

Dongen bestemmingsplan Vaartweg 78A

Lijst van wijzigingen

Toelichting

1. Paragraaf 2.2., pagina 9 – De zin ‘De woningen bestaan uit één laag met een kap en een bijgebouw dat tevens bestaat uit één laag, maar met een kleinere kap.’ zal gewijzigd worden in: ‘De woningen bestaan uit één volledige bouwlaag met hoge kap waaronder de verdieping en zolder is gevestigd. Bij iedere woning is een bijgebouw voorzien, die bestaat uit één laag met een kleinere kap.’
2. Paragraaf 2.2, pagina 9 – De zin ‘De woningen hebben ook een verspringende rooilijn, waardoor een speels en natuurlijk karakter wordt gerealiseerd.’ zal gewijzigd worden in: ‘De voorgevelrooilijn van de woningen sluit aan bij de rooilijnverspringingen aan de Vaartweg. De ontsluitingsweg wordt schuin gelegd. Binnen het gebied Langstraat komt een dergelijk lint vaker voor.’
3. Paragraaf 2.2, pagina 9 – De tekst ‘Op de grens tussen de bestaande woningen [...] hagen of schuttingen worden gebruikt.’ wijzigen in ‘Op de grens tussen de bestaande woningen en het gebied van de nieuwe woningen wordt een nieuwe groenstructuur geplant die bestaat uit een bomensingel met bloem- en kruidenrijk grasland. De overgang tussen de nieuwe percelen aan de westzijde en het landschap zal een natuurlijke en open overgang hebben. Het is niet de bedoeling dat er strakke hagen of schuttingen worden gebruikt.’
4. Pagina 9 – Impressie toekomstige situatie plangebied (Bron: SpaceValue) (zie afbeelding 1) dient aangepast te worden:



Afbeelding 1 – Impressie toekomstige situatie

5. Pagina 9 – 3D-impressie van de opzet en massa van de beoogde woningen wijzigen in (NB de ontsluitingsweg op deze impressie wordt zoals aangegeven in afbeelding 2):



Afbeelding 2 - 3D-impressie van de opzet en massa van de beoogde woningen

6. Paragraaf 3.2.2 – Interim omgevingsverordening Noord-Brabant – pagina 12 – De tekst ‘In bijgevoegde memo¹ wordt getoetst aan alle relevant artikel uit [...] biedt voldoende ruimte voor tien woningbouwtitels.’ wijzigen in ‘In bijlage 1 bij deze toelichting is getoetst aan alle relevante artikelen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waaruit volgt dat de ontwikkeling in lijn is met de Interim Omgevingsverordening. De sloop en verwijdering van de kassen, overige bebouwing, verharding en asbest in het plangebied in combinatie met de beoogde toevoeging aan groen- en landschapselementen (zie landschappelijk inrichtingsplan in bijlage 1 bij de regels) biedt ruimte voor 8,27 bouwtitels gecreëerd. Om het realiseren van 10 woningen mogelijk te maken, is een tegenprestatie van 1 tot 1,5 titel nog nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit kan door middel van het aankopen van een dergelijke titel(s) bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte of door een storting in het (aanstaande) groenfonds van de gemeente Dongen.
De gemeente Dongen heeft ervoor gekozen om een voorziening Kwaliteitsverbetering landschap gemeente Dongen op te richten. De gelden worden in deze voorziening gestort en zijn voor het realiseren van projecten (kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied van de gemeente Dongen. In de gesloten anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het bedrag van 1 titel, zijnde € 125.000,00 gestort wordt in deze op te richten voorziening.
Gelet op de unieke situatie en ligging van deze locatie waarbij een grote impuls wordt gegeven wat betreft omgevingskwaliteit binnen een uniek deel van ’s Gravenmoer, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, kan volstaan worden met een geldelijke bijdrage van 9,27 bouwtitels voor het realiseren van 10 woningen.’
7. Paragraaf 3.3.2 – Structuurvisie Dongen 2020 – pagina 14 – Deze paragraaf schrappen. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Ruimte voor Dongen is de structuurvisie ingetrokken.
8. Paragraaf 3.3.3 – omgevingsvisie Dongen (concept) - De tekst aanpassen als volgt: ‘Omgevingsvisie Dongen. De gemeente Dongen heeft in mei 2023 de omgevingsvisie Ruimte voor Dongen vastgesteld. [...] van de gemeente.’

