Omgevingsverkenner
Procureurweg en Berlagestraat te Dongen

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0508928.100
concept revisie 00
30 januari 2026

www.anteagroup.nl

Omgevingsverkenner

Procureurweg en Berlagestraat te Dongen

projectnummer 0508928.100
concept revisie 00
30 januari 2026

Auteur(s)
N. Vink

Opdrachtgever
Wilma Dongen B.V.
Groenewoudsedijk 61
3528 BG UTRECHT

Gecontroleerd
M. Evers

datum	beschrijving	vrijgave
30 januari 2026	concept	R. Van der Velden

datum 30 januari 2026
projectnummer 0508928.100
betreft Omgevingsverkenner Procureurweg en Berlagestraat Dongen

Samenvattingstabel

Aspect	Planvormend[1]		Haalbaarheid				Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel[2]				
RO-toets	●				●		Wilma Wonen, CRA en WDevelop zijn voornemens om de locatie aan de Procureurweg/Berlagestraat te Dongen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plangebied valt onder de werking van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Dongen dat bestaat uit onder andere het onherroepelijk bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 5 november 2009) en het onherroepelijk wijzigingsplan 'Procureurweg 24 te Dongen' (vastgesteld op 20 juli 2021). Het planvoornemen voorziet in de transformatie naar een woongebied. Het planvoornemen is strijdig met het tijdelijk omgevingsplan. Om het plan mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Afhankelijk van de omvang, gewenste flexibiliteit en timing dient een passende ruimtelijke procedure gekozen te worden. Het is aanbevolen om dit af te stemmen met bevoegd gezag zodra de plannen duidelijker worden.
Ecologie		●		●			Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied nog in NNN. Echter grenst het plangebied direct aan NNN in het noorden. De beoogde herontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van woningen in het plangebied. Mogelijk bevinden (beschermde) soorten zich in het plangebied. Gezien de beoogde herontwikkeling, waarbij natuurwaarden worden geraakt dient een Natuurtoets uitgevoerd te worden. Om een gevoel te krijgen met de mogelijke uitkomsten van het onderzoek, is het NDFF geraadpleegd. Deze database heeft inzicht gegeven in de beschermde soorten die binnen een straal rondom het plangebied zijn gesignaleerd. Hieruit blijkt dat de vleermuis, verschillende soorten broedvogels, zoogdieren (zoals de bever) en verschillende amfibieën aanwezig kunnen zijn. De beoogde werkzaamheden hebben mogelijk een negatief effect op de aanwezige soorten. Een voorbeeld hiervan is dat de bedrijfswoning (Procureurweg 22) wegens de openstaande stootvoegen geschikt kan zijn voor de vleermuis. Daarom kan gesteld worden dat naast de natuurtoets naar verwachting rekening gehouden moet worden met nader soortenonderzoek. Indien een van deze soorten daarna wordt aangetroffen zal een vergunning (voorheen ontheffing) aangevraagd moeten worden. Mochten vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn, kan dit de doorlooptijd beïnvloeden en dus al snel leiden tot een vertraging van anderhalf jaar. Dit moet echter uit een natuurtoets en eventueel nader onderzoek blijken.
Stikstof		●			●		Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ca. 5,8 km, dit is het Natura 2000-gebied 'Langstraat' welke reeds stikstof overgevoelig is. Met de beoogde transformatie, zal naar verwachting het aantal motorvoertuigbewegingen toenemen met als gevolg een toenamen van de stikstof uitstoot, samen met sloop- en bouwwerkzaamheden. Ons advies zou zijn om in een eerste fase uit te zoeken hoeveel woningen mogelijk zijn op deze locatie zonder dat er een significante stikstof bijdrage komt kijken.
Bodemkwaliteit		●		●			Zie de bodemonderzoeken per plangebied (WW, CRA & WDevelop) in de bijlage. Voor alle drie de locaties geldt dat het aan bevoegd gezag is om uitsluitsel te geven over de te nemen vervolgstappen. Geadviseerd wordt om de rapportage vroegtijdig voor te leggen aan bevoegd gezag, zodat er voldoende tijd is om op het vervolg te kunnen anticiperen. *Wilma Wonen* De bodem- en grondwateronderzoeken tonen licht tot matig verhoogde gehalten aan verontreinigingen in de bovengrond, terwijl de ondergrond voldoet aan de normen voor het toekomstige gebruik als woongebied. Alleen de matig verontreinigde bovengrond moet worden afgevoerd; de ondergrond kan grotendeels ter plaatse blijven of worden herschikt. Voor de vervolgaanpak, inclusief grondverzet en omgang met aangetroffen asbest, is afstemming met het bevoegd gezag noodzakelijk. Risico's voor het toekomstig gebruik zijn in beeld gebracht met Sanscrit 3.0. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's zijn. Grond onder de 0,5 m vormt dus geen risico voor beoogd gebruik. Dit betekent dan saneren van de ondergrond (> 0,5 m) niet nodig is voor het toekomstige gebruik als woonlocatie. Alleen de bovengrond die matig verontreinigd is en niet binnen de ontgravingscontouren kan

Aspect	Planvormend[1]		Haalbaarheid				Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel[2]				
							worden herschikt, moet afgevoerd worden naar een erkende verwerker. De ondergrond kan ter plaatse blijven of, afhankelijk van het ontwerp, herschikt worden door funderingen, wegen, of tuinen, omdat deze voldoet aan de kwaliteitseisen van Wonen/Industrie/Landbouw. Daarnaast hebben we bodemonderzoek van hetzelfde plangebied uit 2005 ontvangen. Dit onderzoek is echter geactualiseerd middels bovenstaand onderzoek uitgevoerd door Antea Group in 2025. *CRA Vastgoed* Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er ons inziens geen belemmeringen voor de aankoop van de percelen. Wel dient in overleg met het bevoegd gezag (waarschijnlijk de Omgevingsdienst) worden besloten of aanvullend grondwateronderzoek naar de concentraties koper noodzakelijk is. Deze conclusie en aanbevelingen zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek. Aangezien er geen boringen inpandig geplaats zijn in verband met een in bedrijf zijnde boerderij met dieren, dient voor de realisatie van het planvoornemen nog een bodemonderzoek, conform NEN 5740_2023+C1_2024 uitgevoerd te worden ter plaatse van de huidige bedrijfspanden. Daarbij dient ook gekeken te worden naar de bovengrondse dieseltank die momenteel in de koeienstal aanwezig is.
Archeologie		●			●		Het plangebied kent deels een archeologische dubbelbestemming. Er is nader onderzoek nodig, omdat het planvoornemen de eisen uit de dubbelbestemming overschrijdt aangezien er sprake is van nieuwbouw en er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Geadviseerd wordt het gesprek aan te gaan met een regioarcheoloog om te achterhalen wat de juiste onderzoeksstrategie is.
Cultuurhistorie		●	●				Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.
Omgevingsveiligheid		●			●		Het plangebied ligt in het noorden binnen het brandaandachtsgebied en de plaatsgebonden risicocontour, PR 10-6-contour, van de meerdere buisleidingen. Dit levert beperkingen op in het plangebied ten aanzien van de geplande ontwikkeling. *Brandaandachtsgebied* Binnen het brandaandachtsgebied zijn zeer kwetsbare functies, zoals kinderdagverblijven uitgesloten. Woningen zijn niet uitgesloten. De gemeente is niet verplicht een voorschriftengebied aan te wijzen binnen deze contour, maar kan dit overwegen dit te doen voor kwetsbare functies. Dat betekent dat bouwkundige maatregelen kunnen worden voorgeschreven, zoals aangeven in artikel 4.91 t/m 4.95 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). *PR10-6* Binnen de PR10-6 contour mogen geen (zeer) kwetsbare gebouwen, zijnde woningen geplaatst worden. Beperkt kwetsbare gebouwen, zoals kleinschalige kantoren en winkels zijn onder motivatie binnen het PR10-6 contour toegestaan. In overleg met Gasunie kan de contour gereduceerd worden, indien Gasunie de leiding de status ‘verscherpt toezicht’ geeft. Een verdere kwalitatieve beschouwing is verplicht (conform artikel 5.15 Bkl), hierin wordt de veiligheidssituatie verder uitgewerkt en worden ook elementen voor de bescherming van aanwezigen uiteengezet. *Hoogspanning*

Aspect	Planvormend[1]		Haalbaarheid				Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel[2]				
							Wat betreft de hoogspanningskabels ten noorden van het plangebied, zijn er geen aanvullende beperkingen van toepassing. Dit komt doordat de afstand tot de kabels meer dan 75 meter bedraagt, wat buiten de magneetveldzone van de kabels valt.
Geluid	●			●			De projectlocatie ligt aan twee gemeentelijke wegen met een 50km/u snelheidsregime. Op basis van de RIVM-geluidsbelastingkaart is op te merken dat de geluidsbelasting op de gevels kunnen oplopen tot 65dB(A) aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Dit is hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen. Woningen worden als geluidsgevoelige objecten gezien, er dient onderzoek gedaan te worden naar wegverkeerslawaai als onderdeel van de ruimtelijke procedure waarbij aangetoond moet worden dat er een acceptabel woon- en leefklimaat mogelijk is. Naar verwachting is dit haalbaar door toepassing van bouwkundige maatregelen (geluidisolatie).
Milieuzonering		●			●		Het voornemen voorziet in de herontwikkeling van het projectgebied naar een woongebied. Woningen zijn een milieugevoelige functie. De locatie waar het plangebied is gelegen kan gezien worden als een gemengd gebied. De omliggende bedrijven hebben geen overlap met het plangebied. Aanvullend op bedrijven en milieuzonering betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gebieden. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen gronden met de enkelbestemming “agrarisch” hierbinnen is bomenteelt niet uitgesloten. Bomenkwekerijen hebben echter spuitzones nodig voor gewasbeschermingsmiddelen. Daardoor dient er rekening mee gehouden te worden dat er 50 meter inwaarts geen woningen (incl. tuinen) gerealiseerd kunnen worden zolang deze percelen een agrarische bestemming hebben
Waterhuis-houding		●		●			Het planvoornemen dient rekening te houden met de uitgangspunten uit de hemelwaterverordening van de gemeente Dongen, wat inhoud dat je voor iedere vierkante meter verharding 60mm moet kunnen infiltreren op eigen terrein. Geadviseerd wordt om samen met partners te kijken wat de beste maatregel is voor het verwerken van hemelwater in het plangebied. Er dient rekening in het ontwerp gehouden te worden met voldoende ruimte voor waterinfiltratie, dit kan in de vorm van bijvoorbeeld wadi’s.
Luchtkwaliteit		●	●				Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.
Lichthinder		●	●				Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.
Gezondheid		●	●				Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.
Kabels & leidingen		●			●		In het noorden van het plangebied loopt een buisleiding met gevaarlijke inhoud. Er moeten meerdere voorzorgsmaatregelen worden getroffen voordat de werkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling mogen aanvangen. Daarnaast dient de netbeheerder in een vroegtijdig stadium betrokken te worden bij elke mogelijke planvorming die van invloed is op de buisleiding. De overige kabels betreffen enkele huisaansluitingen. Deze huisaansluitingen kunnen naar verwachting zonder problemen hergebruikt of weggehaald worden.
Verkeer en Parkeren		●		●			Met de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Berlagestraat en de Procureurweg. Op basis van de berekende huidige en toekomstige verkeersintensiteiten wordt beoordeeld of en welke verkeerskundige maatregelen op beide uitvalswegen noodzakelijk zijn. Bij deze beoordeling worden ook de uitkomsten van de mobiliteitsschets meegewogen als indicatief beeld van de door inwoners ervaren mobiliteitssituatie.
Ladder		●		●			Wanneer het voornemen voorziet in de toevoeging van 12 of meer woningen is sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling en is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. Omdat het plan buiten stedelijk gebied is gesitueerd, dient tevens onderbouwd te worden dat er binnenstedelijk geen realistische alternatieven zijn.
Wateroverlast		●	●				Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.
Hittestress		●	●				Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.
Droogtestress		●	●				Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.

Aspect	Planvormend[1]		Haalbaarheid	Korte toelichting
	Ja	Nee	Stoplichtmodel[2]	

[1] Dit aspect heeft mogelijk invloed op de aard, uitvoering en uitwerking van de ontwikkeling.

[2] Groen: Dit aspect is geen knelpunt en kan kwalitatief onderbouwd worden.
Geel: Voor dit aspect is gebruikelijk onderzoek nodig voor de ruimtelijke procedure.
Oranje: Voor dit aspect zijn verschillende aandachtspunten gevonden. Er is specifiek nader onderzoek nodig waaruit naar verwachting kaders volgen voor de uitwerking van het voornemen.
Rood: Voor dit aspect zijn significante aandachtspunten gevonden. Het is een mogelijke showstopper. Specifiek onderzoek is nodig waaruit mogelijk significante aanpassingen volgen voor het voornemen.



Inleiding

Methode

In deze rapportage is een overzicht van de (milieu)aspecten gegeven en in welke mate deze in het kader van de ontwikkeling onderzocht dienen te worden. Door middel van het gebruik van opensource informatie is het plangebied onderzocht op de volgende (milieu)aspecten: natuur, stikstof, bodemkwaliteit, archeologie, geluid, activiteiten & milieuzonering, landschap & cultuurhistorie, omgevingsveiligheid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, lichthinder, gezondheid, kabels & leidingen en verkeer & parkeren. Daarnaast is voor een aantal klimaataspecten een QuickScan uitgevoerd, namelijk wateroverlast, hittestress en droogtestress .

Aan de rapportage is een samenvattingstabel toegevoegd met een overzicht van de belangrijkste aspecten, een beoordeling op basis van het stoplichtmodel en wat naar aanleiding van deze rapportage de (mogelijke) vervolgstappen zijn.

Allereerst is ingegaan op de achtergrond van de voorgenomen ontwikkeling, waarna de hiervoor beschreven aspecten zijn behandeld.

