

De Beljaart Bestemmingsplan

projectnr. 1907-151344
revisie 09
25 november 2008

Opdrachtgever

Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

datum vrijgave

25-11-2008

beschrijving revisie 09

vastgesteld bestemmingsplan

goedkeuring

ing. A.L.M. Steegh

vrijgave

drs. R.A.M. van Dongen

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie De Beljaart, plangebied en doel	3
2	Beleid	4
2.1	Europees en rijksbeleid	4
2.1.1	Nota Ruimte	4
2.1.2	Natuurbeschermingswet	4
2.1.3	Flora- en faunawet	5
2.1.4	Verdrag van Valletta (Malta)	6
2.1.5	Europees- en rijksbeleid water	6
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Streekplan Noord-Brabant, 'Brabant in Balans'	8
2.2.2	Provinciaal beleid water	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Structuurvisie Plus Dongen	11
2.3.2	Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015	13
2.3.3	Vigerende bestemmingsplannen	13
3	Gebiedsbeschrijving	15
4	Projectbeschrijving	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Ruimtelijke visie	16
4.3	Stedenbouwkundige Hoofdstructuur	17
4.4	Fasering	17
4.5	Beschrijving ontwikkeling	18
4.6	Beeldkwaliteitplan	18
4.7	Dwarsprofielen verkeersstructuur	21
5	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	23
5.1	Waterparagraaf	23
5.2	Bodem	25
5.3	Natuurwaarden	26
5.4	Archeologie	28
5.5	Luchtkwaliteit	30
5.6	Externe veiligheid	30
5.7	Akoestisch onderzoek	31
5.8	Kabels en leidingen	31
6	Juridische regelgeving	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Planvorm	32
6.3	Artikelsgewijze toelichting	33
7	Economische uitvoerbaarheid	36
8	Overleg en inspraak	37
8.1	Overleg	37
8.2	Inspraak	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dongen is voornemens om het gebied De Beljaart te gaan ontwikkelen als woningbouwlocatie. Op deze locatie wordt ruimte gemaakt voor ca. 850 woningen en een aantal wijkvoorzieningen. Het huidige gebruik van het plangebied is overwegend agrarisch met verspreid liggende bebouwing, het gebied is ook agrarisch bestemd. Binnen deze agrarische bestemming zijn woondoeleinden niet mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Locatie De Beljaart, plangebied en doel

De locatie De Beljaart is gelegen aan de noordzijde van de kern Dongen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Bolkensteeg en de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Hoge Ham en de Lage Ham. Aan de noordzijde is de Onkelsloot gelegen en de westgrens is ongeveer ter hoogte van de sticht tegenover de Noorderlaan gesitueerd. Op onderstaande kaart staat de exacte begrenzing van de locatie aangegeven. Het gedeelte van de locatie waar nieuwbouw gepleegd wordt alsmede waar nieuw openbaar gebied aangelegd gaat worden heeft een oppervlakte van circa 35 Ha.



Afbeelding 1: Kaart locatie De Beljaart

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader scheppen voor de ontwikkeling van de gronden behorende tot de locatie De Beljaart, hierna te noemen het plangebied.

2 Beleid

2.1 Europees en rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt zoveel mogelijk en indien mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing van de kern Dongen, om een zo natuurlijk mogelijke overgang van bestaand bebouwd gebied naar uitbreidingsgebied te creëren. Deze aansluiting op de bestaande bebouwing zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In zoverre beantwoordt het project aan de intenties van de strategische Nota Ruimte.

2.1.2 Natuurbeschermingswet

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet.

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en wordt in 2008 afgerond.

Nederland kreeg in 1967 voor Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet. De 'Natuurbeschermingswet 1998' is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de

Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningsplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Belangrijk in dit verband is ook of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen. Indien deze aanwezig zijn geldt namelijk min of meer hetzelfde afwegingskader als voor activiteiten in of nabij speciale beschermingszones.

Ten behoeve van de ontwikkeling van De Beljaart is een natuurtoets uitgevoerd. In paragraaf 5.3 is nader omschreven wat de gevolgen voor de planvorming zijn.

2.1.3 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze nieuwe wet regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet bundelt de bepalingen die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, de:

- Vogelwet 1936;
- Jachtwet;
- Natuurbeschermingswet (hoofdstuk V: soortenbescherming);
- Nuttige Dierenwet 1914;
- Wet bedreigde en uitheemse dier- en plantensoorten.

Tevens is de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn (Europees) en het CITES-verdrag (Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora oftewel 'overeenkomst inzake de internationale handel in bedreigde soorten wilde dieren en planten') geïmplementeerd in deze wet.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten,

het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden.

In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

Er is voor het onderhavige plangebied een natuurtoets uitgevoerd. De conclusies uit deze natuurtoets staan beschreven in paragraaf 5.3.

2.1.4 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In paragraaf 5.4 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.5 Europees- en rijksbeleid water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is in Nederland geïmplementeerd met de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water van 7 april 2005. Daarmee zijn wijzigingen aangebracht in de Wet op de waterhuishouding en de Wet milieubeheer. Voor gemeenten zijn geen nieuwe wettelijke verplichtingen ter implementatie van de KRW opgenomen. De verantwoordelijkheden en taken blijven hetzelfde. Alle instrumenten uit 'het huis van Thorbecke' kunnen ingezet worden om te zorgen dat de KRW doelen gehaald worden. Gemeenten zijn, net als de waterbeheerders, wel gehouden aan het aanleveren van informatie (formeel aan de minister), ten behoeve van KRW-analyses en voor het opstellen van de stroomgebiedbeheersplannen. Dit geldt voor zover die op het pad van de gemeente ligt. De manier waarop dit in de praktijk gaat uitpakken is nog niet duidelijk.

Het is niet uitgesloten dat er in de toekomst, op basis van bestaande juridische instrumenten (bijvoorbeeld een AMvB), nog nieuwe verplichtingen komen.

Gemeenten worden door provincie en waterschap actief benaderd om op vrijwillige basis mee te werken aan de implementatie van de KRW. In de komende periode gaat het om zogeheten 'gebiedsprocessen' en detailanalyses, waarin onder trekkerschap van het waterschap regionale analyses van doelen, maatregelen en kosten(effectiviteit) worden uitgevoerd.

Gewenste rol van gemeenten bij KRW-implementatie

De KRW is gericht op het bereiken van een goede toestand van watersystemen. Alhoewel de formele rol van gemeenten in de implementatiewet van de KRW beperkt is, wordt er wel van uitgegaan dat gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen inzake de KRW. Het bereiken van een goede toestand kan niet zonder de inzet van gemeenten. De instrumenten uit het huis van Thorbecke kunnen hiervoor worden ingezet. Samenwerking van gemeenten met de waterbeheerders is essentieel voor het verbeteren van de kwaliteit van watersystemen in Nederland. De gewenste rol van gemeenten is een pro-actieve, meedenkende en meewerkende, waarbij het algemeen maatschappelijk belang centraal staat. De bedoeling is dat gemeenten zich afvragen wat ze *kunnen* doen voor de KRW, boven wat ze *moeten* doen.

Directe aanleiding voor het *kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw'* (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

In de Nota Ruimte, zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

De vereiste watertoets is uitgevoerd. In paragraaf 5.1 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Noord-Brabant, 'Brabant in Balans'

In het streekplan Noord-Brabant 2002 zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de provincie Noord-Brabant op lange termijn (tot 2020) weergegeven. Het plan heeft een looptijd van 10 jaar. Daarnaast beoogt het plan ook het beleid op andere provinciale beleidsterreinen te ondersteunen. De gemeente Dongen is gelegen in het gebied waarvoor het 'Uitwerkingsplan Breda-Tilburg' geldt.

Het hoofddoel van het streekplan is het nastreven van een zorgvuldiger ruimtegebruik. Dit gebeurt aan de hand van een vijftal leidende principes welke staan beschreven in de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Deze vijf principes zijn achtereenvolgens 'meer aandacht voor de onderste lagen', 'zuinig ruimtegebruik', 'concentratie van verstedelijking', 'zonering van het buitengebied' en 'grensoverschrijdend denken en handelen'. Deze thema's worden hieronder kort behandeld, waarbij wordt aangegeven of er consequenties zijn voor de planontwikkeling van De Beljaart en zo ja, wat dit dan inhoudt.

Meer aandacht voor de onderste lagen

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt een lagenbenadering gehanteerd. De onderste laag wordt gevormd door het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-) waarden. De tussenlaag omvat de infrastructuur. De bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Het beleid is erop gericht om de onderste twee lagen meer sturend te laten zijn voor ruimtelijke ontwikkeling.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de 1^e fase van De Beljaart zijn diverse onderzoeken uit deze lagenbenadering uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik houdt in dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Belangrijk is om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten. Het gebruiken van nieuwe ruimte moet in directe samenhang worden gezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructureren. Daarnaast is het van belang om nieuw stedelijk ruimtebeslag gepaard te laten gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied elders. Bij de ontwikkeling van de locatie De Beljaart zal langs de Onkelsloot aan de noordzijde van het plangebied in overleg met het waterschap een ecologische verbindingzone worden aangelegd.

Concentratie van verstedelijking

Het beleid van concentratie van verstedelijking zet zich voort. Enerzijds wordt de steden voldoende draagvlak gegeven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds wordt het dichtslippen van het landelijk gebied tegengegaan. Het grootste deel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur zal derhalve moeten plaatsvinden in vijf stedelijke regio's.

Stedelijke regio's zijn ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden, welke zich ontwikkelen tot complete stedelijke gebieden. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal slechts

daar worden toegestaan waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied. Dongen is gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg. Voor deze stedelijke regio is in december 2004 een uitwerkingsplan van het streekplan opgesteld. Hierin staan onder meer de ruimtelijke ontwikkelingen per deelgebied weergegeven, waaronder voor deelgebied Oosterhout/Dongen. Ten aanzien van 'wonen' is de locatie De Beljaart als uitleglocatie aangewezen in het uitwerkingsplan. Hierin is gesteld dat het militaire complex Rimi-terrein is aangewezen als grotere herstructureringslocatie, waarbij een programmatische uitwisseling tussen het Rimi-terrein en De Beljaart nodig kan zijn en aanvaardbaar is, omdat bij stagnatie van het Rimi-terrein de gemeente niet kan voorzien in haar eigen behoefte. Defensie kan op dit moment nog niet aangeven wanneer het Rimi-terrein beschikbaar komt voor woningbouw. Daarmee wordt de programmatische uitwisseling tussen de twee locaties aanvaardbaar geacht. De fasering in gebieden en tijd alsmede de daarbij gehanteerde woningaantallen is opgenomen in hoofdstuk 4.4.

Ten aanzien van totale woningaantallen is gesteld dat er voor de gemeente Dongen in de periode 2002-2014 een woningbehoefte van in totaal 1140 woningen bestaat. De Beljaart kan voor een groot deel, circa 850 woningen, voorzien in deze behoefte. Daarnaast blijft er nog een behoefte van circa 300 woningen bestaan die elders in de gemeente opgelost moet worden. Dit kan onder meer bewerkstelligd worden door het zo optimaal mogelijk benutten van de beschikbare en potentiële inbreidingslocaties.

Bij de ontwikkeling van de locatie De Beljaart wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de in het gebied aanwezige kwaliteiten, zoals onder meer de cultuurhistorische kenmerken.



Afbeelding 3: Kaart uitwerkingsplan Breda-Tilburg, deelgebied Oosterhout/Dongen

Zonering van het buitengebied

Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Door de toenemende waardering voor natuur, landschap, rust en ruimte en door ingrijpende veranderingen in de landbouw alsmede het steeds belangrijker worden van recreatie als activiteit, zal de onderlinge verhouding tussen de drie hoofdfuncties veranderen. Om de drie hoofdfuncties maximaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied gezoneerd in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS).

De locatie De Beljaart sluit aan op de bestaande bebouwde kom van Dongen, waarmee er geen aantasting van het buitengebied plaatsvindt. Er wordt voldaan aan het beleid in het streekplan.

Grensoverschrijdend denken en handelen

In het ruimtelijk beleid zal meer inhoud worden gegeven aan grensoverschrijdende aspecten, zowel internationaal als interprovinciaal. Accenten liggen er op het gebied van waterhuishouding, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid. Daarnaast wordt in het ruimtelijk beleid het toenemend belang van regionale, intergemeentelijke afstemming benadrukt, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en werken.

In het onderhavige bestemmingsplan betreft het een uitbreiding van het bestaande kerngebied ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad in de kern Dongen. Er zijn derhalve geen gevolgen voor het plangebied in het kader van dit thema.

2.2.2 Provinciaal beleid water

In het Waterhuishoudingsplan 2 1998-2002 legt de provincie op hoofdlijnen vast hoe met water moet worden omgegaan. De provincie wil dat “water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin veilig en comfortabel kan worden gewoond en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkelingen” [Provincie Noord-Brabant, 1997]. Verdroging en waterkwaliteit worden als belangrijkste problemen gesignaleerd, het denken over water als evenwichtssysteem als nieuwe benadering.

De provinciale ‘Verordening waterhuishouding Noord-Brabant’ is een uitwerking van de Wet op de waterhuishouding en het provinciale waterhuishoudingsplan en geeft regels voor waterbeheer op allerlei gebied. Het bundelt de versnipperde provinciale regelgeving ten aanzien van water. In de verordening worden o.a. regels met betrekking tot het beheer van kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater beschreven. Ook worden zogenaamde verordeningsgebieden begrensd, waarvoor speciale regels gelden.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie De Beljaart is een watertoets uitgevoerd. In paragraaf 5.1 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus Dongen

In 2001 is de Structuurvisie Plus voor de gemeente Dongen door de gemeenteraad vastgesteld. In deze Structuurvisie Plus zijn een leidraad en een toetsingskader weergegeven voor het stimuleren en toelaten van nieuwe ontwikkelingen en de structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan voor het ruimtelijk beleid voor de totale gemeente voor de middellange termijn tot 2010. De Structuurvisie Plus is opgebouwd uit drie onderdelen, namelijk het duurzaam streefbeeld, het programma en de structuurvisie. De structuurvisie is gebaseerd op het duurzaam streefbeeld en het programma.

