een afwijking op grond van *artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo*. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid vormt geen belemmering voor het initiatief. Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft.

Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Tramstraat 93A te Dongen doorgang vinden, mits het bevoegd gezag zich kan vinden in de uitkomst van deze Ruimtelijke Onderbouwing.