9. Paragraaf 4.8 – Water – pagina 26 – In de zin ‘Deze beleidsonderdelen [...] worden’ het wordt klimaatadaptatief wijzigen in klimaatadaptief.
10. Paragraaf 4.8 – Water – Toetsing – pagina 27 – De zin ‘Hieruit volgt dat [...] aanwezig zijn.’ schrappen. Waterschap Brabantse Delta maakt geen onderdeel uit van de digitale watertoets. Op basis hiervan kan dan ook niet de conclusie worden getrokken dat geen belangen van het waterschap in of rondom het plangebied aanwezig zijn.
11. Paragraaf 4.8 – Water – Toetsing – pagina 28 – Opnemen wateradvies: Het waterschap Brabantse Delta heeft op 25 september 2023 een positief wateradvies gegeven.
Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak van het plangebied sterk afnemen. Het waterschap heeft dan ook geen aanvullende eisen voor het aanleggen van retentie.
In principe betreft het plangebied een nat gebied. Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee moeten worden gehouden.
12. Paragraaf 4.9 – Natuur – pagina 30 – Soortenbescherming – de tekst ‘Gelet op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling [...] momenteel voorbereid.’ wijzigen in: ‘Gelet op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en deze onderzoeksresultaten is het noodzakelijk een ontheffing Wet natuurbescherming aan de vragen en mitigerende maatregelen te treffen. De ontheffingsaanvraag is ingediend en de mitigerende maatregelen zijn in voorbereiding/uitvoering. De mitigerende maatregelen bestaan onder meer uit het plaatsen van steenuilkasten, een faunastal voor onder meer de grootoorvleermuis en het aanbrengen van takkenhoop/-stapels, takkenril en dergelijke.’



Afbeelding 3 - Mitigerende maatregelen



Afbeelding 4 - Faunastal vleermuizen

13. Paragraaf 4.11 – Cultuurhistorie – pagina 31 – De tekst ‘Raadpleging van de [...] niet worden aangetast.’ wijzigen in: ‘Raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016 van de provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. ’s Gravenmoer is een goed bewaard gebleven Middeleeuwse veenontginning. Dat speelde zich af vanaf de 13e eeuw (1288) tot circa 1900. Het leverde volgende vaarten op:

- Klein-Dongense Vaart 1288-1565
- Molenvaart/Dongense Vaart 1300-1700
- 's-Gravenmoerse Vaart 1335-1900
- Dongense Vaart 1564-1700
- Molenvaart 1300-1600

Deze vaarten zijn nog als waterloop of weg of pad nog herkenbaar in het landschap.

De bebouwing van 's-Gravenmoer heeft zich in de loop der tijd gevormd langs deze vaarten. Nadat de eerste bebouwing langs de Donge in verval raakte heeft zich een eerste bebouwingslint gevormd aan de huidige Hoofdstraat, waar de Klein Dongense Vaart heeft gelegen. Vervolgens werd verder naar het oosten de Molenvaart/Dongense Vaart (Dwarsdijk) aangelegd, waar ter hoogte van de molen rond 1900 wat bebouwing is ontstaan. Nog meer naar het oosten ontstond de 's-Gravenmoerse Vaart. Deze is tot 1900 gebruikt en nog steeds zichtbaar. Ook langs deze vaart ontstond een lang bebouwingslint.

Tussen de twee bebouwingslinten is er langs de verbindingsweg (Molensteeg, thans Molendijk en Julianalaan) na 1900 langzaam en na 1940 sneller een verbindingslint ontstaan.

De ontginning van het landschap vanaf deze vaarten resulteert in het typische zogenaamde slagenlandschap dat op een aantal locaties nog zeer herkenbaar aanwezig is.

De grens tussen het Hertogdom Brabant en het Graafschap Holland strekte zich uit van de Donge, langs de Brouwersdijk, Hoge Dijk en Lage Dijk.

Het doel van de bescherming is dat de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden behouden blijven. Ontwikkelingen dienen hiermee rekening te houden zodat de waarden en kenmerken niet worden aangetast.’

14. Paragraaf 4.11 – Cultuurhistorie – pagina 33 – Na de zin ‘Met dit plan [...] verloren is gegaan.’ De tekst invoeogen ‘De ontsluitingsweg loopt onder een hoek door het slagenlandschap. De beoogde woningen staan aan deze weg maar volgen het patroon van het slagenlandschap.’
15. Paragraaf 6.2.2 – Zienswijzen – pagina 40 – De tekst ‘Het ontwerpbestemmingsplan [...] worden voorzien.’ Wijzigen in ‘Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 17 november 2023 tot en met donderdag 28 december 2023 ter inzage gelegen. In deze periode heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Met de provincie Noord-Brabant heeft nader overleg plaatsgevonden over de ontwikkeling, met name over onder meer de landschappelijke inpassing en de cultuurhistorische

waarden. De Nota van zienswijze is als een bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de Lijst van wijzigingen is inzicht gegeven in de doorgevoerde (ambtshalve) wijzigingen.'