Duurzaam streefbeeld

Het duurzaam streefbeeld is een ruimtelijk ontwerp van de ruimtelijke hoofdstructuur voor de lange termijn. Het streefbeeld is gebaseerd op vijf lagen: bodem en water, de bestaande ruimtelijke structuur, ecologie, landschap en cultuurhistorie. Hiermee wordt aangesloten bij de lagenbenadering van de provincie Noord-Brabant.

Voor de hierboven beschreven lagen zijn analyses en aandachtspunten opgesteld. De combinatie van deze twee aspecten vormt het duurzaam streefbeeld. Hierin zijn diverse gebieden getypeerd. In dit gebied is het slagenpatroon in samenhang met de karakteristieke linten en de kernrand van Dongen bepalend, waarbij kleinschaligheid en beslotenheid van belang zijn. Het slagenlandschap is in omvang en structuur het meest kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Dongen. Uit de verkaveling valt af te leiden dat het van oudsher een vernat gebied is. Door de verbeterde waterbeheersing is in de loop der tijd de perceelsbreedte vergroot. Deze zone is onder andere aangewezen voor een stedelijke uitlooptoef.

Programma

Het programma in de Structuurvisie Plus bestaat uit een aantal programmafuncties, namelijk wonen, werken, voorzieningen, landbouw, verkeer en vervoer en vrijetijdsbesteding. De voor de ontwikkeling van de Beljaart relevante onderdelen worden beschreven. De overige onderdelen worden buiten beschouwing gelaten.

Het beleid op het gebied van wonen is erop gericht om goede woonmogelijkheden te bieden aan alle doelgroepen in de verschillende wijken en kernen van de gemeente. Om tot dit doel te komen is enerzijds een goed beheer van de bestaande woningvoorraad van belang en anderzijds zal een hoogwaardig aanvullend woningaanbod op nieuwe locaties gerealiseerd moeten worden. Er is aangegeven dat er binnen de kern Dongen (indicatief) ruimte is voor een uitbreiding van de woningvoorraad met 775 woningen. In de Structuurvisie Plus is De Beljaart aangewezen als één van de uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Op gebied van voorzieningen wordt gesteld dat voor commerciële voorzieningen is gekozen voor een versterking van het centrumgebied van de kern Dongen. Dit houdt in dat nieuwvestiging van commerciële voorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd wordt in het centrumgebied. Voor niet commerciële voorzieningen geldt dat behoud en versterking van het huidige voorzieningenniveau voor de leefbaarheid van de kernen en wijken van groot belang is. Er is door de toenemende vergrijzing een versterking van een gedifferentieerd aanbod van zorgvoorzieningen wenselijk.

Het programma voor verkeer en vervoer is er op gericht om de bereikbaarheid van de kern Dongen te waarborgen via zoveel mogelijk vervoersmodaliteiten. Om dit te bereiken is het wegennet gecategoriseerd en wordt het ingericht volgens het principe Duurzaam Veilig.

Voor de ontwikkelingen van de Beljaart zal een gebiedsontsluitingsweg (GOW-50km/h) tussen de Bolkensteeg en de Lage Ham worden aangelegd, aansluitend op de Noorderlaan. Deze nieuwe gebiedsontsluitingsweg ontlast de Bolkensteeg alsmede (een deel van) de centrumring in Dongen.

Naast het bestemmingsverkeer voor de Beljaart, kan deze nieuwe weg ook een regionale functie vervullen in de relatie Kaatsheuvel - Oosterhout (A27). Dit verkeer rijdt thans via de Bolkensteeg, Hoge Ham, Gasthuisstraat (centrumring) en Middellaan. In de nieuwe situatie kan het verkeer de route Bolkensteeg, Beljaartlaan, Noorderlaan, Westerlaan gaan volgen.

Structuurvisie

Het duurzaam streefbeeld en het programma zijn de ingrediënten voor de structuurvisie. Deze laatste bevat samenhangend ruimtelijk beleid voor de structuurvisieperiode. Hierbij is hoofdzakelijk uitgegaan van een gebiedsgewijze opzet. Het beleid is gericht op een aantal deelgebieden, te weten woongebieden, bedrijventerreinen, kernranden, infrastructuur, landelijk gebied en vrijetijdsbesteding. Daarnaast komen de thema's algemeen, water, cultuurhistorie, bebouwingslinten en contouren aan bod. De relevante deelgebieden en thema's zullen worden weergegeven.

De locatie De Beljaart is aangemerkt als woningbouwlocatie. Bij de ontwikkeling van de locatie De Beljaart wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde welke gevormd wordt door de karakteristieke overgang van kern naar buitengebied.

Bij alle stedelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de lokale en regionale waterbalans. Deze dient zo min mogelijk beïnvloed te worden, het zogenaamde waterneutraal bouwen. Duurzaam stedelijk waterbeheer kan tevens in belangrijke mate bijdragen aan een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen de cultuurhistorische waarden expliciet in de afweging betrokken moeten worden. Behoud van de waardevolle bebouwing is van groot belang. Het vervallen van de gebruiksfunctie is een belangrijke risicofactor voor het voortbestaan van de waardevolle bebouwing. Het zoeken naar passend hergebruik is zeer belangrijk. Met stimulerende maatregelen wordt herstel en instandhouding van waardevolle elementen nagestreefd. Door het beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden wordt het bewustzijn over cultuurhistorie versterkt, waarmee de kans op behoud ervan wordt vergroot.

Het behoud van de waardevolle bebouwingskarakteristiek in de vorm van bebouwingslinten wordt gewaarborgd door een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing.

2.3.2 Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015

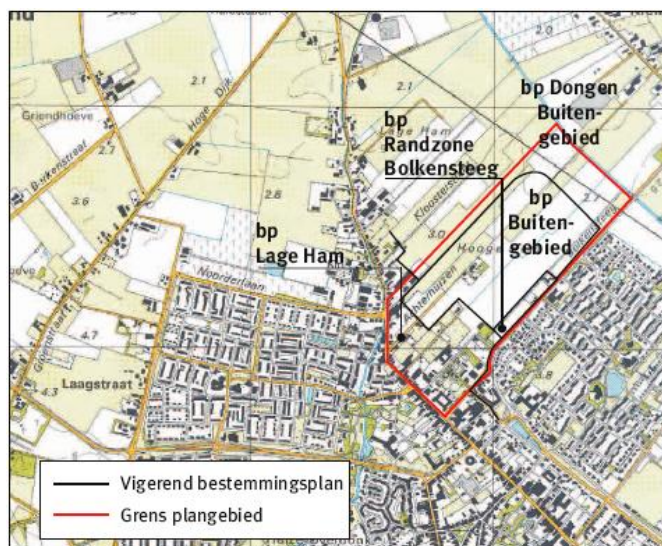
Op 14 april 2005 is het Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015 door de gemeenteraad van Dongen vastgesteld. Dit is een actualisatie van het Beleidsplan Wonen, 2000-2015, waarin staat vermeld dat het plan om de vier jaar geactualiseerd dient te worden als gevolg van de dynamiek van de woningmarkt.

In 2003 zijn de productieaantallen voor nieuwe woningen (uitbreiding van de woningvoorraad) opnieuw vastgesteld in samenspraak met de provincie Noord-Brabant. Hierin is gesteld dat de gemeente Dongen in de periode 2005-2009 in totaal 655 woningen mag ontwikkelen en in de periode 2010-2019 ten hoogste 1090 woningen. De locatie De Beljaart kan, met circa 850 woningen, voorzien in een groot deel van de volkshuisvesting programmering tot 2015. De actualisering 2005-2015 is gebaseerd op deze aantallen. De verdeling tussen goedkope, middeldure en dure woningen bedraagt 30%, 40% en 30%.

Ten aanzien van de locatie De Beljaart is gesteld dat dit de komende jaren de sleutellocatie is voor de woningbouw in Dongen. De bouw van woningen moet de doorstroming binnen de bestaande voorraad bevorderen.

2.3.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is een aantal bestemmingsplannen vigerend. Het betreft bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 1982 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 juni 1983. Daarnaast geldt bestemmingsplan Dongen Buitengebied, vastgesteld op 16 oktober 1997 en goedgekeurd op 2 juni 1998. Voor het overige zijn nog twee bestemmingsplannen vigerend, te weten bestemmingsplan Lage Ham, vastgesteld op 18 januari 1990 en goedgekeurd (gedeeltelijk) op 10 september 1990 en bestemmingsplan Randzone Bolkensteeg, vastgesteld op 26 november 1998 en goedgekeurd (gedeeltelijk) op 23 februari 1999. Op de onderstaande kaart is aangegeven waar de diverse vigerende bestemmingsplannen zijn gelegen.



Afbeelding 4: Kaart vigerende bestemmingsplannen

De met het onderhavige bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen de doeleindenomschrijvingen en bouwvoorschriften van de vigerende bestemmingen. Deze hebben voornamelijk agrarische en recreatieve doeleinden of woondoeleinden waarbinnen geen mogelijkheid voor nieuwbouw is opgenomen. De nieuwbouw van woningen, het aanleggen van groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen is in strijd met het vigerend planologisch beleid.

Bestemmingsplan Buitengebied

In het gedeelte van het plangebied dat is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, zijn hoofdzakelijk functies gelegen die passen binnen de in het plan opgenomen bestemming Landbouw L(z). Daarnaast is een deel van het plangebied bestemd als Rekreatie R(v).

Bestemmingsplan Dongen Buitengebied

In bestemmingsplan Dongen Buitengebied zijn de tot het plangebied behorende gronden bestemd als Agrarische doeleinden Ak (agrarisch kernrandgebied). Deze bestemming staat beschreven in artikel 13 Agrarische doeleinden van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Volgens dit artikel zijn de als zodanig bestemde gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met een uitbouwmogelijkheid voor kassen en niet-grondgebonden agrarische activiteiten alsmede het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het agrarisch kernrandgebied.

Bestemmingsplan Lage Ham

De tot het plangebied behorende gronden welke zijn gelegen in bestemmingsplan Lage Ham zijn hoofdzakelijk bestemd als Woondoeleinden, Erf, Tuin, Openbare en bijzondere doeleinden en Agrarisch gebied met aanduiding kernrandzone. De bestaande bebouwing is geregeld in deze bestemmingen, echter de nieuwbouw van woningen valt hier niet binnen.

Bestemmingsplan Randzone Bolkensteeg

Bestemmingsplan Randzone Bolkensteeg omvat de gronden van het plangebied gelegen direct aan de Bolkensteeg. Deze zijn bestemd als Woondoeleinden, Erf, Tuin, Groenvoorzieningen, Kantoren, Maatschappelijke doeleinden en Representatieve zone. Hierbinnen is de nieuwbouw van woningen niet toegestaan.

3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied van De Beljaart is gelegen aan de noordzijde van de kern Dongen. In de huidige vorm bestaat het gebied hoofdzakelijk uit grasland met op enkele plaatsen enige begroeiing. In het plangebied is verspreid gelegen bebouwing aanwezig, in de vorm van woonhuizen. Daarnaast is in het oostelijk deel van het plangebied een tijdelijk asielzoekerscentrum gesitueerd, welke op termijn plaats zal maken voor woningbouw. Het plangebied sluit tevens aan op de bestaande lintbebouwing aan de Hoge en Lage Ham.



Afbeelding 5: Grasland in het plangebied

Tevens vindt er kleinschalig agrarisch grondgebruik in het plangebied plaats. Het betreft extensieve vormen van akkerbouw en grasland.



Afbeelding 6: Kleinschalig agrarisch gebruik



Afbeelding 7: Asielzoekerscentrum

In het oostelijk deel van De Beljaart is een asielzoekerscentrum gelegen, welke hier nog tot uiterlijk medio 2009 gesitueerd zal blijven. Met het Centraal Orgaan opvang asielzoeker (COA) is in augustus 2000 een overeenkomst gesloten over de vestiging van het asielzoekerscentrum op de huidige locatie. In deze overeenkomst is opgenomen dat het centrum omstreeks 1 mei 2001 geopend zal worden voor een periode van in eerste instantie ten hoogste 8 jaar, met dien verstande dat deze periode verlengd kan worden tot uiterlijk 1 januari 2010. Het COA heeft aangegeven medio 2009 de locatie te verlaten.

4 Projectbeschrijving

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen van de locatie De Beljaart tot een woningbouwlocatie is een traject gestart waarin een Programma van Eisen, een Ruimtelijke Visie, een Stedenbouwkundige Hoofdstructuur en de juridische kaders voor de ontwikkeling (procedure voor vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening en bestemmingsplanprocedure) worden opgesteld. Het Programma van Eisen, de Ruimtelijke Visie en de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur zijn reeds afgerond en bestuurlijk vastgesteld. De procedure voor vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het bouwrijp maken van een deel van het plangebied is reeds doorlopen en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is in december 2005 hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Het onderhavige bestemmingsplan maakt deel uit van de juridische kaders voor de ontwikkeling.

Het Programma van Eisen behandelt thema's als volkshuisvesting, verkeer en vervoer, infrastructuur, beheer, voorzieningen, stedenbouw, planeconomie, veiligheid en leefbaarheid en duurzaamheid.