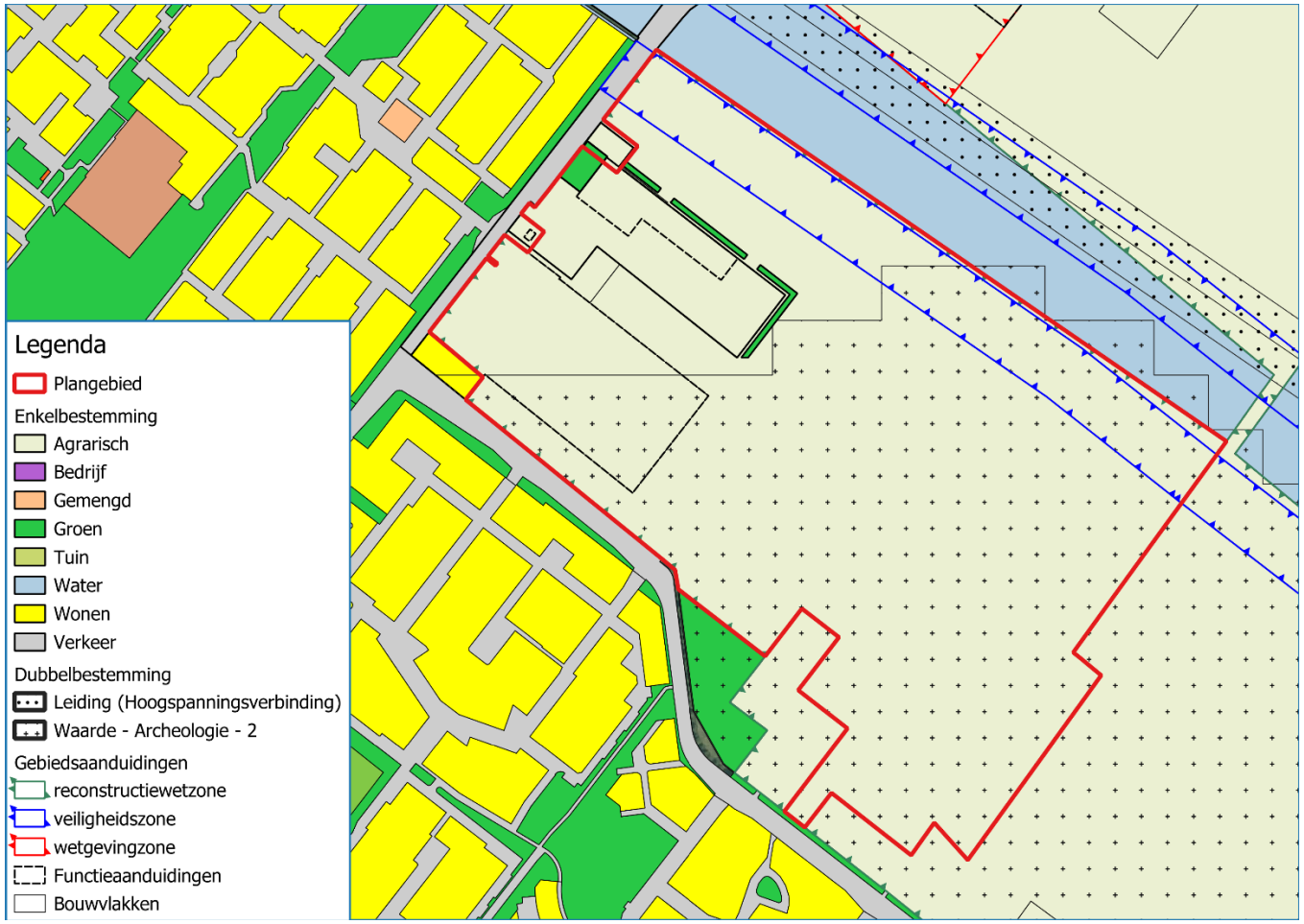
Achtergrond

Wilma Wonen, CRA Vastgoed en WDevelop Vastgoed Ontwikkeling zijn voornemens om het plangebied aan de Procureurweg en Berlagestraat in Dongen te herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. De drie partijen zijn voornemens om op de volgende locatie te ontwikkelen:

- Wilma Wonen: Het plangebied waar nu het stallingsbedrijf voor caravans is gelegen aan de Procureurweg 22;
- CRA Vastgoed: Het plangebied wat nu in gebruik is als melkveehouderij aan de Procureurweg 24;
- WDevelop: Agrarische gronden gelegen op de percelen Dongen, sectie C, nummers 4069 en 2637.

De drie ontwikkelingen zijn in deze rapportage samengevoegd tot één plangebied. De (milieu)aspecten worden voor het gehele plangebied beoordeeld, behalve voor het aspect bodem.

Het plangebied valt onder de werking van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Dongen dat bestaat uit het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 5 november 2009) en het onherroepelijk wijzigingsplan 'Procureurweg 24 te Dongen' (vastgesteld op 20 juli 2021), zoals te zien op onderstaande afbeelding. Voor een deel van het plangebied geldt dat het plan 'TAM-omgevingsplan Procureurweg 24/26 en Fazantenweg ong. 'Hoofdstuk 22e' als ontwerp ter inzage ligt. Hier hoeft niet aan te worden getoetst.



Figuur 1: Omgevingsplankaart

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het plangebied de volgende annotaties:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- (gedeeltelijke) Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 2
- (gedeeltelijke) Dubbelbestemming: Leiding - Leidingstrook
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: glastuinbouw
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwervingsgebied
- Gebiedsaanduiding: veiligheidszone – leiding

Volgens het wijzigingsplan 'Procureurweg 24' te Dongen heeft een deel van het plangebied de volgende functies:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Enkelbestemming: Groen
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – differentiatievlak voeropslag
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – boerderijwinkel en opslag
- Functieaanduiding: bedrijfswoning

Enkelbestemming: Agrarisch en Groen
De gronden met de enkelbestemming 'agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van grondgeboden agrarische bedrijven. Per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Het planvoornemen voorziet in de transformatie naar een woongebied. De gronden met de enkelbestemming 'groen' zijn bestemd voor groen, water, nuts- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. De ontwikkeling van woningen zijn strijdig met beide enkelbestemmingen.

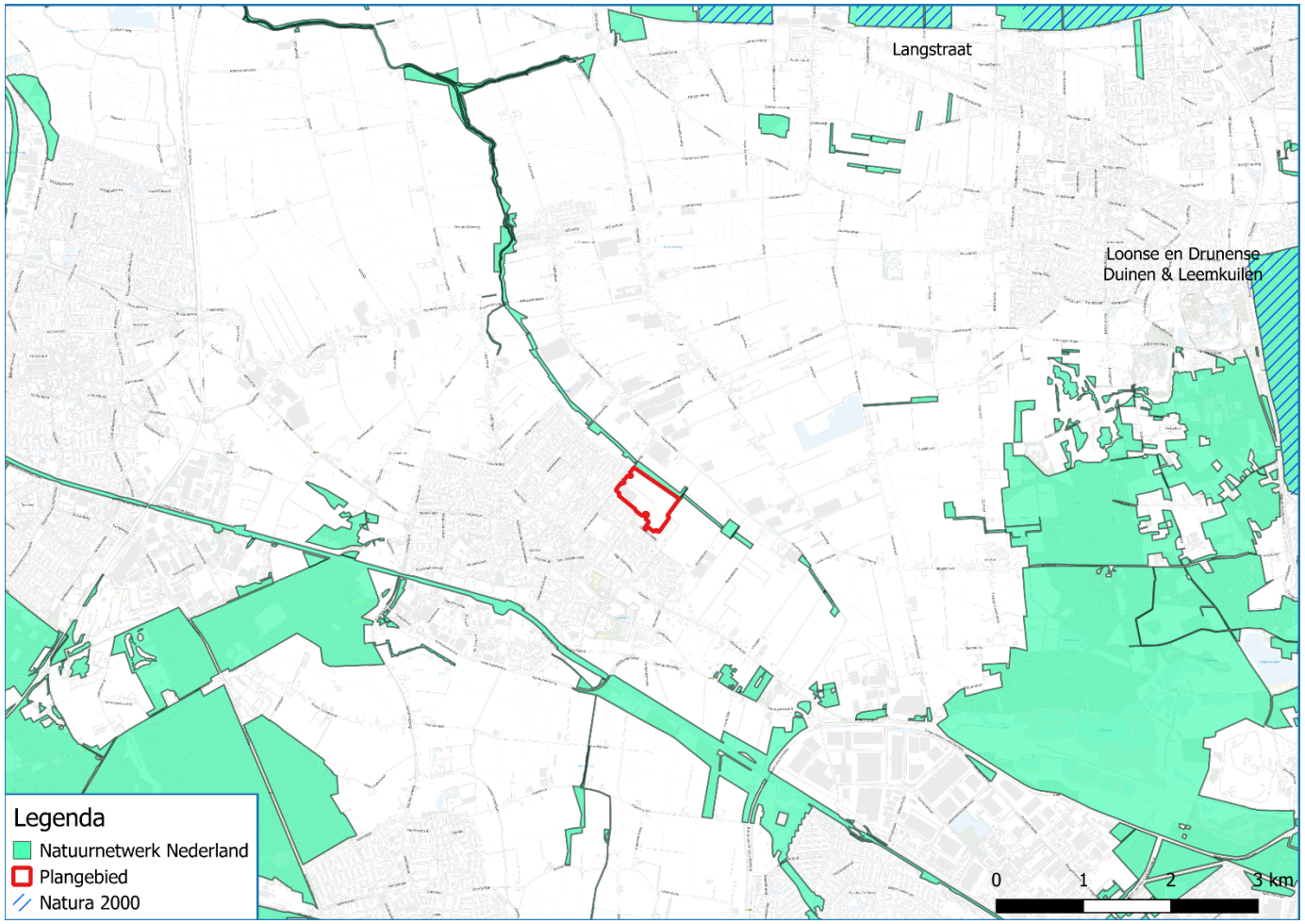
Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 2
In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor gebieden met een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' een archeologisch onderzoek voorgelegd dient te worden indien er dieper wordt gegraven dan 30 cm en/of een oppervlakte van ten minste 100 m^2. Dit wordt verder beoordeeld onder het aspect Archeologie.

Dubbelbestemming: Leiding – Leidingstrook / Gebiedsaanduiding: veiligheidszone – leiding
De voor de 'Leiding-Leidingstrook' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen, waarvan de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour valt, binnen de aangegeven aanduiding 'veiligheidszone-leiding', waaronder in ieder geval zijn begrepen de aanwezige, bestaande leidingen. Dit wordt verder beoordeeld onder het aspect Omgevingsveiligheid.

Bouwvlak
Op delen van de kadastrale percelen komt een bouwvlak voor, dit bouwvlak volgt de contouren van de huidige bebouwing. Het planvoornemen is strijdig met het vigerende bouwvlak gezien het bouwvlak niet geldt op het gehele plangebied.

Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – verwervingsgebied
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' in het gebied met de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied'. Een wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is en er sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Echter is er geen sprake van de aanduiding 'intensieve veehouderij' in het plangebied.

Conclusie
Wilma Wonen, CRA en WDevelop zijn voornemens om de locatie aan de Procureurweg/Berlagestraat te Dongen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plangebied valt onder de werking van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Dongen dat bestaat uit onder andere het onherroepelijk bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 5 november 2009) en het onherroepelijk wijzigingsplan 'Procureurweg 24 te Dongen' (vastgesteld op 20 juli 2021). Het planvoornemen voorziet in de transformatie naar een woongebied. Het planvoornemen is strijdig met het tijdelijk omgevingsplan. Om het plan mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Afhankelijk van de omvang, gewenste flexibiliteit en timing dient een passende ruimtelijke procedure gekozen te worden. Het is aanbevolen om dit af te stemmen met bevoegd gezag zodra de plannen duidelijker zijn.



Ecologie

Wettelijk kader

De Omgevingswet (Ow) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Ow, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN). Het NNN is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. In of in de nabijheid van Natuurbeschermingswet-gebieden en in het NNN geldt het ‘Nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen in het NNN toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning. In het kader van een omgevingsplan moet aangetoond worden dat het aspect ecologie uit de Ow geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Echter, het plangebied grenst direct aan NNN in het noorden. Verder liggen er verscheidene NNN-gebieden ten oosten en westen op ca 2km. Ten noorden van het plangebied, op circa 5,5 km bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Langstraat’.

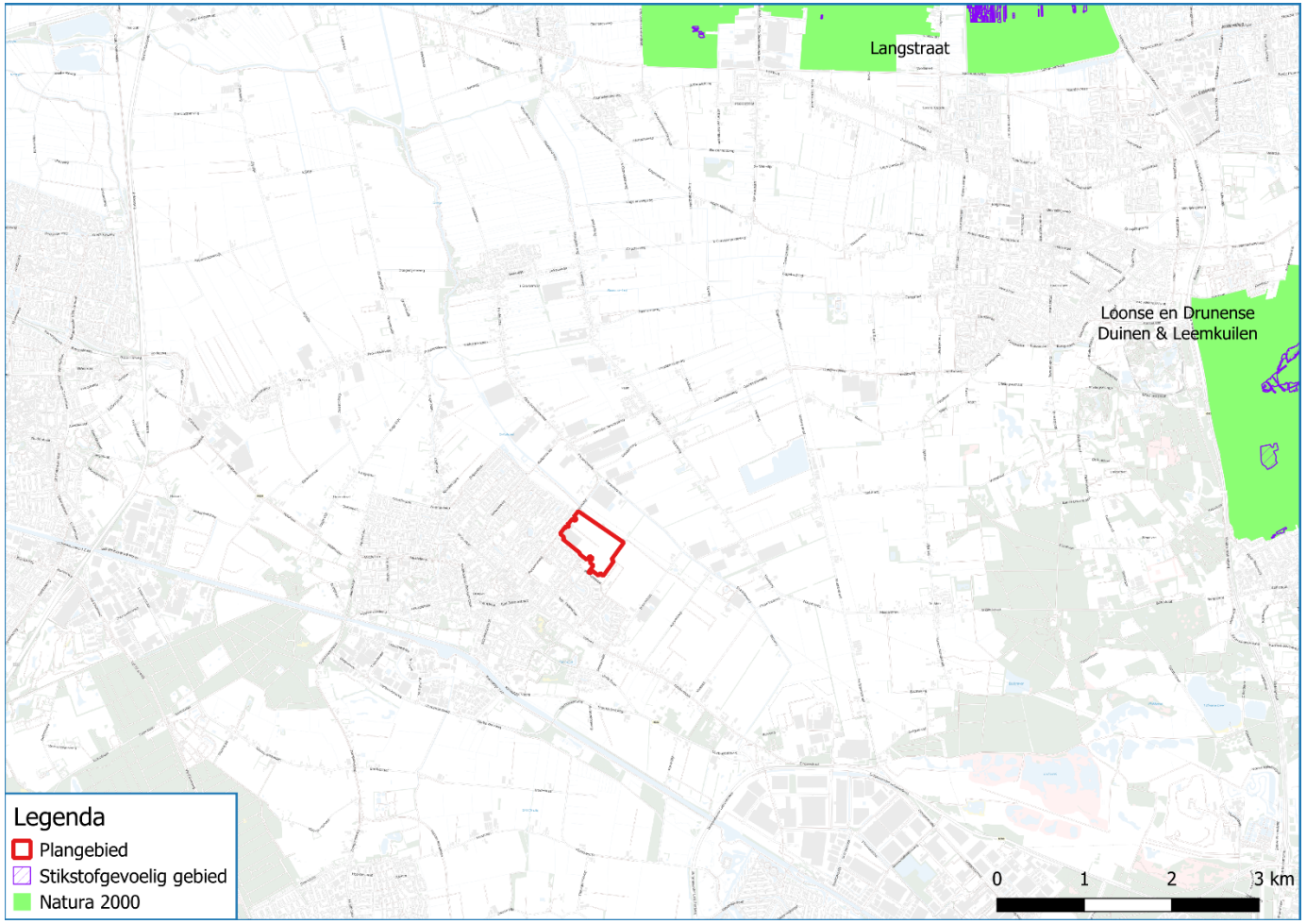
Beschermde soorten
Om tot de beoogde herontwikkeling te komen dient de bestaande bebouwing gesloopt te worden. De bestaande bebouwing in het plangebied kan geschikt zijn voor mogelijk beschermde soorten, zoals vleermuizen (verblijfplaatsen). Het planvoornemen voorziet in bouwactiviteiten welke (beschermde) soorten kunnen verstoren.