Bijlage 1 bij toelichting – Notitie Toetsing aan provinciaal beleid – Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

1. Visiekaart aanpassen aan laatste versie



2. Pagina 7 – lid 2 onder a sub 2 – De tekst 'Met de sanering [...] de mogelijkheden behoort.' wijzigen in: 'Met de sanering van het glastuinbouwbedrijf worden 8,27 bouwtitels gecreëerd. Om het realiseren van 10 woningen mogelijk te maken, is een tegenprestatie van 1 tot 1,5 titel nog nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit kan door middel van het aankopen van een dergelijke titel(s) bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte of door een storting in het (aanstaande) groenfonds van de gemeente Dongen.

De gemeente Dongen heeft ervoor gekozen om een voorziening Kwaliteitsverbetering landschap gemeente Dongen op te richten. De gelden worden in deze voorziening gestort en zijn voor het realiseren van projecten (kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied van de gemeente Dongen. In de gesloten anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het bedrag van 1 titel, zijnde € 125.000,00 gestort wordt in deze op te richten voorziening.

Gelet op de unieke situatie en ligging van deze locatie waarbij een grote impuls wordt gegeven wat betreft omgevingskwaliteit binnen een uniek deel van 's Gravenmoer, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, kan volstaan worden met een geldelijke bijdrage van 9,27 bouwtitels voor het realiseren van 10 woningen.'

Regels

1. Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving: Toevoegen lid c: Behoud en herstel van het slagenlandschap
2. Artikel 3.1. Bestemmingsomschrijving: huidig lid c wijzigen in lid d
3. Artikel 3.1. Bestemmingsomschrijving: huidig lid d wijzigen in lid e
4. Artikel 3.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning wijzigen in: 'De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en / of landschapswaarden (waaronder het slagenlandschap) niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.'
5. Artikel 5.1 bestemmingsomschrijving wijzigen in: 'De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met dien verstande dat de gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van

artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.'

6. Toevoegen artikel 7 Water:

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water ten behoeve van de waterhuishouding.
- b. Wateraanvoer en -afvoer en de waterberging.
- c. Extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen zoals paden.
- d. Ecologische verbindingsfunctie.
- e. Behoud en versterking van de aanwezige en ontwikkeling van landschaps- en cultuurhistorische waarden.
- f. Behoud en herstel van het slagenlandschap.
- g. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, extensieve dagrecreatieve voorzieningen en speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels: Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

7. Artikel 7 Wonen hernummeren naar artikel 8

8. Artikel 8.2.1 lid c, het bebouwingspercentage wijzigen van 100% naar 60%

9. Artikel 8.2.1 lid d toevoegen: 'In afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een maximum bebouwd oppervlak van 60 m².'

10. Artikel 8.2.1 lid d wijzigen in lid e

11. Artikel 8.2.1 lid e wijzigen in lid f

12. Artikel 8 Waarde-Archeologie -1 hernummeren naar artikel 9

13. Artikel 9 Anti-dubbeltelregel hernummer naar artikel 10

14. Artikel 10 Algemene bouwregels hernummer naar artikel 11

15. Toevoegen artikel 12 – Algemene aanduidingsregels

12.1.1 Landschappelijke inpassing

- a) Onder gebruik in strijd met de ter plaatse geldende bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtings-maatregelen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b) In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na start bouw van de eerste woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

16. De huidige artikelen 12 tot en met 16 hernummeren tot artikelen 13 tot en met 17.

Bijlagen bij de regels

1. Bijlage 1 bij de regels wordt Landschappelijke inpassingsplan Vaartweg 78A (Spacevalue, inrichting- en mitigatieplan Vaartweg 78A, 's Gravenmoer, d.d. 19 juni 2024)
2. Bijlage 1 bij de regels Parkeernormen Dongen wordt bijlage 2.

Verbeelding



Afbeelding 5 - Inrichtingstekening

1. De bestemmingen Verkeer-verblijfsgebied, Wonen met aanduidingen Erf, bouwvlak, vrijstaand, maximum aantal wooneenheden, maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), Tuin en Groen aanpassen overeenkomstig de inrichtingstekening
2. De aanduiding wetgeviingszone – voorwaardelijke verplichting opnemen.
3. De bestemming Water opnemen op de verbeelding
4. Het plangebied te verruimen met het blauw gearceerde deel (zie afbeelding) en dit de Enkelbestemming Wonen, met functieaanduiding erf en de Dubbelbestemming Waarde-Archeologie - 1 te geven.