4.2 Ruimtelijke visie

De Ruimtelijke Visie vormt de aanzet voor de planontwikkeling, waarbij aandacht is voor de ontwikkelingsgeschiedenis en de cultuurhistorie binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. De hoofdbouwingsstructuur, voorzieningenstructuur, hoofdwaterstructuur, hoofdgroenstructuur en de verkeersstructuur staan beschreven in de Ruimtelijke Visie.



Afbeelding 8: Ruimtelijke Visie De Beljaart

4.3 Stedenbouwkundige Hoofdstructuur

De Ruimtelijke Visie welke voor de locatie De Beljaart is opgesteld vormt samen met het Programma van Eisen het kader voor de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur. In de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur zijn de hoofdstructuren van het plan vastgelegd. Het betreft (het principe van) de wegenstructuur, de locatie(s) van de voorzieningen en de typering van de verschillende buurten c.q. deelgebieden van het plan. De Stedenbouwkundige Hoofdstructuur wordt per planfase uitgewerkt tot de uiteindelijke verkaveling.



Abbeelding 9: Stedenbouwkundige Hoofdstructuur voor De Beljaart

4.4 Fasering

De Beljaart wordt gefaseerd, waarbij voor fase 1 reeds een uitgewerkte verkaveling is ontwikkeld. Ruimtelijke onderbouwingen zijn opgesteld voor procedures ex artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het bouwrijp maken alsmede voor de bouw van een deel van de woningen. Het gedeelte van de randweg dat is gelegen langs fase 1 is direct bestemd in het onderhavige bestemmingsplan, net als het retentiegebied aan de noordoostzijde van het plangebied. De overige fases zullen middels een uitwerkingsplicht in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen. Deze fases zijn nog niet concreet uitgewerkt, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in diverse deelgebieden. Deze deelgebieden zijn dan wel woongebieden, dan wel voorzieningenlocaties. De fasering kan periodiek worden bijgesteld aan de hand van het woningprogramma in het 'Uitwerkingsplan Breda-Tilburg' (zie paragraaf 2.2.1) dat jaarlijks wordt geactualiseerd in het regionale planningsoverleg. In de uitwerkingsregels in de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan is nadrukkelijk gesteld dat rekening gehouden moet worden met de uitkomsten van het regionaal planningsoverleg. Bij het ontwikkelen van de locatie wordt ten tijde van het opstellen van dit

bestemmingsplan de onderstaande fasering gehanteerd, zowel in aantallen woningen als in de tijd uiteengezet. De gemiddelde bouwproductie bedraagt circa 100 woningen per jaar.

Fase	Aantal woningen	Start	Einde
1	164	2 ^e helft 2007	2 ^e helft 2009
2	144	2 ^e helft 2009	2 ^e helft 2010
2a	95	1 ^e helft 2009	2 ^e helft 2011
3	149	2 ^e helft 2011	2 ^e helft 2012
4	185	1 ^e helft 2012	2 ^e helft 2013
5	79	2 ^e helft 2013	2 ^e helft 2014
Totaal	816		

Tabel 1: Fasering woningbouw

4.5 Beschrijving ontwikkeling

Ten aanzien van De Beljaart is gesteld dat het een wijk met een duidelijk hart moet worden. Niet per se qua fysieke ligging, maar wel door het opnemen van een aantal voorzieningen ten behoeve van de wijk en in mindere mate voorzieningen welke een lokale functie hebben. Gedacht kan worden aan een HOED (huisartsen onder één dak), een basisschool, een sportzaal, enz. Gekozen is om deze functies aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing, omdat hierin momenteel ook al een aantal gemengde functies voorkomt. De bestaande bebouwing zal worden ingepast in het onderhavige bestemmingsplan. Ten aanzien van de ontsluiting van de wijk is gekozen om deze op drie punten plaats te laten vinden, via de Beljaartlaan. Deze aansluitingen zijn vormgegeven in een tweetal rotondes en een kruising. De aansluiting van de Beljaartlaan op de Bolkensteeg wordt dusdanig vormgegeven dat de route van de Bolkensteeg naar de Beljaartlaan een doorgaand karakter krijgt. Aan de westzijde van de wijk sluit de Beljaartlaan aan op de Noorderlaan, door middel van een nieuw aan te leggen rotonde. De Noorderlaan heeft voldoende capaciteit voor een goede verkeersafwikkeling.

4.6 Beeldkwaliteitplan

Naast de Ruimtelijke Visie, het Programma van Eisen en de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur is op 5 juli 2005 voor De Beljaart een Beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en de onbebouwde omgeving van de Beljaart. Het geeft op verschillende niveaus in woord en beeld de uitgangspunten voor de architectonische uitwerking. Het beeldkwaliteitplan stelt kaders en biedt inspiratie aan de architecten. Het beeldkwaliteitplan vervult ook een rol als toetsingskader.

In het beeldkwaliteitplan is de Beljaart opgedeeld in een aantal ensembles, elk met hun eigen karakteristiek. In totaal worden vijf ensembles onderscheiden:

1. Stichten;
2. Buurten;
3. Hoeven in de centrale groenzone;
4. Hoven in de aanhechtingszone;
5. Voorzieningen.



Afbeelding 10: De diverse buurten en gebieden voor De Beljaart zoals onderscheiden in het beeldkwaliteitplan

De karakteristiek behorende bij de stichten alsmede de diverse buurten en gebieden staan in het hiernavolgende beschreven. De stichten staan niet separaat afgebeeld op de bovenstaande afbeelding, maar doorkruisen het gehele plangebied. De ligging en richting van de stichten sluit aan bij de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur, zoals weergegeven op afbeelding 9.

De stichten:

- verschillende soorten stichten zijn aanwezig: tweezijdige bebouwde stichten (Schoolsteeg, naamloze sticht) en enkelzijdig bebouwde stichten (Achterhuizen, Hoge Ham), deze laatste grenzen aan de centrale groenzone;
- de stichten zijn de historische landschappelijke dragers van de Beljaart;
- de stichten worden gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwingsvormen, kleuren en materialiseringen;
- de stichten herbergen het voor de Langstraat karakteristieke fenomeen 'lintbebouwing';
- in het kader van karakteristieke lintbebouwing is, naast de afwijkende materialisering tussen de bouwvolumes, ook een afwijkend materiaalgebruik van de kopgevel binnen het bouwvolume mogelijk.

Buurten (deelgebieden A tot en met E):

- de hoofdwegen- en de groenstructuur vormen de geleiding tussen de buurten;
- in stedenbouwkundige zin bestaan verschillen tussen de buurten;
- de buurten zullen zich ten opzichte van elkaar ook onderscheiden door middel van kleur en materialisering;
- binnen de buurten bestaat een samenhang tussen de bebouwing;
- bijzondere aandacht voor hoekoplossingen en blokbeëindiging;
- toevoegingen aan de daken zijn steeds ondergeschikt ten opzichte van de dakvlakken.

Hoeven in de centrale groenzone:

- alzijdige objecten in de groenzone;
- als samenhangend geheel (domein) herkenbaar;
- hoeven zijn onderling verschillende gebouwen of verzameling van gebouwen met eigen thematiek;
- parkeeroplossing is integraal deel van de ontwerpopgave;
- bijzonder aandacht voor overgang tussen (semi)openbaar en privé;
- extroverte karakteristiek van op zich zelf staande objecten.

Hoven in de aanhechtingszone:

- hoven voegen zich in bestaande kloostersfeer en bestaande gebouwen;
- groene randen (hagen) kenmerken de hoven;
- introverte karakteristiek met samenhang in de compositie van de hoven;
- bijzondere aandacht voor overgang (semi)openbaar en privé;
- parkeeroplossing integraal deel ontwerpopgave.

De voorzieningen:

- gesitueerd op markante stedenbouwkundige posities en daarop reagerend in de vorm van een accent, entree of plein;
- op zich zelf staande objecten, met oriëntatie op openbaar gebied;
- functie leesbaar in de verschijningsvorm;
- verschijningsvorm is gerelateerd aan de context van de omgeving;
- terreininrichting en parkeren integraal deel van ontwerpopgave.

4.7 Dwarsprofielen verkeersstructuur

Om de toekomstige hoofdverkeersstructuur inzichtelijk te maken, zijn voor een aantal wegtypes dwarsprofielen gemaakt. Deze zijn als indicatie in het bestemmingsplan opgenomen om bij te dragen aan de beeldvorming. Onder de hoofdverkeersstructuur wordt verstaan de Beljaartlaan, de stichten en de buurtontsluiting dwars op deze stichten.

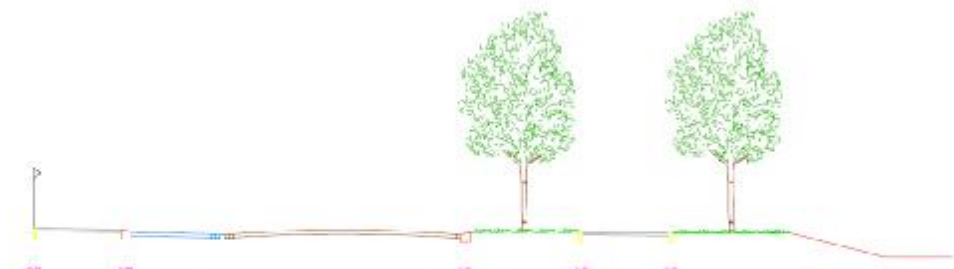
Beljaartlaan



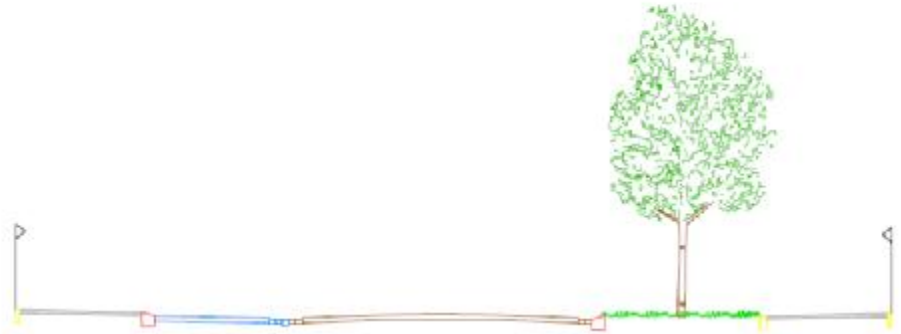
De Beljaartlaan wordt aangelegd aan de randen van het nieuw te bouwen woongebied. Er wordt op drie punten aangesloten op de Beljaartlaan om het verkeer de wijk in en uit te geleiden. Naast het verkeer voor de Beljaart, zal de Beljaartlaan gaan dienen als hoofdverkeersroute voor de Dongen, waarmee doorgaand verkeer van de Bolkensteeg gehaald gaat worden.

Stichten

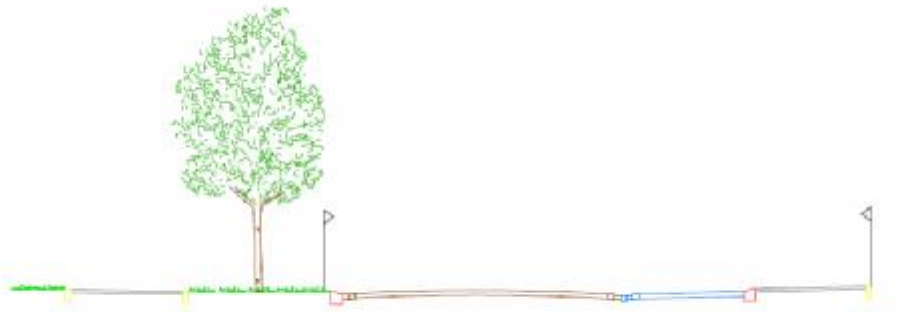
De dwarsprofielen van de in het plangebied gelegen/aan te leggen stichten zijn allemaal in het hiernavolgende weergegeven, omdat het belangrijke structuurdragers van de gehele wijk zijn.



Bovenstaand profiel is een indicatie van het profiel van de Hamsesticht, één van de belangrijke structuurdragers van Beljaart. Karakteristiek hierbij is de dubbele bomenrij, die aan één zijde van de weg wordt aangeplant.

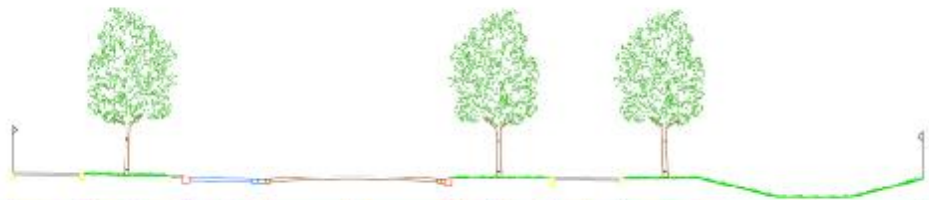


De sticht zoals hierboven weergegeven is de Schoolsticht. Deze krijgt in afwijking van de Hamsesticht een enkele bomenrij aan één zijde van de weg.



Bovenstaande sticht heeft net als de Schoolsticht een enkele bomenrij aan één zijde van de weg, met dien verstande dat deze een gespiegeld profiel heeft ten opzichte van de Schoolsticht.

Dwarsverbindingen



Het bovenstaande profiel is het profiel van de toekomstige dwarsverbinding Veenmos. Deze vormt een verbinding tussen de stichten en maakt deel uit van de interne wijkontsluiting. Deze verbinding onderscheidt zich van de stichten door de bomenrij/groenvoorziening aan weersijden van de weg.