Om een beter beeld te krijgen bij welke mogelijke beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, heeft Antea Group een inventarisatie vanuit de NDFF (Nationale Databank Flora & Fauna) gemaakt tot 1 km rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de volgende soorten in een straal van 1km rondom het plangebied zijn aangetroffen. Het gaat om vleermuizen, verschillende soorten broedvogels, zoogdieren (zoals de bever) en verschillende soorten amfibieën.

Gebiedsbescherming
Het direct te noorden gelegen NNN kent de beheertype N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland dat vastgesteld is op 19 september 2023. Gezien het beheertype wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling beperkingen ten opzichte van het NNN opgelegd krijgt. Een natuurtoets kan hierover meer uitsluitsel geven. Verwachting is dat de uitkomsten van de natuurtoets mogelijk invloed hebben op de planning; indien zoals hierboven gesteld wordt geschikte biotopen voor beschermde soorten worden aangetroffen (zoals de vleermuis), dient nader (jaarrond) onderzoek te worden gedaan en mogelijk in combinatie met eventuele maatregelen. Mochten vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn, kan dit de doorlooptijd beïnvloeden en dus al snel leiden tot een vertraging van anderhalf jaar.

Om de ontwikkeling ruimtelijk mogelijk te maken, dient een natuurtoets te worden uitgevoerd.

Conclusie
Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied nog in NNN. Echter grenst het plangebied direct aan NNN in het noorden. De beoogde herontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van woningen in het plangebied. Mogelijk bevinden beschermde soorten zich in het plangebied. Gezien de beoogde herontwikkeling, waarbij natuurwaarden worden geraakt dient een Natuurtoets uitgevoerd te worden. Om een gevoel te krijgen met de mogelijke uitkomsten van het onderzoek, is het NDFF geraadpleegd. Deze database heeft inzicht gegeven in de beschermde soorten die binnen een straal rondom het plangebied zijn aangetroffen. Hieruit blijkt dat de vleermuis, verschillende soorten broedvogels, zoogdieren (zoals de bever) en verschillende amfibieën aanwezig kunnen zijn. De beoogde werkzaamheden hebben mogelijk een negatief effect op eventueel aanwezige (beschermde) soorten. Een voorbeeld hiervan is dat de bedrijfswoning (Procureurweg 22) wegens de openstaande stootvoegen geschikt kan zijn voor de vleermuis. Een mogelijk vervolg is het uitvoeren van een nader soortenonderzoek. Afhankelijk van het resultaat kan er mogelijk gedacht worden aan het aanvragen van een vergunning (voorheen: ontheffing), compensatiemaatregelen of maatregelen omtrent bouwtijden. Mochten vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn, kan dit de doorlooptijd beïnvloeden en dus al snel leiden tot een vertraging van anderhalf jaar. Dit dient echter eerst vastgesteld te worden door een ecoloog in een natuurtoets.



Stikstof

Wettelijk kader

De bescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000) in Nederland is opgenomen in de Omgevingswet. Een nieuwe ontwikkeling kan een negatief effect hebben op flora en fauna en de instandhouding van natuurgebieden door een (mogelijk) toename aan stikstof. Binnen Natura 2000-gebieden bevinden zich namelijk stikstofgevoelige habitats. De toename van stikstof op deze stikstofgevoelige habitats is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst.

Getoetst moet worden of de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van een plan minder of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Als de maximale bijdrage van een project aan de stikstofdepositie op een voor stikstofgevoelig habitattype binnen een Natura 2000-gebied niet significant is (0,00 mol/ha/jaar) dan kan een plan of project doorgang vinden. De wijze waarop wordt getoetst of sprake is van aantasting van stikstofgevoelige habitattypes, is onder andere door het uitvoeren van een AERIUS-berekening.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Op circa 5,8 km ten noorden ligt het dichtstbijzijnde relevante stikstofgevoelig gebied binnen het Natura 2000-gebied ‘Langstraat’. Dit natuurgebied is belangrijk in het kader van stikstofonderzoek. Het planvoornemen betreft de transformatie naar een woongebied. Deze ontwikkeling brengt een stikstofuitstoot door onder andere de verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers in de gebruiksfase en de inzet van mobiele werktuigen in de sloop- en bouwfase te weeg. Met de beoogde ontwikkeling zal het aantal motorvoertuigbewegingen naar alle waarschijnlijkheid toenemen. Gezien de afstand van het plangebied tot en met dit stikstofgevoelig gebied en de schaal van de ontwikkeling, is een negatief effect op een stikstofgevoelig habitat op voorhand niet uit te sluiten. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ons advies om een voortoets stikstof op een kort

mogelijke termijn uit te voeren. Ons advies zou zijn om in een eerste fase uit te zoeken hoeveel woningen mogelijk zijn op deze locatie zonder dat er een significante stikstof bijdrage komt kijken.

Conclusie
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ca. 5,8 km, dit is het Natura 2000-gebied 'Langstraat' welke reeds stikstof overgevoelig is. Met de beoogde ontwikkeling, zal naar verwachting het aantal motorvoertuigbewegingen toenemen. Daarnaast stoten de sloop- en bouwwerkzaamheden ook stikstof uit. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ons advies om een voortoets stikstof uit te voeren om te bepalen wat voor programma mogelijk is.



Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Met de Omgevingswet valt bodembescherming onder de reikwijdte van het begrip ‘fysieke leefomgeving’ zoals dat als centraal begrip in de Omgevingswet fungeert (art. 1.2, Ow). Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem.

De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Als op grond van historische informatie blijkt, dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Verkennend en aanvullend bodemonderzoek plangebied Wilma Wonen

Bodem

In maart 2025 heeft Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In oktober 2025 is er een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond zijn (geen overschrijding van de interventiewaarde). In de bovengrond zijn verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen (OCB) als klasse ‘niet-toepasbaar’ aangetoond, daarnaast zijn enkele metalen als klasse industrie aangetoond. Gezien de kwaliteitsklasse van OCB is de onderliggende

grondlaag ingezet. Ook hierin zijn verhoogde gehalten aan OCB aangetoond (klasse industrie). Vanwege een wijziging in gebruik (wonen) is de grond ook getoetst als ontvangende bodem. Uit deze toetsing volgt dat kwaliteit varieert tussen landbouw/natuur en industrie en dus in principe niet overal voldoet aan het toekomstige gebruik (wonen). Om de kwaliteit van de grond te laten voldoen aan het voorgenomen gebruik zal grondverzet (afvoeren/saneren) plaats moeten vinden. De uiteindelijke invulling hiervan is mede afhankelijk van het ontwerp en dient te worden afgestemd met het bevoegd gezag. In groen/wegen gelden andere normen dan in tuinen. Dit grondverzet kan mogelijk worden gecombineerd met het bouwrijp maken van de locatie.

In het grondwater van peilbuis 005 is een concentratie aan nikkel boven de signaalwaarde (voormalige interventiewaarde) aangetoond. In het grondwater uit de overige peilbuizen zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetoond (geen overschrijding signaalwaarde). Tijdens eerder onderzoek in 2005 is deze verhoogde concentratie aan nikkel ook aangetoond. In deze rapportage uit 2005 staat beschreven dat deze concentratie kan worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie (zware metalen komen vaker als natuurlijk verhoogd voor in Noord-Brabant). Dit is destijds ook als dusdanig met de gemeente Dongen afgestemd dat geen vervolgonderzoek naar nikkel noodzakelijk is.

In het aanvullend bodemonderzoek is de grond bemonsterd in drie lagen; de toplaag, bovengrond/onderlaag en de ondergrond. De resultaten:

- Bovengrond tot 0,5 m bij het kassencomplex: licht verhoogde OCB's, matig verontreinigd, conform besluit bodemkwaliteit.
- Ondergrond vanaf 0,5 m-mv: OCB-gehalten zijn lager. Inpandig voldoet het aan kwaliteitsklassen Wonen en Industrie en uitpandig aan Landbouw/Natuur en Wonen.
- Geen overschrijding van interventiewaarden.
- Geen aanwijzing voor sterke verontreiniging.

Risico's voor het toekomstig gebruik zijn in beeld gebracht met Sanscrit 3.0. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's zijn. Grond onder de 0,5 m vormt dus geen risico voor beoogd gebruik. Dit betekent dan saneren van de ondergrond (> 0,5 m) niet nodig is voor het toekomstige gebruik als woonlocatie. Alleen de bovengrond die matig verontreinigd is en niet binnen de ontgravingscontouren kan worden herschikt, moet afgevoerd worden naar een erkende verwerker. De ondergrond kan ter plaatse blijven of, afhankelijk van het ontwerp, herschikt worden door funderingen, wegen, of tuinen, omdat deze voldoet aan de kwaliteitseisen van Wonen/Industrie/Landbouw.

Daarnaast hebben we bodemonderzoek van hetzelfde plangebied uit 2005 ontvangen. Dit onderzoek is echter geactualiseerd middels bovenstaand onderzoek uitgevoerd door Antea Group in 2025.

Conclusie
Het is aan bevoegd gezag om uitsluitsel te geven over de te nemen vervolgstappen. Geadviseerd wordt om de rapportage vroegtijdig voor te leggen aan bevoegd gezag, zodat er voldoende tijd is om op het vervolg te kunnen anticiperen. Beide rapportages staan in de bijlage.

Asbest
Voor het kassencomplex is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Op verschillende plekken met name in het ketelhuis en de schuur zijn asbesthoudende materialen teruggevonden. In het ketelhuis en de schuur zijn asbesthoudende materialen gevonden waarvoor maatregelen op korte termijn aanbevolen worden. Dit gaat om de sandwichpanelen als wandbeplating die op enkele locaties beschadigd zijn. De overige asbesthoudende materialen vormen geen direct risico zolang de materialen niet worden beschadigd of bewerkt.

Tijdens de inventarisatie heeft er geen destructief onderzoek plaatsgevonden. Indien de sloopplannen in de toekomst definitief worden is er aan aanvullend nader (destructief) onderzoek nodig. Alleen met aanvullend en gericht destructief onderzoek kan worden vastgesteld of er nog verborgen asbest aanwezig is. De gehele rapportage is terug te vinden in de bijlagen.

Verkennend bodemonderzoek plangebied CRA Vastgoed
Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet. Om de huidige situatie in de bodem te achterhalen is er door Antea Group een verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en een asbestonderzoek conform NEN 5707 in het eerste kwartaal van 2025.

Grond
In de grond ter plaatse van de boerderij en ter plaatse van het weiland en akker is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van de indicatieve toetsing blijkt dat alle monsters indicatief aan de klasse Landbouw/natuur voldoen. Aangezien de onderzoekslocatie in de toekomst mogelijk tot woonwijk wordt ontwikkeld zijn de monsters ook representatief aan het Besluit bodemkwaliteit conform de toetsing van ontvangende bodem getoetst. Uit deze toetsing blijkt dat alle monster ook hier aan de klasse Landbouw/natuur voldoen en dat er daarmee geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van woningbouw.

Grondwater
In het grondwater van peilbuizen 017 en 170 is sprake van een overschrijding van de signaleringsparameter voor barium. Deze concentraties worden beoordeeld als verhoogde achtergrondwaarde aangezien er geen aanwijsbare bron is en dergelijke concentraties vaker voorkomen. In het grondwater uit peilbuizen 102 en 106 is een overschrijding van de signaleringsparameter van koper aangetoond. Voor deze overschrijdingen is geen directe bron aan te wijzen. Op basis van het historisch onderzoek is wel bekend dat tijdens eerder uitgevoerd onderzoek ter plaatse van de Procureurweg 22 een verontreiniging met koper is aangetoond. Geadviseerd wordt in overleg te treden met het bevoegd gezag om te bepalen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn niet verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde.

Asbest
Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de indicatieve asbestmonsters is geen asbest aangetoond. Dit onderzoek is niet conform richtlijnen uitgevoerd, waardoor er niet gegarandeerd kan worden dat er geen asbest zit. Echter is het de kans op het aantreffen van asbest nihil. Nader onderzoek, conform NEN 5897 kan hier definitief uitsluitsel over geven.

PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen)
Er is geen PFAS boven de rapportagegrens aangetoond. Op basis van het Handelingskader PFAS voldoen de gemeten gehalten aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur voor hergebruik van de grond. Het gehalte aan PFAS overschrijdt de INEV-waarde van PFOS/PFOA niet.

Voorlopige veiligheidsklasse
In de onderstaande tabel is de voorlopige veiligheidsklasse weergegeven conform CROW-publicatie 400. De voorlopige veiligheidsklasse is gebaseerd op alle analyseresultaten van dit onderzoek.