5 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

5.1 Waterparagraaf

Inleiding

De gemeente Dongen is voornemens het stedelijke gebied aan de noordzijde uit te breiden. De uitbreiding betreft de ontwikkeling van de locatie De Beljaart. Ten aanzien van deze uitbreiding dient in het kader van de watertoets een waterparagraaf uitgevoerd te worden. Basis voor deze waterparagraaf vormt het Waterhuishoudkundig plan De Beljaart van 7 juli 2005. De onderstaande twee alinea's geven een samenvatting van het waterhuishoudkundig plan.

Watersysteem De Beljaart

Het watersysteem voor De Beljaart is onder te verdelen in drie delen, namelijk: infiltratie in het hoger gelegen deel met een afvoermogelijkheid naar de wadi's in het tussengebied, In het tussengebied ligt een wadisysteem en in het lager gelegen deel ligt het oppervlaktewater met een mogelijkheid tot overstort en berging in de retentievoorziening. Voor het voldoen aan de norm moet ruim 6.800 m² oppervlaktewater op waterpeil als retentie buiten het plangebied worden aangelegd. Voorgesteld wordt om indien mogelijk een groter oppervlakte te creëren zodat het systeem ook hevige of langdurige neerslag kan verwerken. Voor het vuilwater wordt een gemeenschappelijk gemaal geplaatst tussen De Beljaart en De Biezen.

Waterproblematiek De Biezen

De waterproblematiek in woonwijk De Biezen kan worden verminderd door het water via de retentievoorziening van De Beljaart af te voeren. De afvoersloot wordt met behulp van een duiker verbonden met de retentievoorziening. De afvoer vanuit De Biezen hoeft niet te worden geborgen maar kan via de retentie direct worden afgevoerd. Voor het vuilwater wordt een gemeenschappelijk gemaal geplaatst tussen De Beljaart en De Biezen.

Hoogteligging

Ter plaatse van de locatie De Beljaart is de maaiveldhoogte ca. NAP+2,8m.

Bodemopbouw

De bodemopbouw van de locatie De Beljaart is in beeld gebracht aan de hand van de grondwaterkaarten van Nederland (Dienst grondwaterverkenning, TNO, 1975). De deklaag in het gebied bevindt zich tussen de NAP+3,0m tot NAP-2,0m. De dikte van de deklaag varieert tussen de 4 en 6 meter. Op basis van de beschikbare dwarsprofielen is een inschatting gemaakt van de samenstelling van de deklaag. De deklaag bestaat uit matig grof tot en met uiterst fijn zand.

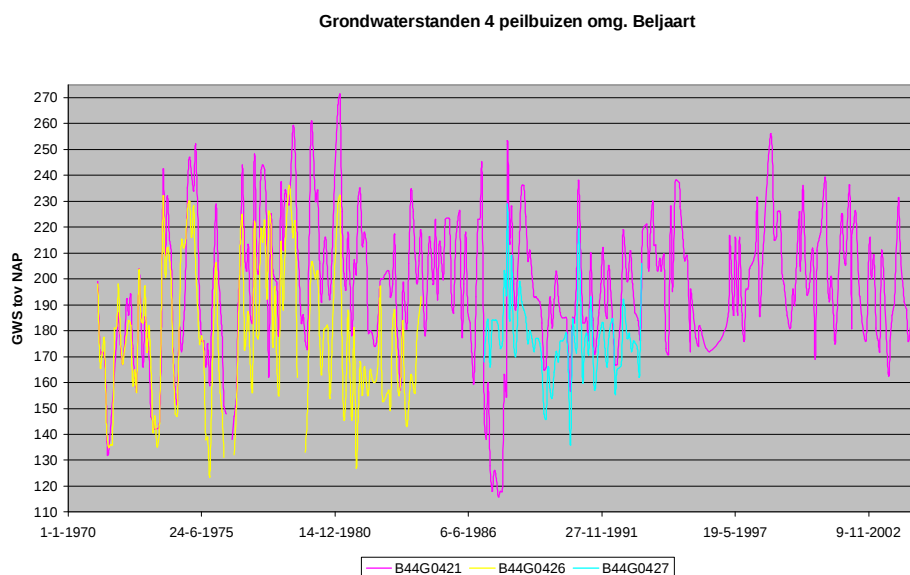
De basis (onderkant pakket) van het eerste watervoerende pakket wordt gevonden op ca. NAP-24,0m. Het pakket heeft een dikte van ca. 21,0m (bovenkant pakket NAP-3,0m). Het eerste watervoerende pakket is samengesteld uit uiterst grof tot en met matig fijn zand.

Grondwater

De door Oranjewoud opgenomen grondwaterstanden op 15-02-2005 variëren tussen de 0,6m en 1,0m beneden maaiveld op diverse locaties.

Uit de bodemkaart van Nederland Blad 44 oost is bekeken welke grondwatertrappen voorkomen. In het plangebied heerst grondwatertrap VI. Dit betekent een GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) tussen de 0,4m en de 0,8m beneden maaiveld en een GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) groter dan 1,2m beneden maaiveld. Het freatisch¹ grondwater (28 april 1973) in de omgeving van Dongen varieert van NAP+1,6m tot NAP+1,8m. Het eerste watervoerende pakket heeft een stijghoogte tussen de NAP+1,6m en de NAP+2,0m (28 april 1973).

Naast de gegevens van de grondwaterkaarten zijn er in de nabije omgeving (straal 2km) gegevens van peilbuizen bekend. Deze peilbuisgegevens zijn via het Dino-loket opgevraagd.



Figuur 1: Grafiek grondwaterstanden

Bovenstaande grafiek geeft een beeld van het peilverloop van de grondwaterstand in de omgeving van het plangebied. De waarden van vier peilbuizen zijn opgenomen. De gemiddelde grondwaterstand van bovengenoemde peilbuizen is NAP+2,0m. De grondwaterstand varieert tussen NAP+2,7m tot NAP+1,2m.

Aandacht voor materiaalgebruik

Ten behoeve van het tegengaan van het ophopen van milieuonvriendelijke stoffen in het water(bodem)systeem, welke een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie kunnen hebben, wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen met lood, koper, zink en zacht PVC zoveel mogelijk achterwege gelaten te worden.

¹ freatisch (grond)water: (grond)water onder de grondwaterspiegel in een relatief goed doorlatende laag en boven een eerste slecht doorlatende of ondoorlatende laag.

Conclusie

De GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) bevindt zich tussen de 0,4m en de 0,8m beneden maaiveld en de GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) groter dan 1,2m beneden maaiveld.

De infiltratiecapaciteit wordt gesteld op 0,4m/d in een verzadigde bodem.

In Dongen komt veel 'roestbruin' water voor in diverse waterpartijen. Hierdoor wordt er gekozen voor infiltratievoorzieningen waarin niet permanent water staat.

In het kader van het proces van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Bij brief van 22 november 2005 heeft het waterschap aangegeven in te stemmen met het definitieve waterhuishoudkundig plan De Beljaart te Dongen van 7 juli 2005 en de notitie van uitgangspunten watersysteem De Beljaart van 18 november 2005. De bovenstaande waterparagraaf is gebaseerd op het waterhuishoudkundig plan en de notitie van uitgangspunten. Bij brief van 14 augustus 2007 heeft het Waterschap Brabantse Delta te kennen gegeven dat de voor het waterschap belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in de waterparagraaf en dat zij daarbij een positief advies afgeeft in het kader van de watertoets.

5.2 Bodem

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. De onderzoekslocatie betreft de gehele locatie De Beljaart.

Hypothese

Het onderzoeksterrein wordt als onverdacht met betrekking tot bodemverontreiniging beschouwd (hypothese ONV-GR). Aangezien op nagenoeg het gehele onderzoeksterrein nooit bedrijfsactiviteiten (alleen agrarisch gebruik) hebben plaatsgevonden en indien er verontreinigingen aanwezig zijn deze het eerst aangetoond zullen worden in het grondwater, is gekozen voor de strategie grootschalig onverdacht in plaats van onverdacht. Waar bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, is de bodem schoon of voldoende gesaneerd.

Naar verwachting hebben de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein niet beïnvloed.

Grond

In de zintuiglijk schone bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Verder zijn de gehalten van de onderzochte stoffen in de boven- en ondergrond alle lager dan de betreffende streefwaarden.

Grondwater

Plaatselijk zijn in het grondwater matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel gemeten. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, chroom, koper, nikkel en zink gemeten. Waarschijnlijk betreffen de matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel 'van nature' verhoogde achtergrondwaarden in het grondwater. De gemeente Dongen heeft dit bevestigd.

Asbest

Op het maaiveld op een klein deel van het onderzoeksterrein is visueel asbesthoudend materiaal aangetroffen. De betreffende stukjes zijn tijdens de monsterneming alle verwijderd. De bovengrond ter plaatse blijkt eveneens asbesthoudend te zijn. Het gemeten gehalte ligt echter ruim beneden de interventiewaarde. In de puinhoudende oostelijke dam is asbest aangetoond in een gehalte ruim beneden de interventiewaarde. Op het overige deel van het terrein is in de bovengrond geen asbest gemeten.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Uitzondering vormt de gemeten concentratie aan nikkel in het grondwater; dit betreft waarschijnlijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het herinrichten van de onderzoekslocatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

5.3 Natuurwaarden

Op de locatie De Beljaart komt een aantal beschermde diersoorten voor. Het merendeel betreft algemene soorten, waarvoor na het van kracht worden van de AMvB op de Flora- en faunawet een vrijstelling geldt van de ontheffingsplicht. Voor soorten waarvoor een vrijstelling geldt (kleine zoogdieren, algemene amfibieënsoorten) en broedvogels dienen echter wel schadebeperkende maatregelen te worden uitgevoerd voor en tijdens de ingreep om effecten zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Schadebeperkende maatregelen

Door enkele eenvoudige maatregelen kan schade aan aanwezige beschermde soorten zo veel mogelijk worden beperkt. Mede daardoor treden er geen significante negatieve effecten op populatieniveau op, op de in het plangebied aanwezige beschermde soorten. Concrete maatregelen om effecten op beschermde soorten te voorkomen, dan wel te verzachten zijn:

- t.a.v. aanwezige akkers, weilanden e.a. intensief beheerde graslanden
- uitvoer werkzaamheden buiten de vogelbroedtijd (buiten de periode half maart-half juli); uitvoer binnen vogelbroedtijd is mogelijk indien biotoop vooraf soortenvrij wordt gemaakt en gehouden;
- continueren bestaand beheer (intensief maaien, begrazen) waardoor biotoop soortenarm wordt gehouden. Voorkomen dat percelen braak komen te liggen (en door verruiging vegetatie geschikt biotoop gaan vormen worden voor allerlei diersoorten);
- uitvoer werkzaamheden bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van kleine zoogdieren (april t/m augustus).

- t.a.v. te kappen bomen
 - kappen buiten de vogelbroedtijd (buiten de periode half maart-half juli) in combinatie met afvoer takken e.d. na rooien (ter voorkomen ontstaan van nieuwe schuilplaatsen voor amfibieën en kleine zoogdieren);
 - te kappen bomen met holten (potentieel vleermuizenverblijf) inspecteren op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien vleermuizen aanwezig zijn, dan kappen buiten de overwintering (buiten periode november-maart) en kraamtijd (mei-juli), doch bij voorkeur in het najaar (half september-half maart) en eventueel als extra maatregel:
 - ophangen vleermuiskasten (vervangend verblijf) in de directe omgeving voorafgaand aan de sloop.
- t.a.v. te verwijderen overige groenstructuren (struiken, kruidenbegroeiing inclusief ondergroei bomen)
 - uitvoer werkzaamheden buiten de vogelbroedtijd (buiten de periode half maart-half juli);
 - uitvoer werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode van kleine zoogdieren (april t/m augustus);
 - biotoop voor aanvang van de werkzaamheden ongeschikt maken buiten kwetsbare overwinteringsperiode van kleine zoogdieren en amfibieën. Hiertoe struiken, ondergroei, strooisellaag, takken en andere eventueel aanwezige schuilplaatsen in te verwijderen groenstructuren verwijderen in het najaar, voor aanvang van de overwintering van kleine zoogdieren en amfibieën (periode augustus-oktober; voor november).
- t.a.v. aanwezige sloot (indien deze gedempt of verlegd wordt)
 - uitvoer werkzaamheden buiten de voortplantingstijd van amfibieën (niet in periode maart-juni);
 - inspectie vooraf op aanwezigheid van amfibieën; bij aanwezigheid wegvangen en uitzetten in vervangende biotoop in de omgeving.
- t.a.v. ruig terreintje aan Lage Ham
 - maaien (inclusief afvoer maaisel) van de aanwezige kruidenvegetatie voor aanvang broedseizoen (voor half maart) en herhalen aantal keren gedurende het broedseizoen (periode half maart – half juli).
- t.a.v. boomkwekerij Achterhuizen
 - verwijderen opslag van stenen, hout, e.a. puin en materialen voor aanvang overwintering;
 - continueren huidig beheer tot moment van uitvoer werkzaamheden;
 - ten aanzien van kappen boomgroep met ondergroei op heuveltje op perceel boomkwekerij, zie de opmerkingen hierboven.
- t.a.v. te slopen bebouwing
 - inspectie te slopen bebouwing op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien aanwezig, dan (bij voorkeur gefaseerd) slopen buiten de kwetsbare overwinteringsperiode en kraamtijd, doch bij voorkeur in het najaar (half september-half maart) en eventueel als extra maatregel:
 - ophangen vleermuiskasten (vervangend verblijf) in de directe omgeving voorafgaand aan de sloop;
 - vleermuisvriendelijke nieuwbouw (aanbrengen invliegopeningen naar ruimten onder dakbedekking en spouwmuur ect.)

Van een aantal soortgroepen, te weten vleermuizen en amfibieën is op dit moment niet geheel duidelijk welke soorten, waar voorkomen op de planlocatie. Daarom dient voor deze soortgroepen een gerichte aanvullende inspectie te worden uitgevoerd op specifieke delen van de planlocatie. Afhankelijk van de soorten amfibieën die voor komen is een ontheffingsaanvraag nodig en zijn wel/geen mitigerende maatregelen vereist. Afhankelijk van de aan- of afwezigheid van vleermuizen (in te kappen bomen en/of te slopen gebouwen) is een ontheffingsaanvraag nodig en zijn schadebeperkende maatregelen nodig.

	Gericht op	Locatie/biotop	Uitvoerperiode	Ontheffingsaanvraag FFW 3-4 maanden voorafgaand aan de ingreep
Nader onderzoek – gerichte inspectie	Amfibieën	Sloot planlocatie	Voorjaar (maart-mei) 2005	Nee/ja afhankelijk van de soort
	Vleermuizen	Bomen	Voorjaar (april-mei) 2005	Nee indien boom wordt ingepast Ja indien boom wordt gekapt
	Broedvogels	Begroeiing en landbouwgebied	Soortvrij maken voor half maart of wzhdn na half juli	Nee
Schadebeperkende maatregelen	Kleine zoogdieren	Begroeiing en landbouwgebied	Soortenvrij maken voor november en wzhdn buiten periode april-augustus	Nee
	Vleermuizen	Te kappen bomen	Rooien in periode half september-half oktober	Ja
	Amfibieën	Te dempen sloot	Dempen/vergraven buiten periode maart-juni	Nee/ja afhankelijk van de soort
	Amfibieën	Begroeiing e.a. schuilplaatsen	Soortenvrij maken voor november	Nee/ja afhankelijk van de soorten in waterbiotoop planlocatie

Tabel 2: Overzicht adviezen ten aanzien van nader onderzoek, schadebeperkende maatregelen en de ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet t.b.v. de locatie De Beljaart te Dongen, gericht op het plangebied.

5.4 Archeologie

Cultuurhistorie

Het onderzoeksgebied betreft de locatie De Beljaart en is gelegen ten noorden van de kern Dongen en ten zuiden van de kern 's Gravenmoer. Het vormt een deel van het cultuurlandschap dat hier als gevolg van de veenontginningen vanaf de veertiende eeuw in belangrijke mate werd aangelegd. Het gebied ten oosten van de huidige sticht Achterhuizen behoort tot het gebied dat na 1330 in ontginning is genomen als onderdeel van een uitgifte van twaalf hoeven veen door de graaf van Holland.

Een belangrijk element in de inrichting van het landschap vormen vijf stichten. Deze stichten zijn ontsluitingswegen en afscheidingen die in zuidwesten-noordoostelijke richting door en langs het gebied heenlopen. De stichten hechten aan op de ontginningsas (Hoge Ham) en bovendien aan de achterzijde op de Klein-Dongenseweg.

De ouderdom van de Achterhuizen gaat mogelijk terug tot de veertiende eeuw. Het is aannemelijk dat de Achterhuizen de ontginningshoeven in het middeleeuwse ontginningslandschap vormen, die in afwijking tot hetgeen gebruikelijk is, niet aan de ontginningsas (Hoge Ham) liggen, maar evenwijdig aan de Donge op hoger gelegen delen in het ontginningsgebied.

Aan de zijde van de Hoge Ham is een tweetal rijksmonumenten aanwezig. De aanwezigheid van het kloostercomplex van de zusters Franciscanen is, net als de stichten, een overblijfsel uit de tijd van de veenontginning. Het kloostercomplex vormt een voortzetting van het omgrachte Bollekensslotje dat mogelijk teruggaat tot de ontginningsperiode, maar is pas sinds begin negentiende eeuw als klooster ontwikkeld. De bebouwing aan de Hoge Ham is in de loop van de negentiende eeuw geleidelijk verdicht door de komst van de schoen- en leernijverheid waarbij de strenge ordening van de stichten in het landschap werd gerespecteerd. De stichten kregen in de geïndustrialiseerde periode bovendien een nieuwe logistieke functie doordat de looierijcomplexen steeds met de kopgevels met hijsinstallaties aan de stichten zijn

georiënteerd (rijksmonument looierij Driessen) maar ook de overige looierijen. Het leerlooierijcomplex vormt een directe link naar de leerlooierij industrie die in Dongen na de zestiende eeuw een grote rol heeft gespeeld.

Aanbevolen wordt om wanneer mogelijk de gesignaleerde cultuurhistorische waarden binnen het plangebied te handhaven, een hulpmiddel hierbij kan zijn de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Middels zichtlijnen kan aandacht worden besteed aan zowel de stichten die in en om het gebied aanwezig zijn, als de historische lintbebouwing langs de Hoge en Lage Ham. Door middel van groenstroken en wandelpaden of fietsstroken op de plaatsen van de stichten blijft een deel van de inrichting van het cultuurlandschap behouden.

Archeologie

De Beljaart ligt in een Pleistoceen dekzandgebied waarin een noordwest-zuidoost lopende dekzandrug aanwezig is. De rivier de Donge heeft zich op zeker moment door deze rug heen gebroken en aan weerszijde van haar oevers een overstromingsvlakte gevormd. Gedurende het Holoceen zijn er nog enkele kleinere reliëfwijzigingen opgetreden onder invloed van stuifzand.

De Beljaart heeft voor zover na kon worden gegaan altijd een agrarische functie gehad. Bebouwing heeft zich beperkt tot de zuidzijde langs de Hoge Ham en de locatie Achterhuizen met drie kleinere clusters aan de westzijde daarvan. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in dit gebied met name archeologische sporen vanaf de dertiende eeuw na Chr. moeten worden verwacht. Ook bestaat er een kans dat er mesolithische resten aanwezig zijn.

De Beljaart heeft een deels hoge en deels lage trefkans op het aantreffen van archeologische sporen op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op de Cultuur Historische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is dezelfde waardering gegeven. Fase 1 is gelegen binnen het met een lage trefkans gewaardeerde gebied.

Aan het oppervlak rondom de locatie Achterhuizen zijn diverse archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat hierbij uitsluitend om aardewerk. Deze fragmenten bevestigen een bewoning van het gebied vanaf 1375 tot in de negentiende eeuw. In de boringen werden behoudens (recent) puin geen andere archeologische indicatoren aangetroffen.

Vervolgonderzoek

De locatie Achterhuizen krijgt een archeologische dubbelbestemming vanwege de aldaar mogelijk aanwezige archeologische waarden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek, waarbij de oppervlaktekartering is uitgevoerd overeenkomstig het advies van de provincie Noord-Brabant, is niet aangetoond dat er zich in de ondergrond nog andere woonerven als archeologische vindplaats kunnen bevinden. Dit op basis van het aangetoonde AC-profiel. Een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven, overeenkomstig het advies in het conceptrapport 2005, is door de provincie niet overgenomen, maar vervangen door de uitgevoerde oppervlaktekartering.

5.5 Luchtkwaliteit

Het beleidskader ten aanzien van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. Er zijn voor de locatie De Beljaart geen problemen meer te verwachten. Binnen de mogelijkheden van de ontwikkeling van de locatie De Beljaart zullen alle mogelijke maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren, worden overwogen en waar mogelijk toegepast. Hiermee past de ontwikkeling binnen het algehele streven te voldoen aan de Wet luchtkwaliteit. Opgemerkt wordt, dat het jaargemiddelde fijn stof naar verwachting geen knelpunt vormt voor de ontwikkeling van de locatie De Beljaart. Overige stoffen vormen naar verwachting geen knelpunt voor de ontwikkeling van de Beljaart.

Het onderzoek luchtkwaliteit wordt in overeenstemming gebracht met de meest recente wet- en regelgeving op dit gebied. Gezien de resultaten van het onderzoek dat eerder is uitgevoerd onder de wet- en regelgeving van voor de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit 2005, mag geconcludeerd worden dat de resultaten van het geactualiseerde onderzoek minstens gelijk en naar alle waarschijnlijkheid gunstiger uitvallen. Hiermee is er vanuit luchtkwaliteit geen belemmering te verwachten voor de planvorming.

5.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen in buisleidingen is omschreven in de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" (1984) en de circulaire uit 1991 voor K123-stoffen. In deze circulaires zijn afstandseisen opgenomen.

Momenteel is het beleid voor buisleidingen, zowel voor hogedruk aardgasleidingen als K123-leidingen volop in ontwikkeling. De circulaires worden vervangen. Naar verwachting zal het beleid voor hogedruk aardgasleidingen zomer 2008 van kracht zijn, van de K123-leidingen is dit nog onbekend. In de kamerbrief "Stand van zaken aanpak buisleidingendossier" wordt het nieuwe beleid ten aanzien van gasleidingen aangegeven. De circulaire voor gasleidingen uit 1984 wordt vervangen door een AMvB Buisleidingen, welke qua systematiek geheel aansluit bij de circulaire vervoer van gevaarlijke stoffen. De verwachting is dat voor K123-leidingen ook deze systematiek aangehouden zal worden.

De belangrijkste risicobronnen in de omgeving van de Beljaart zijn de aan de noordzijde gelegen 18" hogedruk aardgastransportleiding, de Rotterdam Rijn Pijpleiding welke bestaat uit twee brandstofleidingen, één met een doorsnede van 24" en één met een doorsnede van 36" en een SABIC-pijpleiding voor het vervoer van vloeibare koolwaterstoffen.

Op basis van de thans vigerende circulaire uit 1984 voor gasleidingen valt de ontwikkeling van de Beljaart buiten de toetsafstand voor 18" hogedruk aardgasleidingen. Voor de overige leidingen dient de betekenis van het huidige beleid voor het plangebied uitgezocht te worden.

In het nieuwe beleid wordt aangesloten bij het systeem van het plaatsgeboden risico (pr) en het groepsrisico (gr). De GasUnie kan voor gasleidingen zowel het pr als het gr berekenen. Met de uitkomsten kan rekening gehouden worden met de ontwikkeling van het plangebied, bij inwerkingtreding van het nieuwe beleid moet rekening gehouden worden met de ontwikkeling van het plangebied. Voor de overige leidingen is het nieuwe beleid nog niet bekend en kan er derhalve nog niet op worden geanticipeerd. Daardoor dient alleen het huidige beleid toegepast te worden en dient de toetsingsafstand bepaald in acht genomen te worden.

5.7 Akoestisch onderzoek

Ten aanzien van de geluidsbelasting welke van invloed is op het plangebied dient rekening gehouden te worden met de Beljaartlaan en de Bolkensteeg. Hiertoe zijn indicatieve berekeningen opgesteld, waarmee bepaald is welke afstanden aangehouden dienen te worden om te voldoen aan een maximale gevelbelasting conform de Wet geluidhinder. De door middel van de berekeningen bepaalde contouren wegverkeerslawaai van de Bolkensteeg en de Beljaartlaan zijn op de plankaart opgenomen, waarbij in de voorschriften een regeling is opgenomen dat woningen de op de plankaart weergegeven geluidcontouren niet mogen overschrijden. Bij de verdere uitwerking van het plangebied wordt dit als randvoorwaarde meegenomen.

5.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied aan de noordoostzijde is een leidingenstraat met beschermingszone gelegen. Het betreft de buisleidingenstrook F (verbinding Moerdijk - Ruhrgebied) zoals opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen. In de leidingenstraat zijn onder meer een hogedruk aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie en een transportleiding van Sabic en Rotterdam Rijn Pijpleiding gelegen. Deze hebben geen beperkende werking op de voorgenomen woningbouw, aangezien dit deel van het plangebied een retentiegebied en groengebied betreft, waar geen bebouwing of verharding wordt aangelegd. Daarnaast is voor de leidingenstraat een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit biedt voldoende waarborgen voor de belangen van de leidingenstraat, aangezien er geen grondwerkzaamheden direct boven of in de zakelijk rechtzone van de leidingenstraat plaats kan vinden zonder dat van tevoren van burgemeester en wethouders een aanlegvergunning is verkregen. Het gebied waarvoor het aanlegvergunningstelsel is opgenomen is ruimer dan de te hanteren veiligheidzones van de leidingenstraat, waardoor deze niet nog eens expliciet op de plankaart aangegeven hoeft te worden.

Naast de leidingenstraat is de 150 kV bovengrondse hoogspanningslijn Geertruidenberg-Oosteind-Tilburg West/Noord aanwezig, waarbij een belemmeringszone van 20 meter aan weerszijden van de leiding in acht genomen dient te worden.

6 Juridische regelgeving

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de grote ontwikkelingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Dongen. Het plan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie De Beljaart, waar een grote uitbreidingslocatie gerealiseerd wordt.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden door middel van de op de plankaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende voorschriften de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de SVBP-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) zoals deze reeds veelvuldig landelijk worden toegepast ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan.

6.2 Planvorm

Voor een groot gedeelte van de toekomstige woningbouw in de Beljaart is gekozen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in artikel 11 van de WRO. Dit houdt in dat er per bouwfase een uitwerkingsplan opgesteld wordt, waarin de betreffende fase gedetailleerd wordt uitgewerkt. Deze keuze vindt grondslag in het per fase kunnen aansluiten bij de op dat moment meest wenselijke uitbreidingsvorm en woningbouwvorm. Zo kan er op een flexibele wijze worden aangesloten bij een veranderende woningmarkt en veranderende woonwensen.