Tabel 1: Voorlopige veiligheidsklasse projectniveau

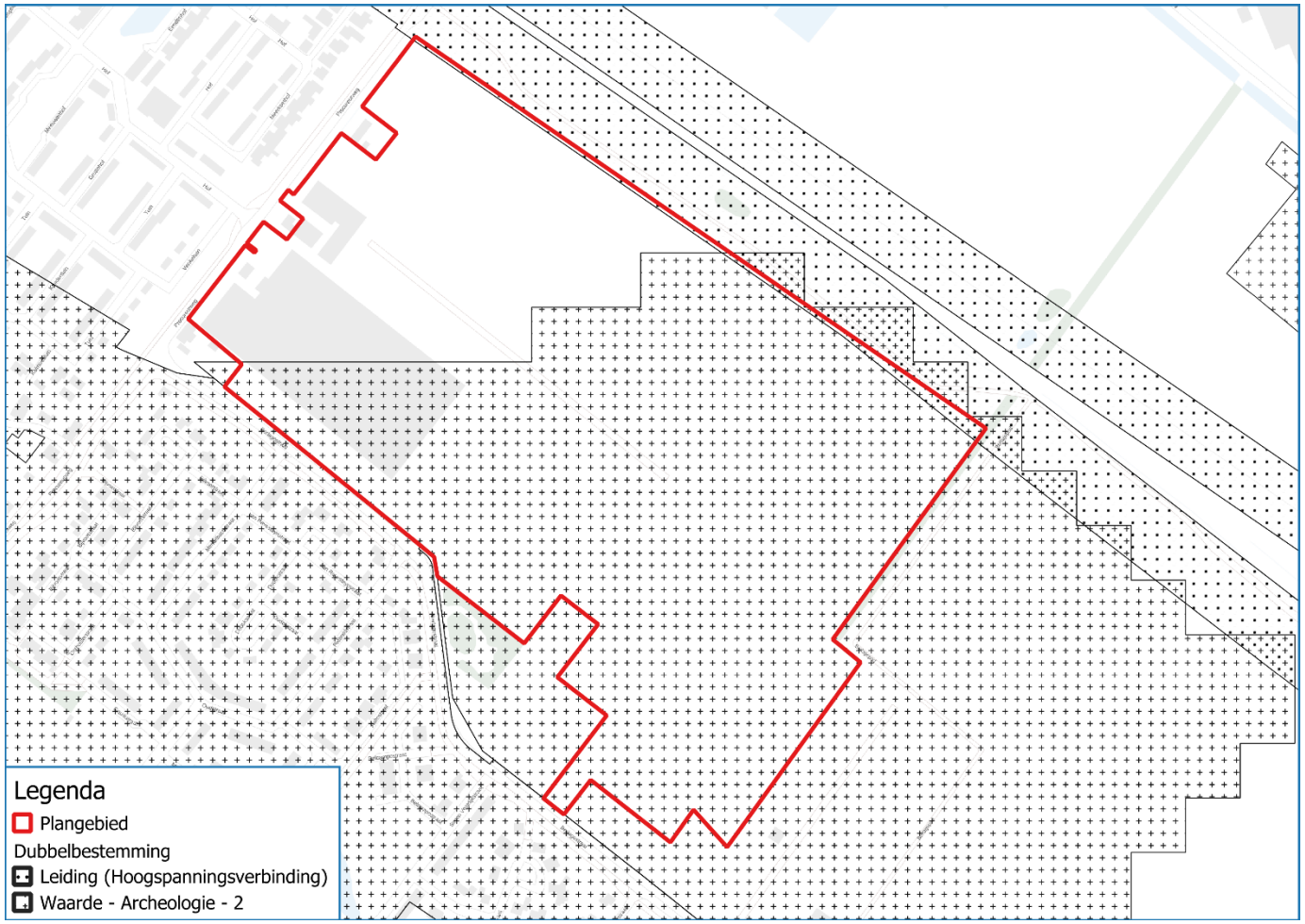
Locatie	Monstertype	Veiligheidsklasse met maatgevende stof(fen)			
		Vluchtige stoffen		Niet-vluchtige stoffen	
Graaflocatie (*)	grond	basishygiëne	-	basishygiëne	-
Graaflocatie	asbest	-	-	basishygiëne	-
Graaflocatie	grondwater	basishygiëne	-	basishygiëne	-

Conclusie

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' locatie van de boerderij wordt gezien de overschrijding van de signaleringsparameter voor barium in het grondwater wordt overschreden aanvaard. De hypothese voor ‘onverdachte locatie’ ter plaatse van het weiland/akker wordt vanwege de plaatselijke overschrijding van de signaleringsparameter voor barium/koper verworpen.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er ons inziens geen belemmeringen voor de aankoop van de percelen. Wel dient in overleg met het bevoegd gezag (waarschijnlijk de Omgevingsdienst) worden besloten of aanvullend grondwateronderzoek naar de concentraties koper noodzakelijk is. Deze conclusie en aanbevelingen zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Aangezien er geen boringen inpandig geplaats zijn in verband met een in bedrijf zijnde boerderij met vee, dient voor de realisatie van het planvoornemen nog een bodemonderzoek, conform NEN 5740_2023+C1_2024 uitgevoerd te worden ter plaatse van de huidige bedrijfspanden. Daarbij dient ook gekeken te worden naar de bovengrondse dieseltank die momenteel in de koeienstal aanwezig is.



Archeologie

Wettelijk kader

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Gemeenten zijn verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

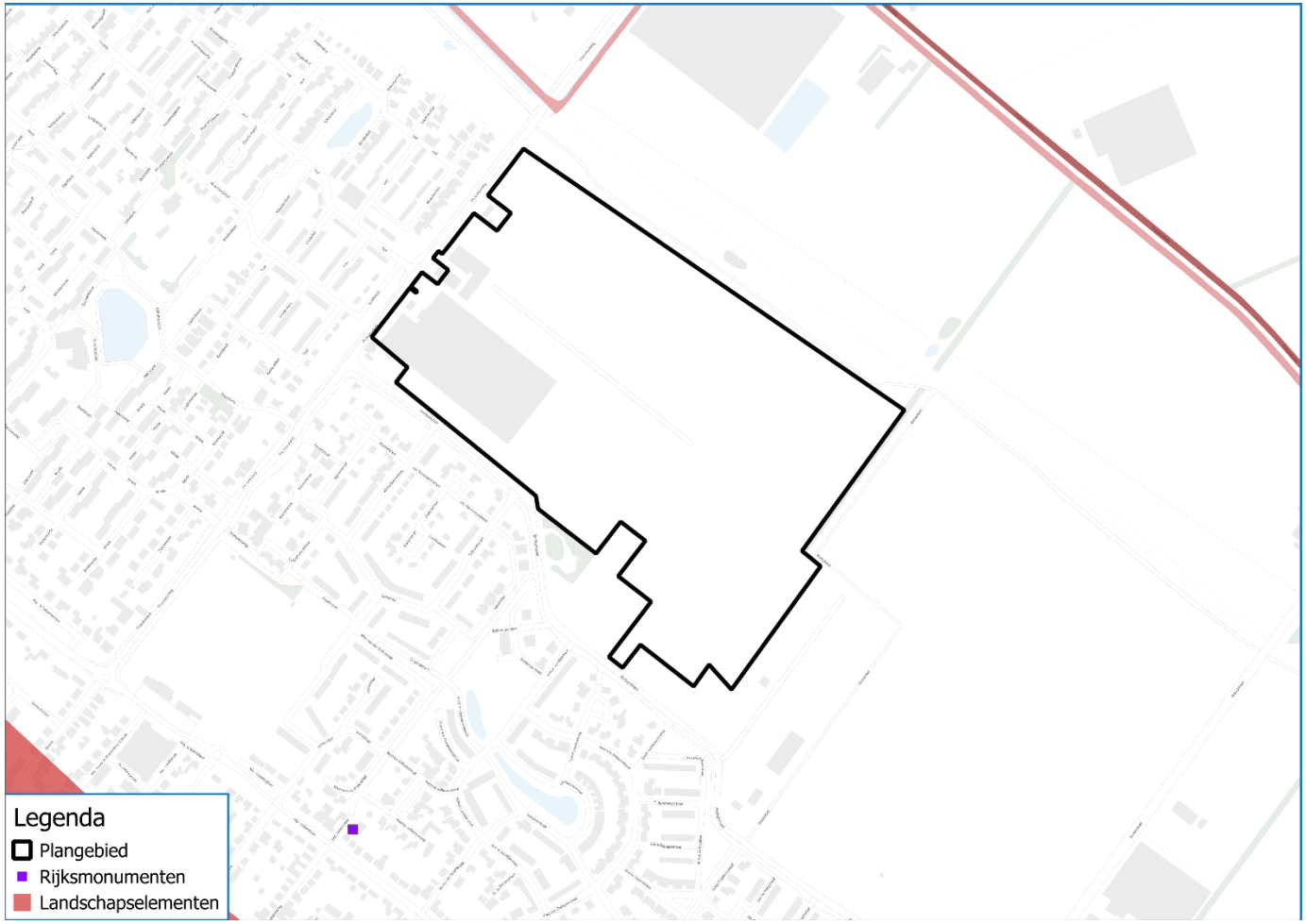
Er dient bij een ruimtelijk besluit rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Deze verantwoordingsplicht omvat zowel het boven- als ondergronds erfgoed. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 2’. Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’ zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem met een oppervlakte van ten hoogste 100 m^2 en/of op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm. Ook heiwerkzaamheden en het op

een andere manier indrijven van voorwerpen zijn niet toegestaan. Daarnaast is het niet toegestaan het waterpeil te verlagen of verhogen. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd zijn ook verboden.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft aan dat in het zuiden van het plangebied er een hoge archeologische trefkans is en in het noorden van het plangebied een middelhoge tot lage archeologische trefkans

Het planvoornemen voorziet in de transformatie naar een woongebied. Hierin wordt niet voldaan aan de bovengenoemde regels, waardoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden benodigd is. Aangezien de ontwikkeling nieuwbouw mogelijk maakt, is er nader archeologisch onderzoek nodig. Naar verwachting is dit een combinatie van bureau-en veldonderzoek. Op basis van recente archeologische onderzoeken is vaak het verkennend bodemonderzoek overgeslagen en heeft men uitgebreider veldonderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt het gesprek aan te gaan met een regioarcheoloog om te achterhalen wat de juiste onderzoeksstrategie is. Indien er nader onderzoek verricht moet worden kan dit leiden tot extra kosten en heeft het impact op de planning.

Conclusie
Het plangebied kent deels een archeologische dubbelbestemming. Er is nader onderzoek nodig, omdat het planvoornemen de eisen uit de dubbelbestemming overschrijdt aangezien er sprake is van nieuwbouw en er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Geadviseerd wordt het gesprek aan te gaan met een regioarcheoloog om te achterhalen wat de juiste onderzoeksstrategie is.



Cultuurhistorie

Wettelijk kader

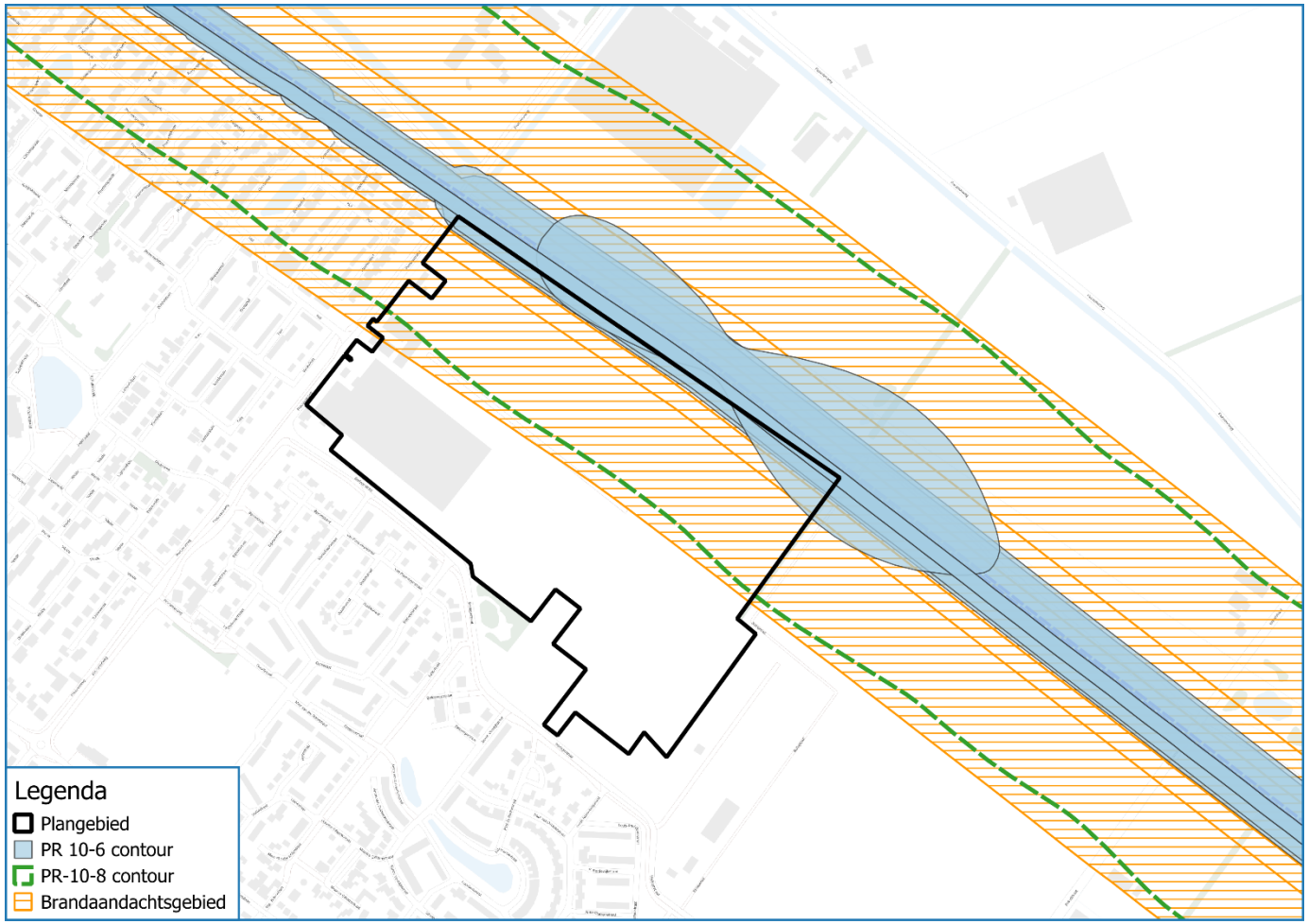
Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt straks op grond van de Omgevingswet.

Deze verantwoordingsplicht omvat zowel het boven- als ondergronds erfgoed. Het bovengrondse erfgoed betreft de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

Binnen het plangebied zijn geen monumenten gesitueerd en geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Het rijksmonument ten zuiden van het plangebied betreft oorspronkelijk een ronde bergkorenmolen (Mgr. Nolenslaan 17). Deze molen is onttakeld en kent derhalve geen molenbiotoop. Naar verwachting doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het bovengenoemde monument. Nader onderzoek is naar verwachting niet nodig.



Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. 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 in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen.

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. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat één persoon die onafgebroken aanwezig en onbeschermd op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers die aanwezig zijn binnen het invloedsgebied. Hierbij gaat het om de relatie tussen het aantal mensen tegenover de kans. Hierbij geldt een verantwoordingsplicht.

Beoordeling

Plangebied CRA Vastgoed

Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied en de plaatsgebonden risicocontour, PR 10-6-contour (blauwe contour), van de meerdere buisleidingen. Het gaat hier om een hogedruk aardgastransportleiding (mogelijk meer), en leidingen voor het vervoer van vloeibare brandstoffen. Dit levert beperkingen op in het plangebied ten aanzien van de geplande ontwikkeling. Volgens artikel 5.15 van het Bkl dient beschouwd te worden hoe aanwezigen in de te ontwikkelen woningen beschermd worden.

Brandaandachtsgebied
Het brandaandachtsgebied is een locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongeval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste is van 10 kW/m2 (Bkl artikel 5.12, lid 1). Binnen het brandaandachtsgebied zijn zeer kwetsbare functies, zoals kinderdagverblijven uitgesloten. De gemeente is niet verplicht een voorschriftengebied aan te wijzen binnen deze contour, maar kan overwegen dit te doen voor kwetsbare functies. In een voorschriftengebied binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Dat betekent dat bouwkundige maatregelen kunnen worden voorgeschreven, zoals aangeven in artikel 4.91 t/m 4.95 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Opgemerkt kan worden dat deze regels een universele bescherming kunnen bieden. Dit houdt in dat als er zich een brand buiten het gebouw voordoet op een bepaalde afstand van de aanwezige mensen in het gebouw deze mensen tot op zekere hoogte beschermd zijn. Echter, indien de fakkelbrand recht voor of in directe nabijheid van het gebouw plaatsvindt zal deze bescherming niet voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de verkeersstructuur, zoals interne vluchtwegen, zodanig te ontwerpen dat goed en snel van de leidingen afgevlucht kan worden.

PR 10-6
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen bijvoorbeeld in buisleidingen. De PR 10-6 contour is de grenswaarde voor zeer kwetsbare objecten zoals ziekenhuizen en scholen; deze mogen niet binnen deze contour liggen. Voor beperkt kwetsbare objecten zoals sportterreinen en speeltuinen geldt de contour als richtwaarde; deze bebouwing moet bij voorkeur buiten deze contour liggen.

De atlas voor de leefomgeving geeft aan dat de PR10-6 contour van één of meer leidingen op een afstand van meer dan 5 meter van de buisleiding ligt. Zie het lichtblauwe gebied in de kaart. Binnen deze contour mogen geen (zeer) kwetsbare gebouwen, zijnde woningen geplaatst worden. Beperkt kwetsbare gebouwen, zoals kleinschalige kantoren en winkels zijn onder motivatie toegestaan. De contour vermindert de gebruiksmogelijkheden en derhalve mogelijk de aanschafkosten van de grond. Daarnaast, hoe groter de 10-6-contour, hoe zwaarder de motivatie voor het bouwen in het brandaandachtsgebied. In overleg met Gasunie kan de licht blauwe-strook gereduceerd worden, indien Gasunie de leiding de status ‘verscherpt toezicht’ geeft. Dit is een administratieve handeling (kosten € 3000,- /km prijspeil 2022). Als de leiding deze status heeft krimpt de contour en houdt Gasunie toezicht bij activiteiten nabij de leiding. De kosten voor toezicht vallen voor rekening van Gasunie, tenzij Gasunie speciale afspraken maakt.

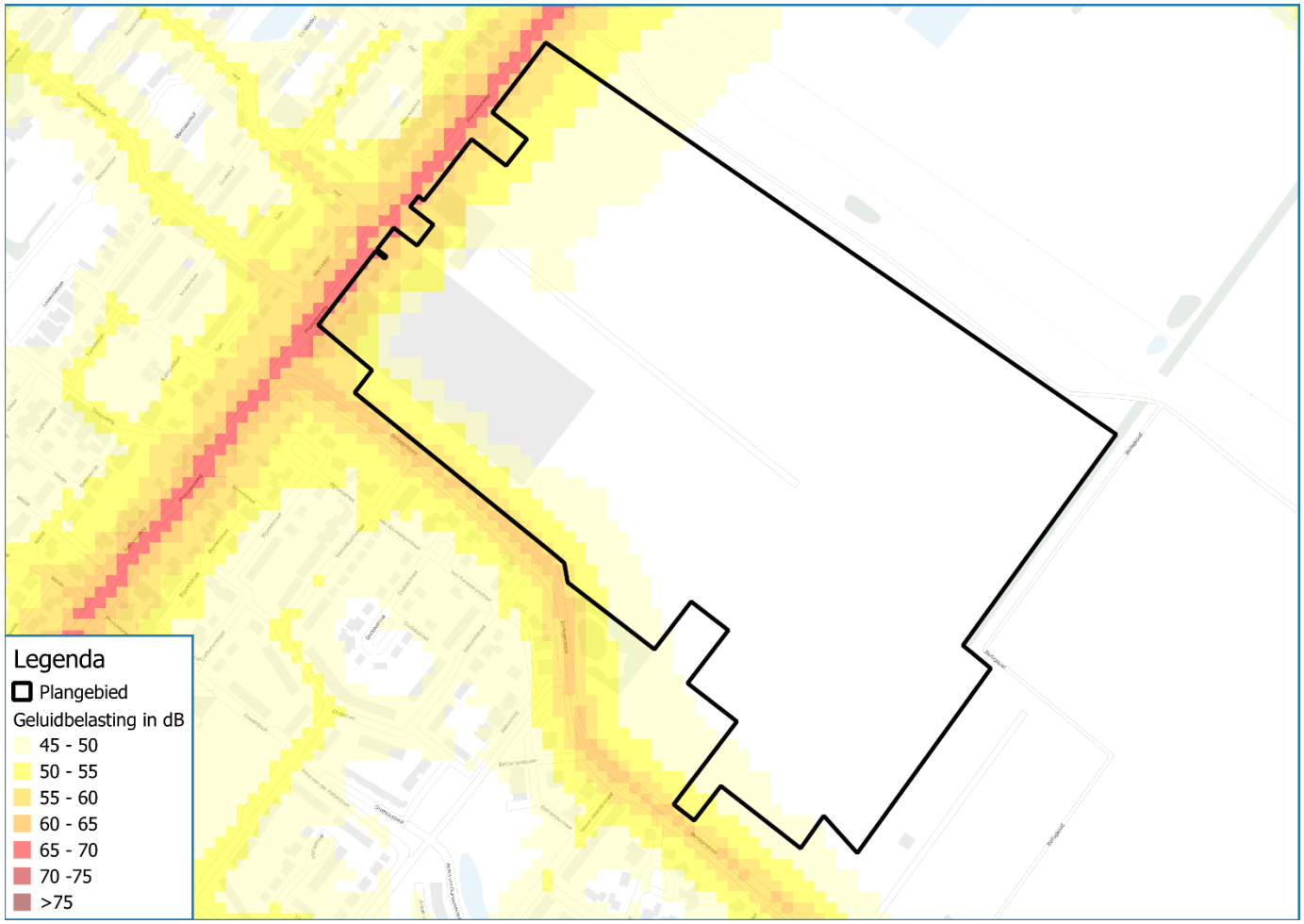
Conclusie
Een verdere kwalitatieve beschouwing is verplicht (conform artikel 5.15 Bkl), hierin wordt de veiligheidssituatie verder uitgewerkt en worden ook elementen voor de bescherming van aanwezigen uiteengezet.

Hoogspanning
Wat betreft de hoogspanningskabels ten noorden van het plangebied, zijn er geen aanvullende beperkingen van toepassing. Dit komt doordat de afstand tot de kabels meer dan 75 meter bedraagt, wat buiten de magneetveldzone van de kabels valt.

Overig plangebied (Wilma Wonen & WDevelop)
Het plangebied ligt in het noorden voor een klein deel binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding. Ten noorden van het plangebied ligt de PR 10-6 en PR 10-8 contour van de buisleiding. Dit levert mogelijk beperkingen op in het plangebied ten aanzien van de geplande ontwikkeling. Volgens artikel 5.15 van het Bkl dient beschouwd te worden hoe aanwezigen in de te ontwikkelen woningen beschermd worden.

Gezien de beperkte overlap met het brandaandachtsgebied in het noordelijke deel van het plangebied, lijkt het niet noodzakelijk om een kwalitatieve beoordeling uit te voeren. Indien er echter woningen gepland zijn binnen het brandaandachtsgebied, is een kwalitatieve beoordeling verplicht.

Conclusie
Het plangebied ligt voor een klein deel binnen het brandaandachtsgebied van een buisleiding, wat beperkingen kan opleveren voor de geplande ontwikkeling. Binnen dit gebied zijn zeer kwetsbare functies, zoals kinderdagverblijven, uitgesloten. De gemeente kan overwegen bouwkundige maatregelen voor kwetsbare functies voor te schrijven. Indien er woningen binnen het brandaandachtsgebied gepland zijn, is een kwalitatieve beoordeling verplicht.



Geluid

Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.78s van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient rekening te worden gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Het omgevingsplan dient er op grond van artikel 5.78t van het Bkl in te voorzien dat geluid op de woningen niet hoger is dan de standaardwaarde:

- Provinciale wegen, rijkswegen: 50 dB L_{den}
- Gemeentewegen: 53 dB L_{den}
- Industrieterreinen: 50 dB L_{den}/ 40 dB L_{den}
- Hoofdspoorwegen: 55 dB L_{den}

Of in ieder geval niet hoger dan de grenswaarde (artikel 5.78u Bkl):

- Provinciale wegen, rijkswegen: 60 dB L_{den}
- Gemeentewegen: 70 dB L_{den}
- Industrieterreinen: 55 dB L_{den}/ 45 dB L_{den}
- Hoofdspoorwegen: 65 dB L_{den}

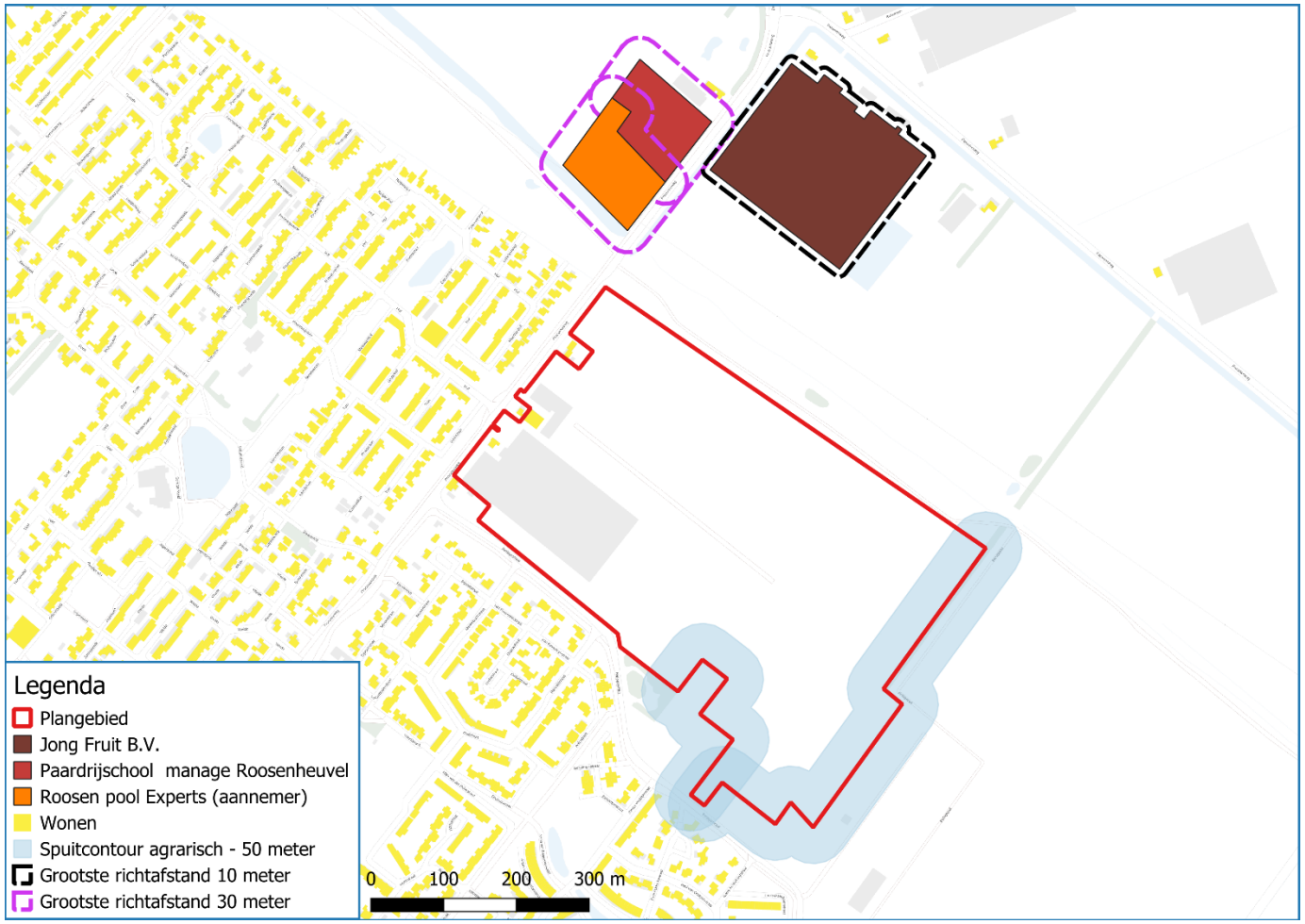
Op basis van het Bbl gelden eisen voor geluidwering (artikel 4.103). Het gezamenlijk geluid in woningen mag niet hoger zijn dan 33 dB. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow) en beoordeling van effecten op woonkwaliteit kan bredere aandacht voor geluid en hinderbeleving nodig zijn.

Beoordeling

Het plangebied ligt aan twee gemeentelijke wegen met een 50km/u snelheidsregime, de Procureurweg te Dongen in het westen en aan de Berlagestraat in het zuidwesten. De openbare kaarten van het RIVM op vlak van geluid zijn beschouwd. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar (van wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines) dat langs de Procureurweg en Berlagestraat kan oplopen tot circa 65 dB. Dit is hoger dan de standaardwaarde maar lager dan de grenswaarde voor gemeentewegen. Het planvoornemen voorziet in de bouw van geluidgevoelige objecten, namelijk woningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er onderzoek te worden gedaan naar het geluid afkomstig van de

omliggende gemeentelijke wegen. Om geluid van de gemeentelijke wegen te reduceren zijn er mogelijk bouwmaatregelen zoals geluidisolatie nodig. Deze maatregelen dienen getroffen te worden om een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen te realiseren.

Conclusie
De projectlocatie ligt aan twee gemeentelijke wegen met een 50km/u snelheidsregime. Op basis van de RIVM-geluidsbelastingkaart is op te merken dat de geluidsbelasting op de gevels kunnen oplopen tot 65dB(A) aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Dit is hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen. Woningen worden als geluidsgevoelige objecten gezien, er dient onderzoek gedaan te worden naar wegverkeerslawaai als onderdeel van de ruimtelijke procedure waarbij aangetoond moet worden dat er een acceptabel woon- en leefklimaat mogelijk is. Naar verwachting is dit haalbaar, eventueel met de toepassing van (bouwkundige) maatregelen.



Milieuzonering

Wettelijk kader

De inpasbaarheid van activiteiten kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2009'. Met dit hulpmiddel kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

De milieuzonering krijgt vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid, stof, gevaar en geur per bedrijf. De afstanden gelden vanaf de grens van een locatie waar de activiteit wordt verricht tot en met een woongebied/gemengd woongebied.

Voor de ligging van de verschillende zones ten opzichte van de woonomgeving onderscheid gemaakt tussen rustig woongebied en gemengd gebied.

Op basis hiervan wordt bepaald in hoeverre aan de verschillende zones uit de VNG-uitgave wordt voldaan.

Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen. Wonen is een gevoelige functie. Om de inpasbaarheid van het voornemen te toetsen is aan de hand van de VNG-uitgave de milieucontouren van de omliggende activiteiten in beeld gebracht. Binnen de richtafstanden voor bedrijven en gevoelige functies maakt de VNG-brochure onderscheid tussen verschillende omgevingstypen, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Waarbij een gemengd gebied een matige tot sterke functiemenging betreft en is gelegen aan een drukke ontsluitingsweg. Het plangebied kan worden aangemerkt als een 'gemengd gebied', gezien de omliggende bedrijven, en het is gelegen aan een ontsluitingsweg in het buitengebied van Dongen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. Deze bedrijven hebben allemaal geen overlap met het plangebied.

Aanvullend op bovenstaande wat niet direct onder bedrijven en milieuzonering valt betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gebieden. Binnen de enkelbestemming “agrarisch” is bomenteelt niet uitgesloten, waardoor het planologisch mogelijk is om bomen te kweken op agrarische grond. Bomenkwekerijen hebben echter spuitzones nodig voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze spuitzones hebben doorgaans een contour van 50 meter vanaf de agrarische bestemming in het buitengebied, wat betekent dat deze contour (blauwe contour) overlapt met het plangebied. Binnen deze 50 meter mag in principe niet gebouwd worden, tenzij er goed onderbouwd kan worden dat de gezondheid van de mensen in het plangebied niet verslechtert, of er contractueel vastgesteld kan worden dat er geen spuitactiviteiten zullen zijn binnen de eerste 50 meter vanaf de kavelgrens.

Conclusie
Het voornemen voorziet in de herontwikkeling van het projectgebied naar een woongebied. Woningen zijn een milieugevoelige functie. De locatie waar het plangebied is gelegen kan gezien worden als een gemengd gebied. De omliggende bedrijven hebben geen overlap met het plangebied.

Aanvullend op bedrijven en milieuzonering betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gebieden. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen gronden met de enkelbestemming “agrarisch” hierbinnen is bomenteelt niet uitgesloten. Bomenkwekerijen hebben echter spuitzones nodig voor gewasbeschermingsmiddelen. Daardoor dient er rekening mee gehouden te worden dat er 50 meter inwaarts geen woningen (incl. tuinen) gerealiseerd kunnen worden zolang deze percelen een agrarische bestemming hebben.



Waterhuishouding

Wettelijk kader

Bij het vaststellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beoordeling

In het plangebied is momenteel geen oppervlaktewater en waterkering aanwezig. Ten gevolge van het voornemen neemt het aandeel verharding toe in het plangebied. Bij een toename aan verharding en bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden op welke manier de waterbelangen meegenomen worden. Hiervoor moet ruimte gereserveerd worden binnen het planvoornemen. Er dient een weging van het waterbelang uitgevoerd te worden waarin onder andere wordt beschreven hoe wordt omgegaan met de waterbelangen. In de gemeente Dongen zijn er specifieke eisen voor watercompensatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Hemelwaterverordening’ van de Gemeente Dongen, geldend vanaf 1 januari 2024, stelt dat bij een nieuw verhard oppervlak groter dan 20 m² verplicht een hemelwatervoorziening moet worden getroffen van minimaal 60 liter per m² verhard oppervlak. Dit kunnen

infiltratievoorzieningen zijn, wadi's of andere methoden om hemelwater op te vangen. Bij nieuwbouw moet je eerst aan de hemelwatervoorziening van 60 liter per m² voldoen voordat je een vergunning krijgt voor het lozen van hemelwater op riolering of oppervlaktewater. Het moet dus eerst op het eigen perceel worden verwerkt. Echter is het afvoeren van hemelwater niet een (zorg)plicht van de gemeente. Bij nieuwbouw wordt er samen met partners gekeken wat de beste maatregel is voor het verwerken van het hemelwater.

De beheerder kan ontheffing verlenen van het verbod indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod en de verplichtingen of wanneer in een nieuwbouwsituatie de verdeling van de 60 mm waterberging tussen openbaar en privé om moverende reden anders wordt bepaald. De beheerder verleent ook ontheffing bij toepassing van een groen dak voor het oppervlak waar deze wordt toegepast.

Uit het uitgevoerde booronderzoek voor het plangebied van CRA Vastgoed blijkt dat de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied tot 1,2 á 1,7 meter beneden maaiveld staat. De bodemopbouw bestaat uit zand (matig fijn) buiten de aanwezige verhardingen. Op basis van de bodemopbouw en de grondwaterstand wordt verwacht dat de ondergrond waterdoorlatend is en dat er voldoende ontwateringsdiepte is om in een wadi te voorzien.

Conclusie
Het planvoornemen dient rekening te houden met de uitgangspunten uit de hemelwaterverordening van de gemeente Dongen, wat inhoudt dat je voor iedere vierkante meter verharding 60mm moet kunnen infiltreren op eigen terrein. Geadviseerd wordt om samen met partners te kijken wat de beste maatregel is voor het verwerken van hemelwater in het plangebied. Er dient rekening in het ontwerp gehouden te worden met voldoende ruimte voor waterinfiltratie, dit kan in de vorm van bijvoorbeeld wadi's.



Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Er worden wettelijke grenswaarden gesteld aan de concentratie van verschillende verontreinigende stoffen in de lucht. Van deze diverse verontreinigende stoffen zijn over het algemeen stikstofdioxide (NO2) en zogenoemd fijnstof (PM10) maatgevend.

Toetsing aan de omgevingswaarden is niet aan de orde als het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals bepaald in artikel 5.53 Bkl, dat dezelfde werking heeft als artikel 5.16 lid1 sub c in de huidige Wet milieubeheer.

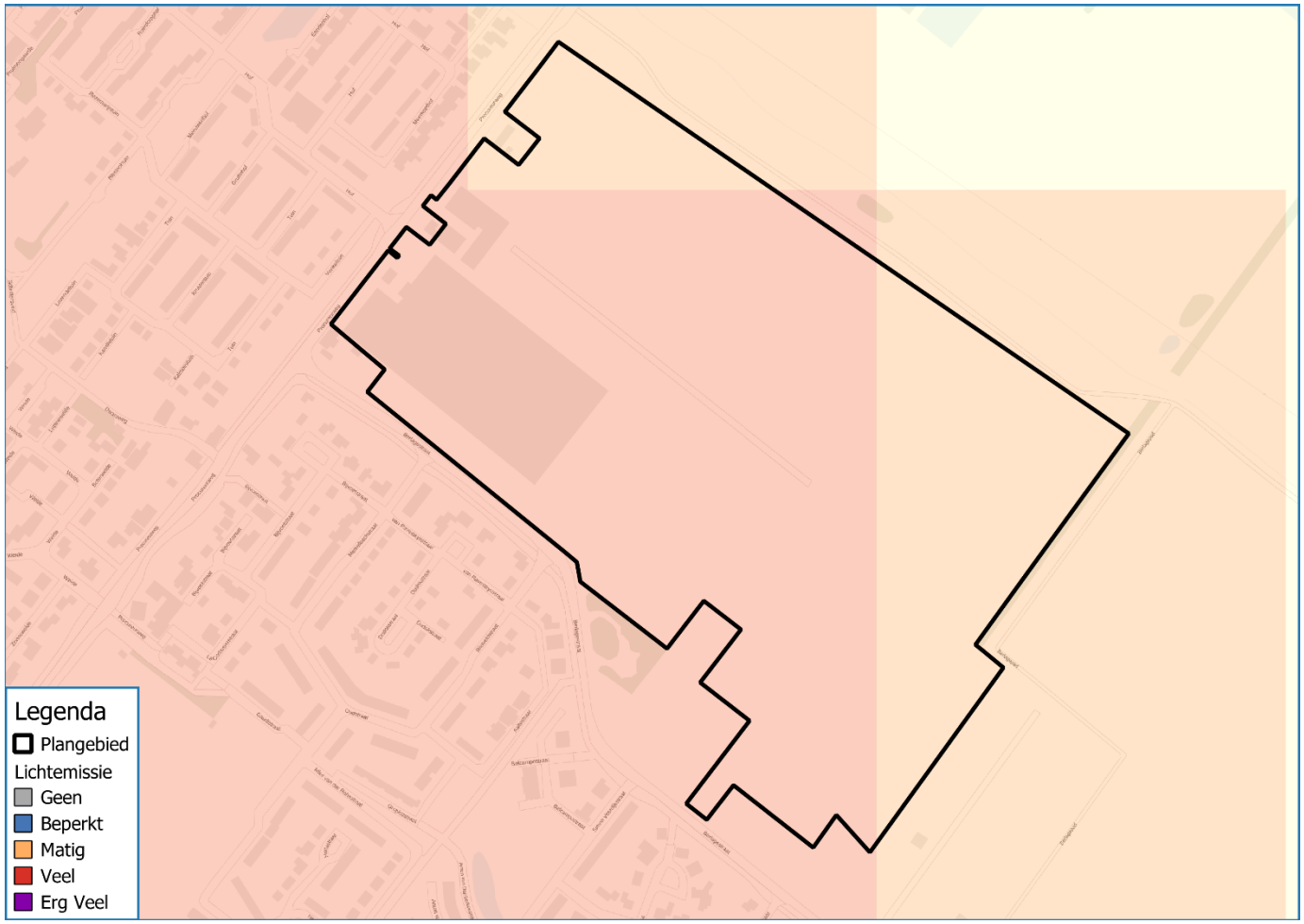
Projecten die de concentratie NO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de omgevingswaarden geldt dat in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hiertoe zal moeten worden beoordeeld of de luchtkwaliteit binnen het plangebied aanvaardbaar is.

Beoordeling

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied laat in de huidige situatie cumulatieve waardes voor zowel voor NO2 (13,0), PM10 (15,6) en PM2.5 (8,8) op de kaart zien die onder de maatgevende grenswaarde ligt van respectievelijk van NO2 en PM10 (40 µg/m3) en PM2,5 (25 µg/m^3). De ontsluiting van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepaalt in grote mate of er luchtkwaliteitsknelpunten optreden. De regeling niet in betekende mate (NIBM) stelt het aantal woningen dat NIBM is, afhankelijk is van het aantal ontsluitingswegen. Bij twee ontsluitingswegen zijn er meer woningen mogelijk dan bij één ontsluitingsweg. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties met twee ontsluitingswegen bedraagt 3.000 netto woningen. Het netto begrip bij woningbouwlocaties houdt in dat bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, of bij bouw die de bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatie of

vernieuwbouw) alleen de netto toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen. Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal motorvoertuigbewegingen toe. De gevolgen van de herontwikkeling is naar verwachting niet in betekende mate omdat de functies die worden toegevoegd niet van een dusdanige grootte omvang zijn (geen ruimte biedt voor de 3.000 woningen). Een definitieve beoordeling met de NIBM-tool kan uitsluitsel geven zodra het aantal extra motorvoertuigbewegingen bekend is.

Conclusie
Het planvoornemen betreft de transformatie van agrarisch naar wonen. Ten aanzien van luchtkwaliteit is er de regeling niet in betekende mate (NIBM) die stelt dat het aantal woningen dat NIBM is, afhankelijk van het aantal ontsluitingswegen. Het plangebied is niet van afdoende grote dat het niet NIBM is. Daarom kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de herontwikkeling.



Lichthinder

Wettelijk kader

In Nederland bestaat er geen overkoepelende wet over lichthinder zoals er wel is in het kader van geluid. Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken. Het gaat daarbij om hinder voor de mens, hinder langs wegen, verstoring van de natuur en horizonvervuiling. De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

Beoordeling

Het planvoornemen betreft de transformatie naar een woongebied. Deze ontwikkeling zorgt voor een toename aan verlichting. Het plangebied ligt in een gebied dat van zichzelf matig tot veel verlicht is. Geadviseerd wordt het aspect mee te nemen door bijvoorbeeld alleen betrekkelijk langgolvig licht te gebruiken. Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan er een specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing zijn voor het veroorzaken van lichthinder. Echter lijkt hier geen sprake van te zijn. Een nadere beschouwing is naar alle waarschijnlijkheid niet noodzakelijk



Gezondheid

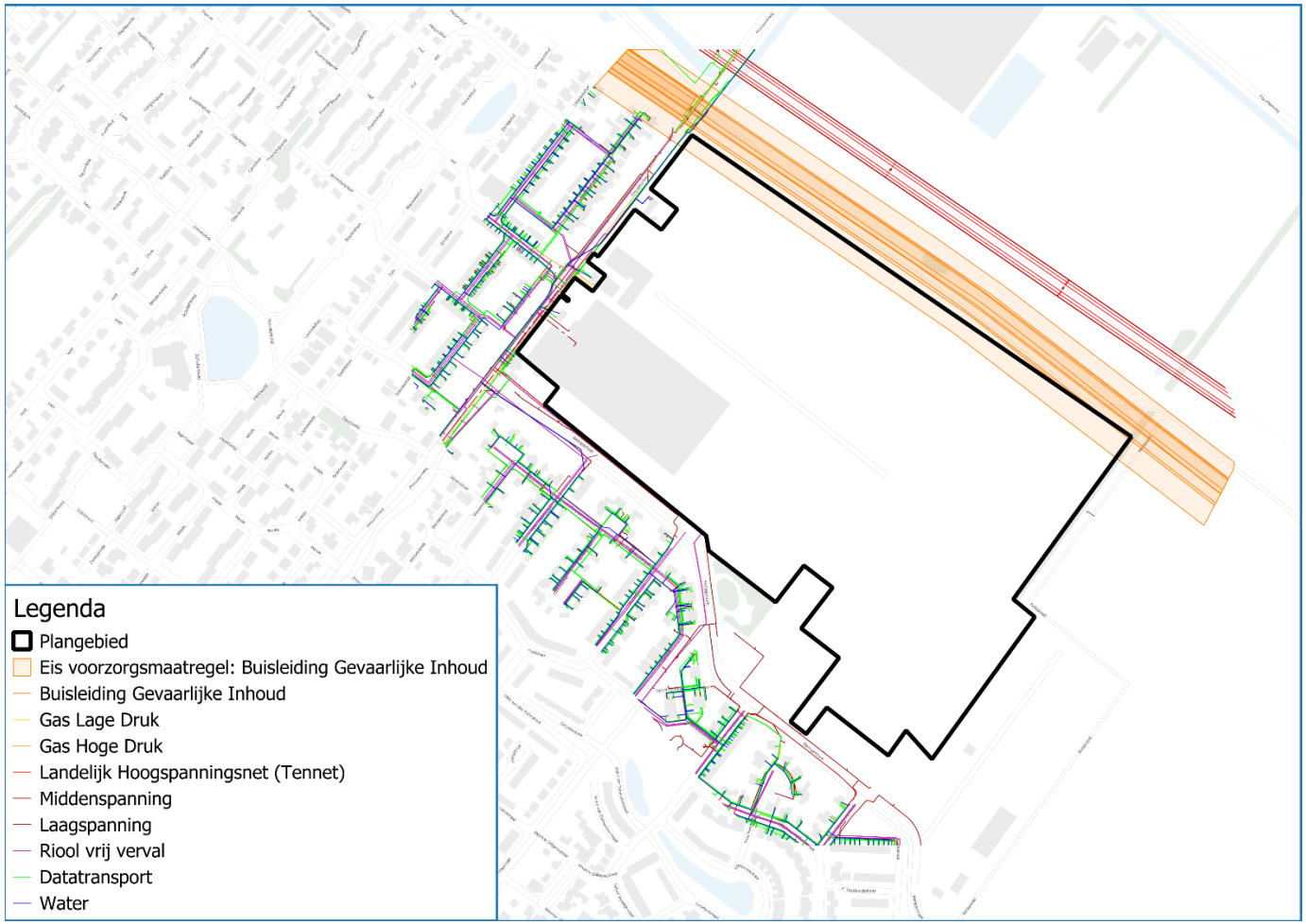
Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevings- wet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Beoordeling

Het planvoornemen betreft de transformatie naar een woongebied. Voor de aspecten bodem, geluid en luchtkwaliteit zijn geen ‘showstoppers’ aangetroffen. Uit de bodemonderzoeken blijkt er geen onaanvaardbare gezondheidsrisico’s zijn. In de huidige situatie is er geen groen aanwezig maar wordt de grond gebruikt voor agrarische doeleinden. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van verharding. Er dient rekening te worden gehouden met de conclusies uit de bodemonderzoeken. Geadviseerd wordt de gezondheid van de omgeving en het plangebied nader te beschouwen en waar mogelijk te versterken. Daarmee wordt het aspect gezondheid niet beschouwd als belemmering voor deze ontwikkeling.



Kabels en Leidingen

Wettelijk kader

In de Nederlandse bodem ligt meer dan 1,5 miljoen kilometer aan kabels en leidingen. Het kan voorkomen dat er in het plangebied relevante kabels en leidingen liggen. Buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen zijn planologisch relevant. Voor buisleidingen geldt een wettelijke verplichting. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen bepaalt bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn.

Via een zogenaamde KLIC-melding kan de ligging van de aanwezige leidingen in beeld worden gebracht. Daarmee ontvangt men van de netbeheerders in het graafgebied informatie over de ligging van kabels en leidingen. De kans op graafschade en gevaarlijke situaties worden hiermee verkleind. De ondergrond wordt daarnaast steeds drukker. Daarbij ontstaat spanning tussen functies die elkaar beïnvloeden of die zelfs niet samengaan. Voor in stedelijk gebied ligt er een veelvoud aan kabels en leidingen in de ondergrond.

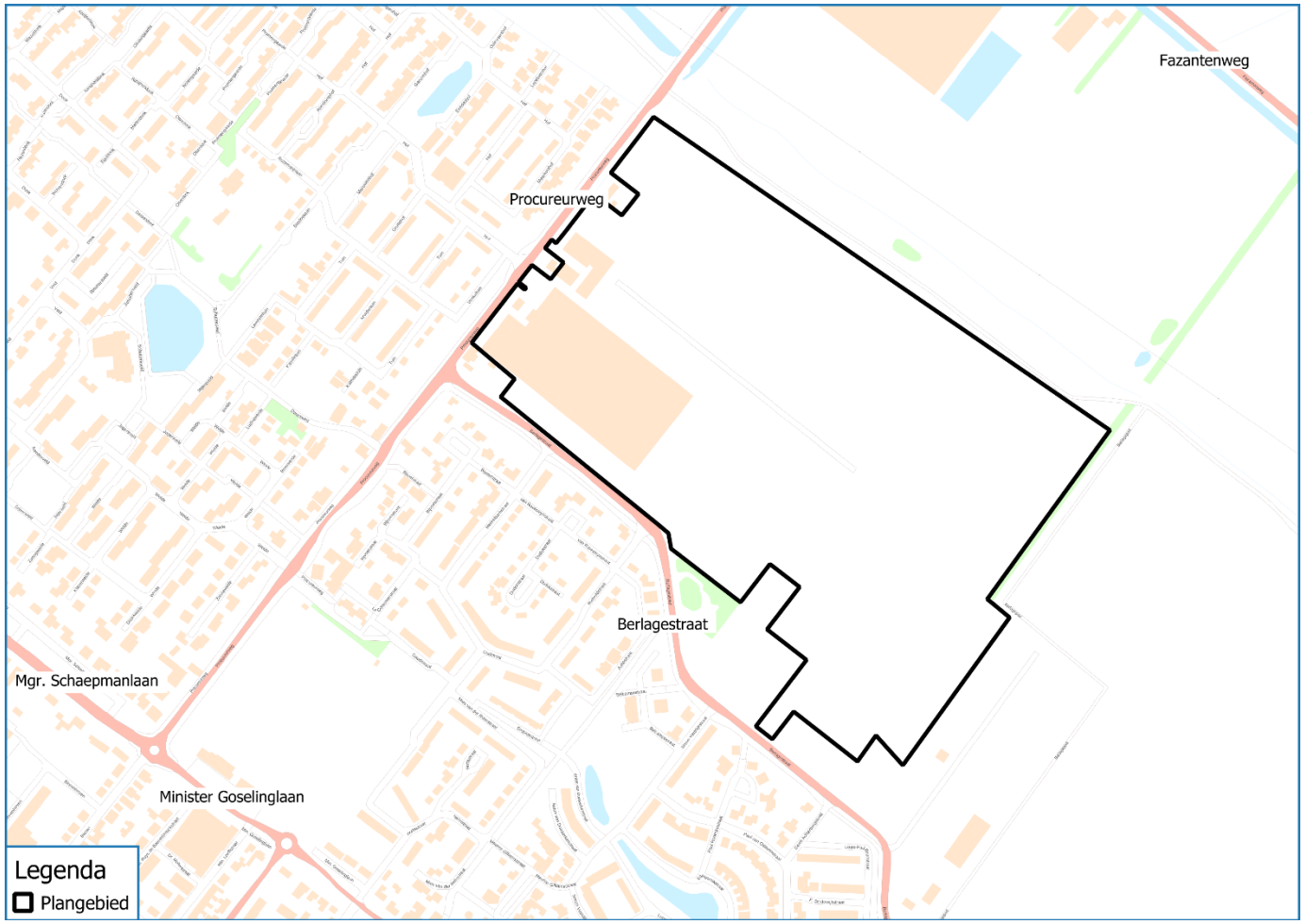
Beoordeling

De KLIC-melding geeft inzicht in de ligging van kabels/leidingen binnen het plan- en zoekgebied. Uit deze KLIC-melding blijkt dat er in het noorden van het plangebied een buisleiding loopt met gevaarlijke inhoud. Deze buisleidingen zijn in beheer van N.V. Nederlandse Gasunie West, Petrochemical Pipeline Services en Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij. NV West (RRP). Voor een verdere analyse van de invloeden van de aanwezige buisleidingen verwijzen we u naar de paragraaf ‘Omgevingsveiligheid’ van deze omgevingsverkenner.

Daarnaast liggen er langs de Procureurweg enkele elektriciteitskabels (waarvan één buiten gebruik), een lage en hoge druk gasleiding (Enexis Netbeheer B.V.), een waterleiding (Brabant Water), laag- en middenspanningskabels (Enexis Netbeheer B.V.) en enkele datakabels in het plangebied. De aansluitingen in het plangebied zijn naar verwachting huis aansluitingen en kunnen naar verwachting gemakkelijk verwijderd of hergebruikt worden.

Op de KLIC-melding is sprake van een Eis Voorzorgsmaatregel. Deze is afkomstig van netbeheerders Gasunie, Petrochemical Pipeline Services en RRP. De Eis Voorzorgsmaatregel houdt in dat er meerdere voorzorgsmaatregelen dienen te worden getroffen voordat de werkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling mogen aanvangen. Daarnaast dient de netbeheerder in een vroegtijdig stadium betrokken te worden bij elke mogelijke planvorming die van invloed is op de buisleiding. De overige kabels hebben slechts raakvlak met een klein deel van het plangebied langs de Procureurweg. Afhankelijk van het programma van de voorgenomen ontwikkeling kunnen de in het plangebied aanwezige kabels/leidingen naar verwachting verlegd of hergebruikt worden.

Conclusie
In het noorden van het plangebied loopt een buisleiding met gevaarlijke inhoud. Er moeten meerdere voorzorgsmaatregelen worden getroffen voordat de werkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling mogen aanvangen. Daarnaast dient de netbeheerder in een vroegtijdig stadium betrokken te worden bij elke mogelijke planvorming die van invloed is op de buisleiding. De overige kabels betreffen enkele huisaansluitingen. Deze huisaansluitingen kunnen naar verwachting zonder problemen hergebruikt of weggehaald worden.



Verkeer en Parkeren

Wettelijk kader

Voor het aspect verkeer en parkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is geen (landelijke) specifieke wetgeving aanwezig. Wel moet in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' aandacht besteed worden aan de effecten van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de ontwikkeling op de omgeving.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Berlagestraat en de Procureurweg. Op basis van de berekende huidige en toekomstige verkeersintensiteiten wordt beoordeeld of en welke verkeerskundige maatregelen op beide uitvalswegen noodzakelijk zijn. Bij deze beoordeling worden ook de uitkomsten van de mobiliteitsschets meegewogen als indicatief beeld van de door inwoners ervaren mobiliteitssituatie.



Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

Beoordeling

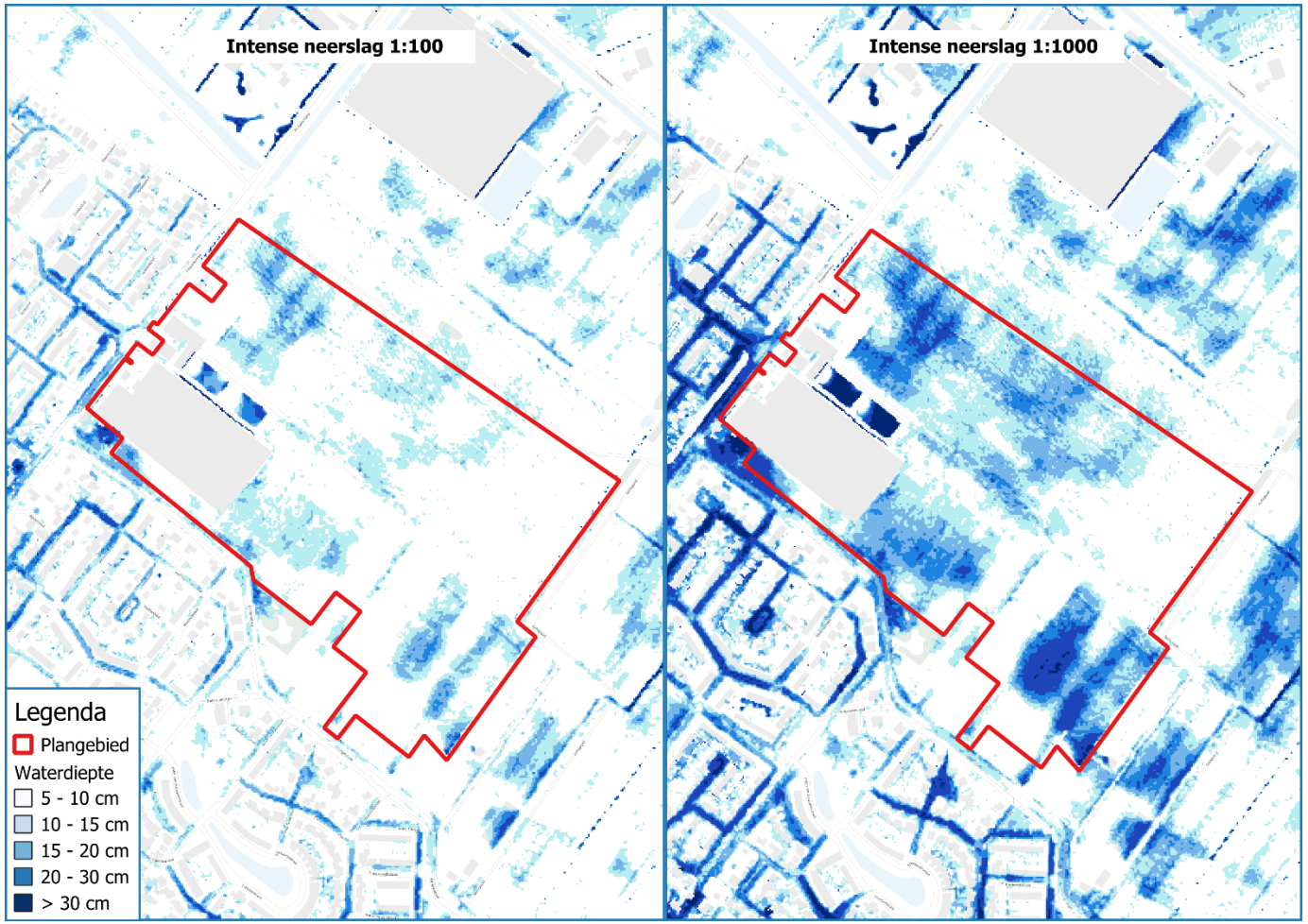
Het plangebied is gelegen aan de Procureurweg en Berlagestraat in het buitengebied van de gemeente Dongen. Momenteel is het plangebied in gebruik als agrarisch gebied. CRA vastgoed, Wilma Wonen en WDevelop zijn voornemens om woningen binnen het plangebied te realiseren. De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing wanneer sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het plangebied wordt getransformeerd naar een woongebied met meer 12 woningen. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Het heeft de voorkeur om ontwikkelingen zoveel mogelijk

binnenstedelijk te realiseren. Het plangebied bevindt zich (deels) buiten de contouren van bestaand stedelijk gebied. Hierdoor dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheden om het voornemen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied spelen hierbij een rol. Redenen dat binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte bijvoorbeeld woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid, zoals in de omgevingsvisie, worden beoogd, bijvoorbeeld park, maatschappelijke functie, andere woonplannen die later worden beoogd
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld voor milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties

De huidige functie van plangebied is grotendeels agrarisch. Een agrarische bestemming wordt niet gezien als een stedelijke functie. Ook niet als het gebied omsloten is door stedelijke functies van enige aard. Omdat er sprake is van een buiten stedelijk gebied dient ook onderbouwd te worden dat er binnenstedelijk geen realistische alternatieven zijn.

Conclusie
Wanneer het voornemen voorziet in de toevoeging van 12 of meer woningen is sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling en is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. Omdat het plangebied buiten stedelijk gebied is gesitueerd, dient tevens onderbouwd te worden dat er binnenstedelijk geen realistische alternatieven zijn. De gemeente heeft de ‘Locatiestudie Woningbouw’ van 13 mei 2024 vastgesteld en aangetoond dat het plangebied aangewezen is als uitbreidingslocatie voor woningbouw en dat de behoefte er is. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijft echter benodigd voor de ruimtelijke procedure.



Wateroverlast

Wettelijk kader

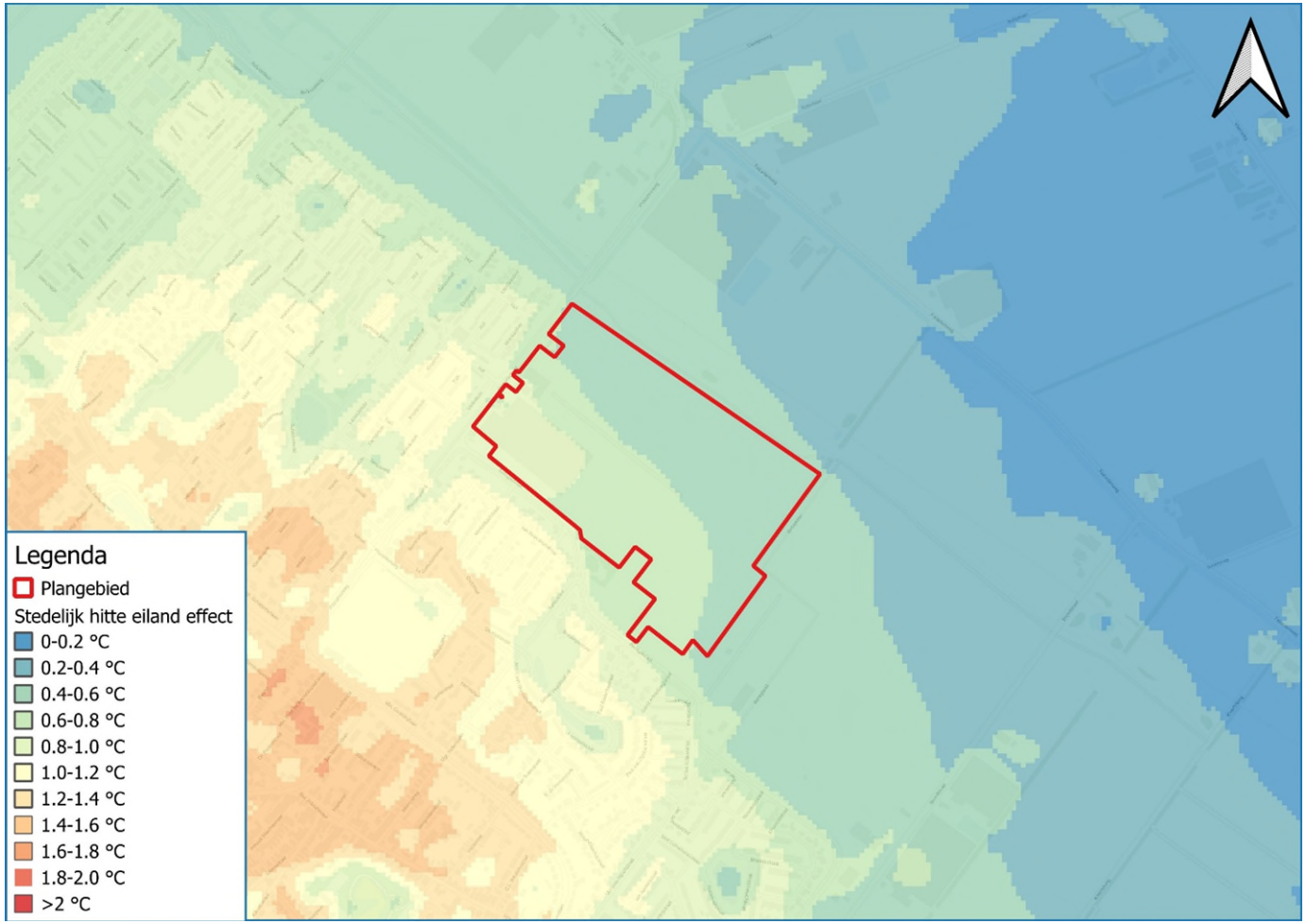
Klimaatadaptatiemaatregelen vallen onder het brede criterium van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies volgens de Omgevingswet. Door klimaatverandering neemt het aantal extreme buien toe, zowel in aantal als intensiteit. Het zal dus steeds vaker, steeds harder regenen in Nederland. Bovendien wordt open grond in steeds meer verhard door stenen en gebouwen. Dit brengt risico's met zich mee.

Het overtollige regenwater kan niet verwerkt worden, waardoor de kans op wateroverlast stijgt. Dit bedreigt ons comfort en onze veiligheid en leidt tot materiële en immateriële schade.

Om de kwetsbaarheid en risico's voor wateroverlast van de beoogde situatie te beoordelen, zijn de waterdiepte bij kort heftige buien met een kans van 1 in de 100 jaar én met een kans van 1 in de 1.000 jaar inzichtelijk gebracht. De informatie is gebaseerd op open source gegevens vanuit de klimaateffectatlas.nl. De kaarten uit de atlas zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de orde van grootte van klimaateffecten. Voor een diepere en uitgebreidere analyse dient nader onderzoek gedaan te worden.

Beoordeling

Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard. Ten gevolge van het voornemen zal het aandeel verharding toenemen in het plangebied. Om een indicatie te geven van kwetsbaarheid en risico's voor wateroverlast is de waterdiepte bij kort heftige buien eens in de 100 en 1.000 jaar in beeld gebracht. Waterdiepte is de verticale afstand tussen waterspiegel en waterbodem. Wat opvalt, is dat er rondom de bebouwing in het plangebied en in het zuidoosten sprake is van een mogelijke waterdiepte meer dan 30 cm. Geadviseerd wordt om bij de planontwikkeling hiermee rekening te houden. Een voorbeeld hiervan zou zijn om (extra) groenstroken aan te brengen, het plangebied te egaliseren of door te werken met halfverharding in het plangebied.



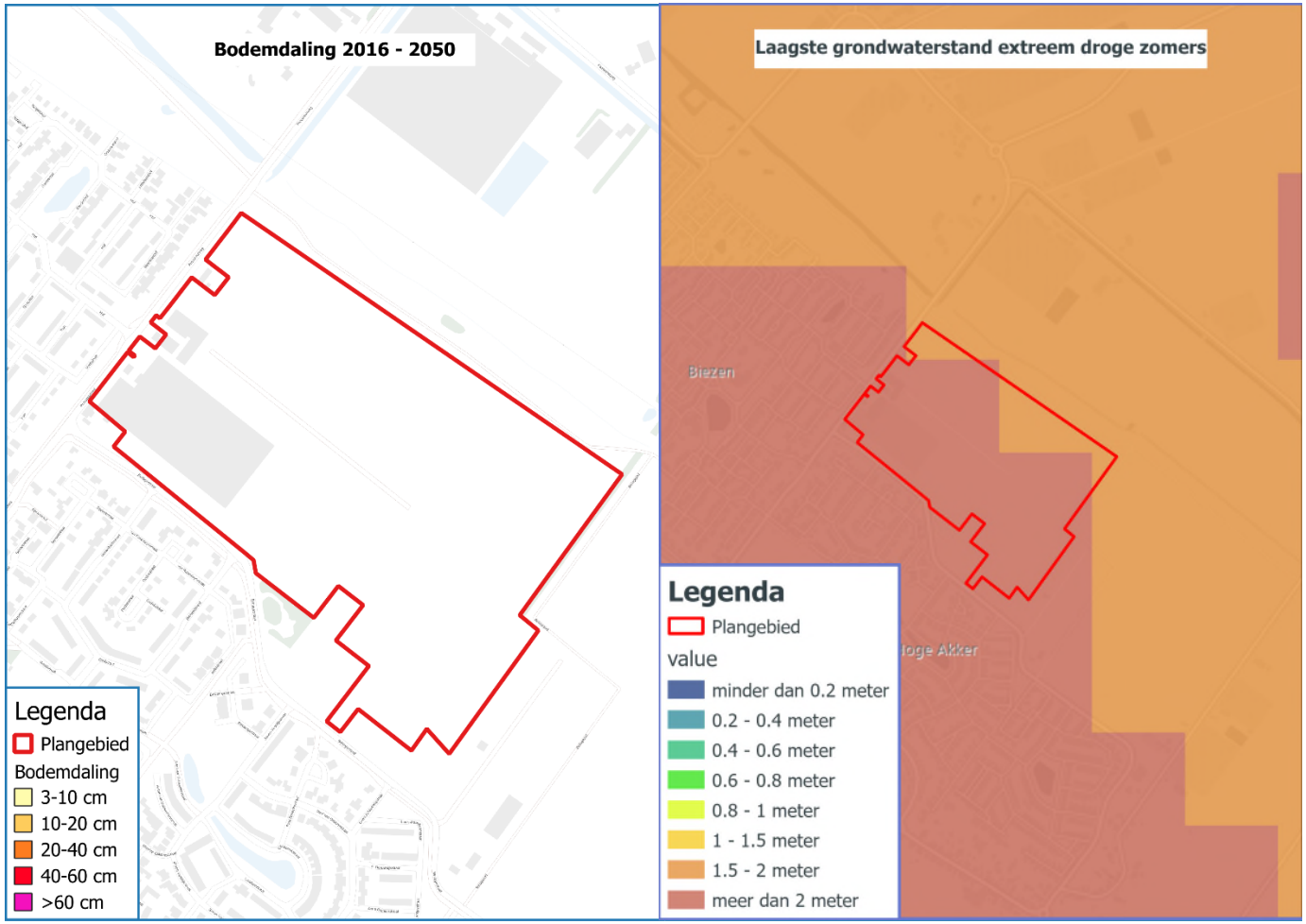
Hittestress

Wettelijk kader

Klimaatadaptatiemaatregelen vallen onder het brede criterium van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies volgens de Omgevingswet. Het wordt warmer in Nederland. Het aantal tropische dagen en nachten, met een maximumtemperaturen van boven de 30 respectievelijk 20 graden, neemt toe. Bovendien warmt stedelijk gebied sneller op dan de omgeving, vanwege de hoeveelheid verhard oppervlak. Dit maakt dat het stedelijk gebied op een tropische dag tot 7 graden warmer kan zijn dan het buitengebied. Dit heeft negatieve gevolgen voor de gezondheid, de arbeidsproductiviteit en het comfort van mensen. Tevens hebben hete dagen negatieve effecten op de infrastructuur zoals bruggen, spoorrails en elektriciteitshuisjes en de drinkwaterlevering. Voor onderhavig onderzoek is de informatie gebaseerd op open source gegevens vanuit de klimaateffectatlas.nl. Daarbij wordt gekeken naar het aantal tropische dagen en het stedelijk hitte eiland effect om een inschatting te maken van de (mogelijk) hittestress binnen het plangebied. De kaarten uit de atlas zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de orde van grootte van klimaateffecten. Voor een diepere en uitgebreidere analyse dient nader onderzoek gedaan te worden.

Beoordeling

Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard. Het stedelijk hitte eiland effect is tevens aan de lage kant (tot 0.8 graden). Het stedelijk hitte-eiland effect is het sterkst 's nachts. Het zorgt ervoor dat de luchttemperatuur 's nachts niet daalt waardoor gevoelige bevolkingsgroepen (baby's, kinderen, ouderen) gezondheidseffecten ondervinden. Ten gevolge van het voornemen zal het verhard oppervlak toenemen in het plangebied. Naar verwachting zal het aantal tropische dagen en het stedelijke hitte eiland effect verslechteren. Er wordt geadviseerd om dit aspect mee te nemen in de planontwikkeling. Bijvoorbeeld door het gebruik van lichte kleuren, groen en water om de gevolgen te verminderen.



Droogtestress

Wettelijk kader

Klimaatadaptatiemaatregelen vallen onder het brede criterium van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies volgens de Omgevingswet. Door het veranderde klimaat neemt de kans op langdurige droge periodes doe. Dit neerslagtekort heeft gevolgen voor de landbouw, het openbaar groen en de bodemgesteldheid. Naast de hoeveelheid water neemt ook de waterkwaliteit af. Dit uit zich in productieverlies, sterfte van bomen en een vergrote kans op natuurbranden. Bovendien neemt door de lage grondwaterstanden de kans op zettingen van de bodem toe. Met name bij ongelijkmatige zettingen kan dit grote gevolgen hebben voor de fundering van gebouwen en de infrastructuur, zoals wegen en riolen.

Voor onderhavig onderzoek is de informatie gebaseerd op open source gegevens vanuit de klimaateffectatlas.nl. Daarbij wordt gekeken naar bodemdaling van heden tot 2050 en naar grondwaterstand bij extreem droge zomers om een inschatting te maken van de (mogelijk) droogte binnen het plangebied. De kaarten uit de atlas zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de orde van grootte van klimaateffecten. Voor een diepere en uitgebreidere analyse dient nader onderzoek gedaan te worden.

Beoordeling

Als gevolg van een lage grondwaterstand kunnen verzakkingen en beschadigingen plaatsvinden aan gebouwen en infrastructuur. De grondwaterstand in het plangebied kan in extreem droge zomers zakken tot meer dan 2 meter beneden maaiveld. De mate van bodemdaling is verwaarloosbaar (< 3 cm). Geadviseerd wordt om deze aspecten mee te nemen in de planontwikkeling. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan waterretentie om water vast te houden of groene daken om water vertraagd door een regenpijp af te laten voeren.



Vervolg

Disclaimer

- De werkwijze van de omgevingsverkenner voldoet niet aan protocollen en/of richtlijnen die eventueel van toepassing zijn op gebiedsonderzoeken die dienen te worden aangeleverd voor een planologische procedure (bijvoorbeeld een omgevingsplan).
- Het vorenstaande betekent dat Antea Group op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Antea Group uitgevoerde milieuscan neemt. In een voorkomend geval adviseren wij u altijd contact op te nemen met uw aanspreekpunt binnen Antea Group;
- We merken op dat de voor de milieuscan geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Antea Group kan niet instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde informatie.

Conclusie

Naar aanleiding van het voornemen hebben wij voor u een Omgevingsverkenner uitgevoerd waarin de belangrijkste milieuaspecten zijn beschouwd. Daarin hebben wij onderscheid gemaakt in de mate van onderzoek wat naar verwachting nodig is. Met andere woorden of het milieuaspect mogelijk invloed heeft op aard en uitwerking van de ontwikkeling. Uit de Omgevingsverkenner komt naar voren dat met name stikstof, omgevingsveiligheid, archeologie, bedrijven en milieuzonering en kabels en leidingen aandachtspunten zijn voor de verdere ruimtelijke procedure. In het kader van de Omgevingswet moet beoordeeld worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en beoordeling van effecten op

woon-/ leefkwaliteit en gezondheid. Gezondheidsaspecten moeten dan integraal afgewogen worden. Opgemerkt wordt dat uit de nadere onderzoeken mogelijk ook kaders komen die planvormend zijn. Vanuit wet- en regelgeving en beleid kunnen eveneens kaders volgen. Te denken valt aan duurzaamheidseisen.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

www.anteagroup.nl

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.