Zoals in het voorgaande aangegeven geldt de uitwerkingsplicht voor een groot gedeelte van de Beljaart. Echter een deel van het plangebied wordt direct bestemd met een gedetailleerde bestemming. Dit vloeit voort vanuit een tweetal redenen. Ten eerste de wens om een gedeelte van het bestaande bebouwde gebied, namelijk de in tussen de nieuw op te richten woningen gelegen bestaande woningen alsmede de reeds bestaande lintbebouwing gelegen aan de Lage/Hoge Ham, in het bestemmingsplan op te nemen. Ten tweede de uitwerking van de eerste fase van de nieuwbouw. Zoals elders in dit bestemmingsplan aangegeven is voor deze eerste fase reeds een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleend en is reeds aangevangen met de bouw van de woningen in de eerste fase. Aangezien voor deze eerste fase de verkaveling volledig is uitgewerkt, is het mogelijk om hiervoor een gedetailleerde bestemming op te nemen en hoeft daar in een later stadium geen uitwerkingsplan meer voor te worden opgesteld.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een tweetal artikelen. In het eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de voorschriften. In artikel twee wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat tevens een tweetal artikelen. In artikel 3 is opgenomen hoe er omgegaan dient te worden met parkeernormen. In artikel 4 is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Hierin wordt onder andere een aantal kwalitatieve, niet zijnde normatieve zaken geregeld. Zo wordt een koppeling gelegd naar het beeldkwaliteitplan.

Hoofdstuk 3: Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemmingsvoorschrift worden de doeleinden ten aanzien van de specifieke bestemming met eventuele ondergeschikte doeleinden beschreven, is er een bebouwingsregeling opgenomen en daarnaast worden eventuele nadere eisen, vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden weergegeven.

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven gelegen. In artikel 5 'bedrijf' staat beschreven wat hiervoor de voorschriften zijn en tot welke milieucategorie bedrijven zijn toegestaan.

Er is in het plangebied een perceel gelegen met gecombineerd gebruik in de vorm van detailhandel, bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden, waarbij detailhandel de hoofdfunctie is. In artikel 6 'detailhandel' is hiervoor een regeling opgenomen, waarbij de ondergeschikte functies bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden als aanduiding zijn opgenomen op de plankaart en in de doeleindenomschrijving van de voorschriften worden toegestaan.

De in het bestemmingsplan gelegen groengebieden zijn geregeld in artikel 7. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt een groenzone gerealiseerd waarbinnen een ecologische verbindingszone is gelegen. Hiervoor geldt een bijzondere regeling in de vorm van een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de ecologische waarden. Deze gronden zijn op de plankaart aangeduid met de aanduiding natuurwaarden (nw) en het gebruik is mogelijk gemaakt in de doeleindenomschrijving.

Centraal in het plangebied zal een robuuste groenvoorziening worden aangelegd welke een parkachtige uitstraling zal krijgen. Binnen deze groenvoorzieningen zullen onder meer speelvoorzieningen en voorzieningen voor het uitlaten van honden mogelijk gemaakt worden. De regeling voor deze groenzone is weergegeven in artikel 8 'Uit te werken groen' in de voorschriften.

In het plangebied is een aantal kantoorlocaties gelegen. Hiervoor is de bestemming 'kantoor' opgenomen in artikel 9 van de voorschriften. Binnen deze bestemming komt in een aantal gevallen de nevenfunctie maatschappelijke doeleinden en/of woondoeleinden voor. Deze worden als zodanig mogelijk gemaakt met een aanduiding op de plankaart en zijn tevens in de doeleindenomschrijving in de voorschriften opgenomen.

Ten aanzien van de diverse bestaande maatschappelijke doeleinden in het plangebied is een regeling opgesteld in artikel 10. Op een aantal percelen is daarbij een ondergeschikte woonfunctie aanwezig. Deze worden als zodanig mogelijk gemaakt met een aanduiding op de plankaart en zijn tevens in de doeleindenomschrijving in de voorschriften opgenomen. In het zuidwesten van het plangebied is een begraafplaats gelegen, welke met een aanduiding op de plankaart en in de doeleindenomschrijving van de voorschriften is mogelijk gemaakt.

De bij de bestaande woningen gelegen tuinen zijn als zodanig bestemd in artikel 11. Hierin is in de doeleindenomschrijving beschreven hoe omgegaan dient te worden met parkeren in de voortuin. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan dat parkeergelegenheden in de voortuin bij een woning worden aangelegd. Parkeren is wel toegestaan op bijvoorbeeld een oprit voor een garage aan de zijkant van de woning. Hierin is bij sommige woningen voorzien door voldoende ruimte tot aan de straat op te nemen.

De in het plangebied gelegen bestaande wegen, alsmede het noordoostelijk deel (grotendeels ter plaatse van fase 1 van de planvorming) van de om het plangebied te realiseren rondweg, worden mogelijk gemaakt middels de voorschriften in artikel 12. Hierin is recreatief medegebruik van de gronden mogelijk gemaakt, om evenementen toe te kunnen staan.

Om te komen tot een goede waterbalans binnen het plangebied is een retentiegebied in de planvorming opgenomen, welke aan de noordoostzijde van het plangebied zal worden gerealiseerd. Het retentiegebied wordt bestemd middels artikel 13 'Water'.

In artikel 14 'wonen' van de voorschriften is een regeling opgenomen ten aanzien van woondoeleinden. Het betreft de reeds aanwezige woningen binnen het plangebied en de woningen die in de eerste fase van de planvorming gerealiseerd zullen worden op basis van een uitgewerkte verkaveling. Er is derhalve geen bouwverbod opgenomen.

Een groot deel van het plangebied zal pas in een later stadium van de planvorming uitgewerkt gaan worden. Hiertoe zijn de bestemmingsvoorschriften opgenomen in artikel 15 'Uit te werken wonen I', artikel 16 'Uit te werken wonen II' en artikel 17 'Uit te werken wonen III', waarbinnen diverse woningtypologieën worden mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemmingsvoorschriften worden uitwerkingsregels gegeven, aan de hand waarvan in een later stadium voldaan dient te worden bij het opstellen van de uitwerkingsplannen voor de diverse bouwfases. In de uitwerkingsregels in de voorschriften is nadrukkelijk gesteld dat rekening gehouden moet worden met de uitkomsten van het regionaal planningsoverleg daar waar het de woningaantallen betreft. Ook is een maximaal aantal te bouwen woningen opgenomen. Hierbij zijn de reeds gedetailleerd bestemde woningen in fase 1 buiten beschouwing gelaten, omdat de uitwerkingsregels hierop niet van toepassing zijn. Verder is in deze uitwerkingsregels onder meer bepaald wat de maximale bouwmaten zijn van de nieuw te bouwen woningen, waar de hoofdontsluiting gesitueerd dient te worden zonder dat deze gedetailleerd op de kaart is vastgelegd. Daarnaast wordt aangegeven in welke omgeving zich de diverse nieuw op te richten maatschappelijke voorzieningen dienen te vestigen. Dit geeft de nodige flexibiliteit aan de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Het is echter pas mogelijk om over te gaan tot de daadwerkelijke bouw nadat een uitwerkingsplan in werking is getreden. Tot die tijd geldt voor de gronden een bouwverbod.

De in het noordoostelijk deel van het plangebied gelegen ondergrondse leidingenstraat is bestemd door middel van een dubbelbestemming. In artikel 18 'Leidingenzone' is de regeling daartoe opgenomen. Hierin is geregeld hoe deze bestemming zich verhoudt tot de overige bestemmingen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de leidingenstraat.

De in het noordoostelijk deel van het plangebied gelegen bovengrondse hoogspanningsverbinding is bestemd door middel van een dubbelbestemming. In artikel 19 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' is hiervoor een regeling opgenomen, waarbij is aangesloten bij de modelvoorschriften van de leidingbeheerder. Hierin is geregeld hoe deze bestemming zich verhoudt tot de overige bestemmingen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsverbinding.

Centraal in het plangebied is een archeologisch waardevol gebied gelegen. Dit gebied verdient een specifieke beschermingsregeling, welke is opgenomen in artikel 20 'Waarde - Archeologie'. Hiermee wordt door middel van een aanlegvergunningstelsel bescherming geboden aan de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 4: Overige bepalingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 21): in dit artikel wordt aangegeven dat de bouwverordening geen toetsingskader vormt, met uitzondering van een aantal in dit voorschrift expliciet genoemde onderwerpen;
- Algemene gebruiksbepaling (artikel 22): dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstallen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan;
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 23): het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut;
- Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 24): deze regeling maakt het mogelijk de bestemmingsplannen in beperkte mate te verschuiven;
- Algemene procedurebepaling (artikel 25): in deze bepaling wordt de procedure weergegeven welke gevolgd dient te worden ingeval burgemeester en wethouders gebruik maken van hun vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid;
- Overgangsbepalingen (artikel 26): bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Anti-dubbeltelbepaling (artikel 27): met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de voorschriften door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Strafbaarheid en overtredingen (artikel 28): in dit artikel wordt de relatie met artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten gelegd;
- Titel (artikel 29): in dit artikel wordt aangegeven onder welke naam de voorschriften aangehaald kunnen worden.

7 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is gewaarborgd in de grondexploitatie welke ten behoeve van het project is opgesteld. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Op basis van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient overleg gevoerd te worden met diverse instanties, waaronder de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. De overlegreacties van de directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving alsmede de Provinciale Planologische Commissie van de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Essent Netwerk B.V. en N.V. Nederlandse Gasunie staan in het hiernavolgende samengevat weergegeven, waarbij cursief is aangegeven hoe met de gemaakte opmerkingen in het plan wordt omgegaan. Daarnaast is het bestemmingsplan toegezonden aan Rijkswaterstaat, Dienst Vastgoed Defensie en de Kamer van Koophandel, welke hebben aangegeven geen verdere opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Provincie Noord-Brabant

In haar brief d.d. 10 september 2007 geeft de directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving een schriftelijk advies over het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven dat het bestemmingsplan de vorm heeft van een plan dat nog uitwerking behoeft, maar waarin geen uit te werken bestemming is opgenomen. De directie is van mening dat dit ook zo geregeld dient te worden. Het bestemmingsplan heeft een duidelijker opzet gekregen waarin het uit te werken karakter nadrukkelijker tot uitdrukking komt. Naast de benaming van de bestemming in de vorm van 'uit te werken...', zijn in de bestemmingsplanvoorschriften een duidelijke beschrijving in hoofdlijnen opgenomen en zijn in de bestemmingsvoorschriften voor de uit te werken gebieden uitwerkingsregels en een voorlopig bouwverbod opgenomen. Hiermee kan het gebied pas ontwikkeld worden nadat een uitwerkingsplan is opgesteld en in werking is getreden.

Aansluitend aan deze opmerking wil de directie nadrukkelijker de toekomstige structuur van de wijk tot uitdrukking zien komen, waarbij een koppeling met het vastgestelde Beeldkwaliteitplan De Beljaart gelegd dient te worden. In de voorschriften is een duidelijke koppeling met het beeldkwaliteitplan gelegd, waarbij deze met datum vermeld staat. De belangrijkste uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van de wijk zijn in de beschrijving in hoofdlijnen alsmede de uitwerkingsregels opgenomen. Daarnaast is een uitgebreide beschrijving van deze punten in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.

De directie heeft aangegeven dat onvoldoende inzicht is geboden in de wijze waarop de gemeente het gebied in de tijd wil ontwikkelen. Daarbij is een fasering van belang. Daarbij dient afstemming plaats te vinden met het woningbouwprogramma dat in het regionaal planningsoverleg jaarlijks wordt geactualiseerd en dient aangegeven te worden hoe de fasering aansluit bij de afgesproken ambitie ten aanzien van het programma binnenstedelijk uit het 'Uitwerkingsplan Breda-Tilburg' en in het bijzonder de programmatische uitwisseling met het Rimi-terrein. In de toelichting is een paragraaf over de fasering van de woningbouw toegevoegd. Daarbij is tevens aangegeven hoe de afstemming met het regionaal planningsoverleg plaats gaat vinden in de toekomst. De uitkomsten van het regionaal planningsoverleg zijn tevens als voorwaarde meegenomen in de uitwerkingsregels in de voorschriften. De ambitie ten aanzien van het 'programma binnenstedelijk' in het uitwerkingsplan en de programmatische uitwisseling met het Rimi-

terrein worden nader toegelicht in de beleidsbeschrijving voor het streekplan Noord-Brabant/uitwerkingsplan Breda-Tilburg.

De directie vraagt om een verduidelijking van de toekomstige ontwikkeling ten aanzien van het asielzoekerscentrum. In de toelichting is bij de gebiedsbeschrijving weergegeven voor welke periode het asielzoekerscentrum nog op deze locatie is gevestigd.

De directie merkt op dat in de voorschriften geen maximum is gesteld aan het aantal te bouwen woningen. In de uitwerkingsregels in de voorschriften is een maximum opgenomen van het aantal op te richten woningen voor de fases anders dan de reeds gedetailleerd bestemde fase 1.

De directie vindt dat het onduidelijk is wat er bij de 'indicatie maatschappelijke doeleinden' mag gebeuren. In de voorschriften is een duidelijker omschrijving opgenomen wat wordt verstaan onder deze maatschappelijke voorzieningen, waarbij naast de functies tevens bouwregels in de uitwerkingsregels zijn opgenomen.

Opgemerkt wordt dat voor een aantal percelen aan de Schoolstraat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarbij geen voorwaarden zijn opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is van de plankaart en uit de voorschriften gehaald, aangezien deze geen doel meer dienen.

In de parkeernormen is niet objectief bepaald wat bedoeld wordt met 'voldoende ruimte aanwezig'. Hieraan is een nadere concretisering gegeven door het advies van de directie om aan te sluiten bij het ASVV over te nemen in de voorschriften.

In de toelichting dient nog aangegeven te worden wat de relevante conclusies zijn van het onderzoek luchtkwaliteit en dient het totale onderzoeksrapport bij het vastgestelde plan gevoegd te worden. De conclusies van dit onderzoek zijn overgenomen in de toelichting en de totale rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in de toelichting dateert nog van voor de wetwijziging van de Wet geluidhinder van 1 januari 2007. Het onderzoek dient geactualiseerd te worden. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd en de resultaten hiervan zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Uit de toelichting en de bijlagen is niet duidelijk op welke wijze het waterschap bij de planvorming is betrokken. In de waterparagraaf is duidelijker weergegeven op welke manier het waterschap is betrokken en is het advies van het waterschap in het kader van de watertoets toegevoegd.

De directie adviseert in de toelichting melding te maken van het waterhuishoudkundig plan voor de Beljaart. Er is in de toelichting een samenvatting van het waterhuishoudkundig plan toegevoegd en het advies van het waterschap ten aanzien van dit waterhuishoudkundig plan is in de toelichting opgenomen.

Opgemerkt wordt dat binnen de bestemming 'Groen' aan de noordzijde een stippellijn met een betekenis 'aanduiding verkeersontsluiting' is opgenomen. Hier is geen lijn met betekenis 'indicatie verkeersontsluiting' opgenomen, maar een aanduidingsgrens om de grens van het gebied met de nadere aanduiding 'natuurwaarden' weer te geven.

De directie is van mening dat op de plankaart dwarsprofielen en een noordpijl toegevoegd dienen te worden. Er is op de plankaart een noordpijl toegevoegd, conform het bepaalde in artikel 16, eerste lid onder g van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985). Echter ten aanzien van de dwarsprofielen is de gemeente een ander standpunt toegedaan. De jurisprudentie op artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt ten aanzien van dwarsprofielen dat in het Bro 1985 het aangeven van dwarsprofielen op de plankaart niet meer voorgeschreven is. Indien zij wel zijn aangegeven hebben zij blijkens de desbetreffende formulering in de planvoorschriften meestal een bindend karakter. Daarbij moet het dwarsprofiel worden gedekt door een gebruiksbepaling (AB 1998, 11). Aangezien het expliciet niet de bedoeling is om de dwarsprofielen van de wegen in de Beljaart een bindend karakter te geven, of op zijn minst hiervan de schijn te wekken, is ervoor gekozen deze niet op de plankaart op te nemen. Wel zijn deze dwarsprofielen als indicatie in de toelichting bij het bestemmingsplan toegevoegd.

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft bij brief van 17 oktober 2007 aangegeven zich op hoofdlijnen aan te sluiten bij het directieadvies. Daarnaast maakt de commissie nog een tweetal aanvullende opmerkingen.

Ten eerste adviseert de commissie om in het plan een onderbouwing op te nemen van de omvang van het plangebied in relatie tot potentiële inbreidingslocaties. In het hoofdstuk met de beleidsbeschrijving van het Streekplan Noord-Brabant is hier nadere aandacht aan geschonken.

Ten tweede vraagt de commissie om in het plan meer in te gaan op de gevolgen van het invloedsgebied van de 3 aanwezige gasleidingen en de eventuele consequenties van de toetsafstand en de verantwoording groepsrisico. Het invloedsgebied van de gasleidingen en de consequenties daarvan worden nadrukkelijker in de toelichting beschreven.

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap Brabantse Delta vraagt bij brief d.d. 14 augustus 2007 om in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. In de waterparagraaf is een alinea toegevoegd waarin specifieke aandacht wordt besteedt aan het materiaalgebruik.

Essent Netwerk B.V.

Bij brief van 10 juli 2007 verzoekt Essent Netwerk B.V. om de door haar gehanteerde en als bijlage toegevoegde modelvoorschriften voor hoofdtransportleidingen integraal in het bestemmingsplan op te nemen. Het door Essent Netwerk B.V. geleverde modelvoorschrift is in de voorschriften verwerkt.

N.V. Nederlandse Gasunie

In haar brief d.d. 9 augustus 2007 verzoekt N.V. Nederlandse Gasunie om in de toelichting meer gedetailleerd aandacht te besteden aan het bij gasleidingen behorende beleid en daaruit voortvloeiende beperkingen op de plankaart weer te geven. De paragraaf ten aanzien van kabels en leidingen is aangepast aan de hand van de opmerking. Daarnaast is nadrukkelijker aangegeven dat de beschermingszone van de leidingenstraat in zijn geheel binnen een gebied ligt waarvoor al een beschermingsregime bestaat in de vorm van een aanlegvergunningstelsel. Daarmee is het dubbelop en overbodig om een aparte beschermingszone aan te geven op de plankaart, aangezien hiervoor exact dezelfde regeling zal gelden.

8.2 Inspraak

Op basis van de Inspraakverordening van de gemeente Dongen wordt de gelegenheid geboden in te spreken op het voorontwerp bestemmingsplan De Beljaart. Hiertoe heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen van 22 februari 2008 tot 4 april 2008. Daarnaast heeft op 13 maart 2008 een inspraakavond plaatsgevonden op het gemeentehuis van de gemeente Dongen. Van de gelegenheid tot inspreken is door de onderstaande insprekers gebruikgemaakt:

1. M. Borst, Akkermansstraat 27, 5104 EN Dongen
2. D. Brands, Clara Wichmannstraat 12, 5122 KA Rijen
3. S. van Dongen en J. Schoenmakers, Akkermansstraat 15, 5104 EN Dongen
4. M.A.M. Trommelen, Lage Ham 58, 5102 AD Dongen
5. W.F.A. Bals, Hoge Ham 9b, 5104 JA Dongen
6. Heemkundekring De Heerlyckheit Dongen, vertegenwoordigd door R. Hamelinck en H. Kimenai, p/a Trompethof 7, 5101 AK Dongen
7. C. Beerens, Lage Ham 8, 5102 AC Dongen
8. Moeskops Bouwbedrijf BV, vertegenwoordigd door M.A.J. van Summeren, Postbus 4, 5570 AA Bergeijk

De ingediende inspraakreacties van bovengenoemde insprekers zijn in het hiernavolgende weergegeven en beantwoord. De beantwoording staat cursief weergegeven.

M. Borst heeft tijdens de inspraakavond van 13 maart 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 13 maart 2008 geeft inspreker aan dat hij graag geïnformeerd wil worden over de mogelijkheden voor de aanleg van een (tijdelijke) langzaamverkeerverbinding tussen fase 1 van de ontwikkeling en de schoolvoorziening aan de Schoolstraat zolang de ontwikkeling van De Beljaart plaatsvindt.

De ingediende reactie is niet ruimtelijk relevant en heeft daardoor geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve geen inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven. Deze reactie is in het onderstaande opgenomen.

Het al dan niet aanleggen van een (tijdelijke) langzaamverkeervoorziening wordt niet in het kader van een bestemmingsplan geregeld. Tussen fase I en de Hoge Ham wordt in de zomer van 2008 een langzaamverkeerverbinding aangelegd. Deze verbinding zal via de Veenbies worden ontsloten en aansluiten op de Bolkensteeg. Fietzers en voetgangers die het tracé gebruiken zullen twee keer de Bolkensteeg moeten oversteken. De daartoe aan te leggen oversteekplaatsen zullen verkeersveilig zijn. Op de lange termijn nadat de Beljaartlaan in gebruik is, zal bovendien het verkeer over de Bolkensteeg verminderen en ontstaat er een directe verbinding door de nieuwe wijk. Dit zal de verkeersveiligheid voor de fietsers en voetgangers die de Bolkensteeg oversteken nog meer verbeteren.

Inspreker geeft aan dat er in fase I geen speelruimte voor kinderen is gereserveerd en vraagt naar de mogelijkheden van tijdelijke speelvoorzieningen.

Speelvoorzieningen zijn opgenomen in het ontwerp voor de gehele wijk De Beljaart. Als gevolg van het gefaseerd aanleggen van deze wijk kan het zijn dat in verschillende fases uiteindelijk geen separate speelvoorzieningen geplaatst worden. Binnen het plangebied van fase I zijn geen speelvoorzieningen voorzien. De speelvoorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen zullen worden ingepast in de centrale groenzone (ten noorden van fase I), zoals aangegeven in het vastgestelde beeldkwaliteitplan voor De Beljaart. Daarin wordt eveneens aangegeven dat speelvoorzieningen voor de allerkleinsten op korte afstand van de woningen, in het groen van de stichten, worden geplaatst, zoals ook in de stichten van fase I. Op de overgang van fase I en fase III worden in de zomer van 2008 tijdelijke speelvoorzieningen aangelegd. Gemeente Dongen betreft de nieuwe bewoners zo snel mogelijk bij de keuze van de speeltoestellen voor deze tijdelijke speelplek. In 2010 zullen de definitieve speelvoorzieningen in de centrale groenzone worden aangelegd. De tijdelijke speelplek wordt dan opgeheven, de speeltoestellen worden verhuisd naar de definitieve speelplek in de centrale groenzone.

D. Brands heeft tijdens de inspraakavond van 13 maart 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 13 maart 2008 geeft inspreker aan dat hij inzage wil krijgen in het verlichtingsplan aangaande de plaatsing van lantaarnpalen.

De ingediende reactie is niet ruimtelijk relevant en heeft daardoor geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve geen inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

De civieltechnische uitwerking van de diverse bouwfases kan worden ingekeken zodra deze definitief is vastgesteld. Voor de eerste fase van De Beljaart heeft de besluitvorming hierover reeds plaatsgevonden en daarmee is er een civieltechnisch ontwerp. Deze kan door inspreker worden ingezien. In dit ontwerp is vanuit oogpunt van sociale veiligheid een spreiding van lichtmasten aangehouden welke voldoet aan het keurmerk Veilig Wonen, dat in de gehele Beljaart wordt toegepast. Verplaatsing van lichtmasten is daardoor niet mogelijk.

S. van Dongen en J. Schoenmakers hebben tijdens de inspraakavond van 13 maart 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 13 maart 2008 doen insprekers een aanvraag voor een tweede oprit op eigen terrein, waarbij zij de locaties daarvoor aangeven op een bijgevoegde situatietekening.

De ingediende reactie is niet ruimtelijk relevant en heeft daardoor geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve geen inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

Een tweede oprit op de locatie als weergegeven op bijgevoegde situatietekening is niet mogelijk, omdat dit ten koste gaat van een openbare parkeerplaats. Indien wenselijk is aan de achterzijde van het perceel een tweede inrit mogelijk.

M.A.M. Trommelen heeft tijdens de inspraakavond van 13 maart 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 13 maart 2008 vraagt inspreker wat wordt bedoeld met het markeringspunt bij de rotonde bij fase 1A.

De ingediende reactie is niet ruimtelijk relevant en heeft daardoor geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve geen inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

Het bedoelde markeringspunt staat benoemd in het beeldkwaliteitsplan voor de Beljaart. Inmiddels is door voortschrijdend inzicht duidelijk dat op deze locatie geen markante bebouwing of iets van dien aard wordt voorgestaan.

W.F.A. Bals heeft op 1 april 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 1 april 2008 geeft inspreker aan dat in de bestaande situatie op zijn perceel een oprit is gesitueerd naast de bestaande woning voor de carport. Daarnaast is voor de bestaande schuur een stuk verharding aangebracht ten behoeve van de inrit. Inspreker vraagt zich af of het bestaande gebruik kan worden voortgezet.

De ingediende reactie is niet ruimtelijk relevant en heeft daardoor geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve geen inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

De bestaande situatie op het perceel van inspreker mag behouden blijven conform de werkelijke situatie en gebruik ter plaatse.

Inspreker geeft eveneens aan dat het naar zijn inzien mogelijk is om de bestaande ontsluiting op de Bolkensteeg bij het politiebureau te handhaven. Over deze weg geeft inspreker aan dat uit oogpunt van veiligheid voorkomen moet worden dat ter plaatse van de woning van inspreker tweerichting autoverkeer gelijktijdig kan plaatsvinden. Met het ontwerp van de verharding zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

De ingediende reactie is niet ruimtelijk relevant en heeft daardoor geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve geen inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

In een eerder stadium is aangegeven dat het ontwerp van de weg ter plaatse een aandachtspunt bij de nadere uitwerking van het plan is. In de afweging omtrent het nieuwe profiel van de weg zal dit worden meegewogen.

Heemkundekring De Heerlyckheit Dongen, vertegenwoordigd door R. Hamelinck en H. Kimenai heeft op 2 april 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 2 april 2008 geeft inspreker een aantal opmerkingen ten aanzien van de voorschriften, plankaart en toelichting van bestemmingsplan de Beljaart. Deze zullen in het hiernavolgende puntsgewijs worden behandeld.

De ingediende reactie is slechts ten dele ruimtelijk relevant en heeft op onderdelen geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve gedeeltelijk een inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee op die punten die niet relevant zijn als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

Inspreker geeft aan dat naar zijn mening de parkeernormen voor dure woningen en goedkope woningen zijn omgedraaid.

Dit is niet het geval, omdat het parkeren bij dure woningen deels op eigen terrein plaats dient te vinden. De genoemde parkeernormen zijn de normen die gelden voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Inspreker vraagt om aanpassing van het voorschrift aangaande de oriëntatie van woningen op de hoek van stichten en zijstraten.

Het beeldkwaliteitplan ligt aan de basis van dit bestemmingsplanvoorschrift en de stichten als structuurdragers zijn de basis voor het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan is als uitgangspunt gehanteerd dat de oriëntatie van bebouwing de hoek om een eenheid vormt met hetgeen op de sticht is georiënteerd. Het betreffende voorschrift wordt derhalve niet aangepast.

Inspreker stelt voor de beplantingskeuze en -wijze langs de stichten nadrukkelijk in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast verzoekt inspreker om in de voorschriften op te nemen dat het voetpad in de groenstrook in de lengterichting als visueel onbelemmerde lijn doorloopt.

Bovenstaande opmerkingen hebben geen ruimtelijke relevantie wat het bestemmingsplan betreft. De stichten worden op zo'n wijze ingericht dat dit zoveel mogelijk recht doet aan het karakter van de oorspronkelijke historische stichten. Dit betekent concreet dat er langs de stichten zoveel mogelijk inheemse beplanting wordt toegepast. Als boomsoort is gekozen voor inlandse eik, els en berk. Daarnaast komen in de sticht ook struikvormers zoals hazelaar, krent en vlier. De bomen en struiken worden in wisselende afstanden aangeplant, zodat de standplaats min of meer willekeurig is.

De materiaalkeuze van het voetpad in de sticht dient visueel het oorspronkelijk beeld op te roepen. Het toepassen van zogenaamde 'zachte' materialen, zoals houtsnippers en of zand is niet mogelijk aangezien deze voetpaden goed toegankelijk moeten zijn voor mensen met een rolstoel, rollator of kinderwagen. Op dit moment wordt nog onderzocht welk materiaaltype aan de visuele en fysieke voorwaarden voldoet.

Uitgangspunt is dat de stichten in het plan zoveel mogelijk refereren aan de authentieke stichten, maar dan wel in de context van een nieuwe stedelijke omgeving met het gebruik en de leefbaarheid van de woonomgeving daaraan gekoppeld.

Overigens worden de materialisatie van het voetpad en de keuze van de beplanting niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit soort keuzes krijgen een plaats in het beeldenboek.

Tevens vraagt inspreker om een bepaling aangaande materialisatie van de voetpaden van de stichten op te nemen in de voorschriften. Voor de inritten verzoekt inspreker aansluiting te zoeken bij de groenstrook, bijvoorbeeld door het toepassen van grasstenen.

Bovenstaande opmerking heeft geen ruimtelijke relevantie wat het bestemmingsplan betreft. De geplande opritten die een groenzone (= stichten) doorkruisen worden uitgevoerd in zogenaamde grasbeschermingsplaten. Dit zijn kunststof platen in rastervorm die op een fundering van puin worden aangebracht en nadien worden ingezaaid met een grasmengsel. Hierdoor wordt schade aan het gazon voorkomen, maar blijft de sticht een groene doorgaande lijn. Deze constructie is vastgelegd in het beeldenboek van de Beljaart.

Inspreker geeft aan te pleiten voor een afwijkende groenkeuze, afmeting en ordening van het groen in de buurten ten opzichte van de historische groenstructuren, zoals die van de stichten.

Bovenstaande opmerking heeft geen ruimtelijke relevantie wat het bestemmingsplan betreft. De boombeplanting in de buurten zal anders vormgegeven worden dan in de stichten. In (woon)straten staan de bomen in meer geometrische vorm en worden ook exoten toegepast.

Inspreker verzoekt in het kader van de centrale groenzone een nadere uitwerking van het begrip parkachtige groenstructuur op te nemen. In deze groenstructuur wordt het mogelijk het kerkepad te herstellen tussen de huidige Achterhuizen en Hoge Ham 9a.

Bovenstaande opmerking heeft geen ruimtelijke relevantie wat het bestemmingsplan betreft. Voor de centrale groenzone wordt een apart ontwerptraject ingezet. Deze zone krijgt een multifunctioneel karakter en dient als centraal punt voor de wijk. Dit betekent dat verschillende functies een plaats moeten krijgen. Te denken valt hierbij aan bijvoorbeeld recreëren, spelen, zitten, wandelen etc. Tijdens het ontwerpproces zal bekeken worden in hoeverre het kerkepad hierin een plaats kan krijgen. Het toepassen van houtwallen geeft vaak conflicten in het beheer in relatie met de beschikbare ruimte.

Inspreker geeft aan dat de aanduiding 'nw' niet op de plankaart is opgenomen.

Deze aanduiding is wel op de plankaart opgenomen, namelijk voor de strook gelegen langs de Onkelsloot welke in de toekomst als ecologische verbindingszone zal worden ingericht.

Door inspreker wordt aangegeven dat de Schoolsticht niet als sticht op de plankaart is aangeduid.

De Schoolsticht zal als sticht op de plankaart worden aangeduid.

Inspreker verzoekt om een dubbelbestemming c.q. wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de bestaande gymzaal gelegen op het tracé van de Schoolsticht, om de ontwikkeling van de Schoolsticht in de toekomst ten volle mogelijk te maken.

Ter plaatse van de huidige gymzaal zal de bestemming 'Maatschappelijk M' worden verwijderd en de bestemming 'Uit te werken wonen W I - U' worden toegepast met een aanduiding voor 'zone maatschappelijke doeleinden'. Hiermee worden de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van de gronden zodanig verruimd, dat deze de ontwikkeling van de Schoolsticht niet belemmeren. De gymzaal mag daarbij op basis van het overgangsrecht nog worden gehandhaafd.

Inspreker stelt voor de aanduiding voor de stichten door te laten lopen in de zone tussen de Beljaartlaan en de Onkelsloot.

Visueel kunnen de stichten doorgetrokken worden. Helaas is het door de aanwezigheid van (hoogspannings)leidingen niet mogelijk de boombeplanting door te trekken. In de ontwerpopgave voor de centrale groenzone wordt ook de strook tussen de Beljaartlaan en de Onkelsloot meegenomen. Gedacht wordt om hier een natuurlijke speelplek te creëren. Daarnaast is het een ideaal wandelgebied. Het visueel doortrekken van de stichten is zeker ook onderdeel van de ontwerpopgave voor deze strook. De stichten zullen op de plankaart worden aangeduid.

Inspreker verzoekt om een veldkapel en een restant van een wandelpad op de plankaart op te nemen.

Bovenstaande opmerking heeft geen ruimtelijke relevantie wat het bestemmingsplan betreft. De overblijfselen van de veldkapel krijgen een eigen plek in het ontwerp van het plan. Er dient nog uitwerking plaats te vinden op welke wijze.

Inspreker geeft aan dat voorkomen moet worden dat het lint langs de Hoge Ham nog verder verdicht en vraagt de opgenomen bestemmingen ter plaatse daarop aan te passen.

Voor dit gedeelte van het plangebied worden de bestaande planologische rechten gerespecteerd, aangezien in dit deel van het gebied geen ontwikkelingen plaats gaan vinden. Er is derhalve rechtstreeks aangesloten bij de huidige planologische regeling voor deze gronden. Wijziging hiervan kan een grond voor planschade zijn. De gemeente blijft derhalve aansluiten bij de bestaande regeling in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de passage over cultuurhistorie geeft inspreker aan dat enige feitelijke onjuistheden in de passage staan.

Het voorstel van inspreker zal worden overgenomen in de bedoelde passage.

Ten aanzien van archeologie pleit inspreker voor het opnemen van de locatie Achterhuizen op de plankaart met een archeologische dubbelbestemming.

Deze locatie zal met een dubbelbestemming op de plankaart en een daaraan verbonden regeling in de voorschriften in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarbij wordt de locatie Achterhuizen begrenst conform het selectiebesluit van de provincie Noord-Brabant, genomen op basis van het archeologisch onderzoek uit 2005. Deze begrenzing is weergegeven op tekening 151344-S1 middels een cirkel.

Deze cirkel is middels het vernoemde selectiebesluit aangegeven door het bevoegd gezag. De nadere uitwerking van deze cirkel is het rode vlak uit het kaartbeeld 151344-GR-1 uit het archeologisch rapport uit 2006. Op basis van de uitgevoerde oppervlaktekartering (met de beperking van de destijds voor onderzoek beschikbare gronden) maar ook de resultaten van boring 321 en 320 uit het onderzoek van 2005 is er geen aanwijzing dat de locatie Achterhuizen 10-12-14 en 18 naar het zuiden toe doorloopt. Dit is overeenkomstig het historisch bekende kaartmateriaal.

Inspreker verzoekt eveneens om archeologische bescherming van een ander deel van de Achterhuizen, dat niet binnen het hierboven bedoelde gebied is gelegen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek, waarbij de oppervlaktekartering is uitgevoerd overeenkomstig het advies van de provincie Noord-Brabant, is niet aangetoond dat er zich in de ondergrond nog andere woonerven als archeologische vindplaats kunnen bevinden. Dit op basis van het aangetoonde AC-profiel. Een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven, overeenkomstig het advies in het conceptrapport 2005, werd door de provincie niet overgenomen maar vervangen door de uitgevoerde oppervlaktekartering. De eerste (oostelijke) hoeve van het negentiende eeuwse kadastraal kaartbeeld valt grotendeels buiten het door de gemeente Dongen destijds geformuleerde onderzoeksgebied. De in de nabijheid uitgevoerde boring 333 laat een duidelijk AC-profiel zien. De tweede locatie die inspreker aanduidt, Hoeve Schoolstraat 5, is gelegen op het AZC-terrein, nabij boring 328. Het bodemprofiel dat middels deze boring werd verkregen laat een duidelijk geroerde bodemopbouw zien tot op een diepte van 1,4 m -mv. Een intacte archeologische vindplaats mag daarom redelijkerwijs qua treffkans als laag worden bestempeld. Een derde hoeve wordt door inspreker vermoed onder het op kaartbeeld 151344-GR-1 groen aangegeven gebied met Archismelding 16766. Dit deel was voor een oppervlaktekartering niet beschikbaar door het agrarisch gebruik als grasland. De aangetroffen vondsten van het terrein kunnen wijzen op een mogelijke vindplaats, maar kunnen even zozeer afkomstig zijn als nederzettingsafval uit de kern Dongen. Ook kan niet worden uitgesloten dat het afkomstig is van de locatie Achterhuizen (10-12-14-18) of van de locatie Hoge ham 9 a. Het feit dat de vondsten zijn verkregen bij een ander, minder systematisch uitgevoerd, onderzoek maakt het moeilijk om beide vondstcomplexen met

elkaar te vergelijken. Op basis van boring 321 is een AC-profiel vastgesteld wat heeft aangetoond dat van een intact podzolprofiel geen sprake meer is. Dit kan erop duiden dat ook een intacte archeologische vindplaats, net als de onderdelen van een regulier podzolprofiel in het verleden zijn opgenomen in de bouwvoor. Voor een bestemming die leidt tot een bescherming is daarom overeenkomstig het selectiebesluit 2005 geen aanleiding. Geopteerd kan worden om op basis van de nieuw door inspreker aangereikte informatie op basis van zijn reactie van 2 april 2008, ter plaatse een beperkt archeologisch onderzoek uit te voeren of te komen tot een archeologische begeleiding tijdens de voorgenomen bodemingrepen.

Inspreker verzoekt tot slot om binnen de bebouwde kom gelegen gronden binnen het bestemmingsplan, die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geen classificatie hebben, aan te merken met een hoge verwachtingswaarde, uitgezonderd gebieden waarvoor een lage verwachtingswaarde reeds aannemelijk is als gevolg van saneringen en intensieve bouwwerkzaamheden.

Het aanpassen van de archeologische verwachtingswaarde kan niet gebeuren middels de bestemmingsplanprocedure. Dit kan enkel wanneer de gemeente Dongen er voor kiest een gemeentelijke archeologische verwachtingen- en mogelijk beleidsadvieskaart op te gaan stellen. Het aanpassen van niet gekarteerde gebieden (op basis van de classificatie bebouwde kom op IKAW en CHW-kaartbeeld) is niet mogelijk. Dit kan enkel op een gemeentelijke kaart als hiervoor genoemd.

C. Beerens heeft op 2 april 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 2 april 2008 geeft inspreker aan dat zijn privacy wordt ontnomen als gevolg van de ontwikkeling van de woningen.

De afstand tussen de geplande woningen en de woning van inspreker is ruim voldoende. Hierdoor wordt de privacy van inspreker niet onevenredig aangetast.

Inspreker vraagt om als 'direct omwonende' te worden aangemerkt en te worden voorzien van relevante informatie.

De ingediende reactie is niet ruimtelijk relevant en heeft daardoor geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve geen inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

De gemeente is van mening dat inspreker hiermee een goede suggestie doet. Er zal vanuit de gemeente aandacht aan worden besteedt.

Moeskops Bouwbedrijf BV, vertegenwoordigd door M.A.J. van Summeren heeft op 3 april 2008 een reactie ingediend. Hiermee is de ingediende reactie ontvankelijk.

In de reactie van 3 april 2008 verzoekt inspreker om aanpassing van de voorschriften van het bestemmingsplan ten aanzien van de opgenomen goothoogtes, oriëntatie van woningen/kappen en de toe te passen materialen.

De ingediende reactie slechts ten dele ruimtelijk relevant en heeft op onderdelen geen gevolgen welke van invloed kunnen zijn op het bestemmingsplan. Het is derhalve gedeeltelijk een inspraakreactie op het bestemmingsplan en kan daarmee op die punten die niet relevant zijn als zodanig buiten beschouwing worden gelaten in de formele inspraakprocedure op het bestemmingsplan. De gemeente Dongen wil echter uit oogpunt van zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur wel een beantwoording op de gestelde reactie geven.

De goothoogte van woningen is in de voorschriften opgenomen. Deze bieden naar inzicht van de gemeente voldoende mogelijkheden voor de geplande woningbouw. Met gebruikmaking van de algemene vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, indien wenselijk, tot ten hoogste 15% van de genoemde maten af te wijken. De oriëntatie van woningen en kappen is niet in het bestemmingsplan vastgelegd, maar wordt geregeld via het Beeldkwaliteitplan voor de Beljaart. Ditzelfde geldt voor de toe te passen materialen. De gemeente is voornemens vast te houden aan de in het Beeldkwaliteitplan opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden.