

De Beljaart

Uitwerkingsplan 4; fase 2a

projectnr. 263328
revisie 2.1
5 september 2014

auteur

ing M. Fransen
ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE Dongen

datum vrijgave

08-09-2014

beschrijving revisie 2.1

vastgesteld

goedkeuring

M. Fransen

vrijgave

A.L.M. Steegh

Contactadres:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Copyright © 2014

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

Inhoud

blz.

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Relatie bestemmingsplan De Beljaart en het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Doel	4
2	Gebiedsbeschrijving.....	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Ruimtelijke visie.....	5
2.3	Stedenbouwkundige Hoofdstructuur	6
2.4	Beeldkwaliteitplan	7
2.5	Fasering	7
2.6	Beschrijving ontwikkeling	7
3	Realiserings- en uitvoeringsaspecten.....	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Flora en fauna	10
3.4	Wateradvies.....	11
4	Juridische regelgeving.....	13
4	Juridische regelgeving.....	13
4.1	Algemeen.....	13
4.2	Planvorm	13
4.3	Toelichting op de regels	13
5	Uitvoerbaarheid	15
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	15
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Separate bijlagen

Bijlage 1: Natuurtoets

Bijlage 2: Nota inspraak en overleg

Bijlage 3: Nota zienswijzen

1 Inleiding

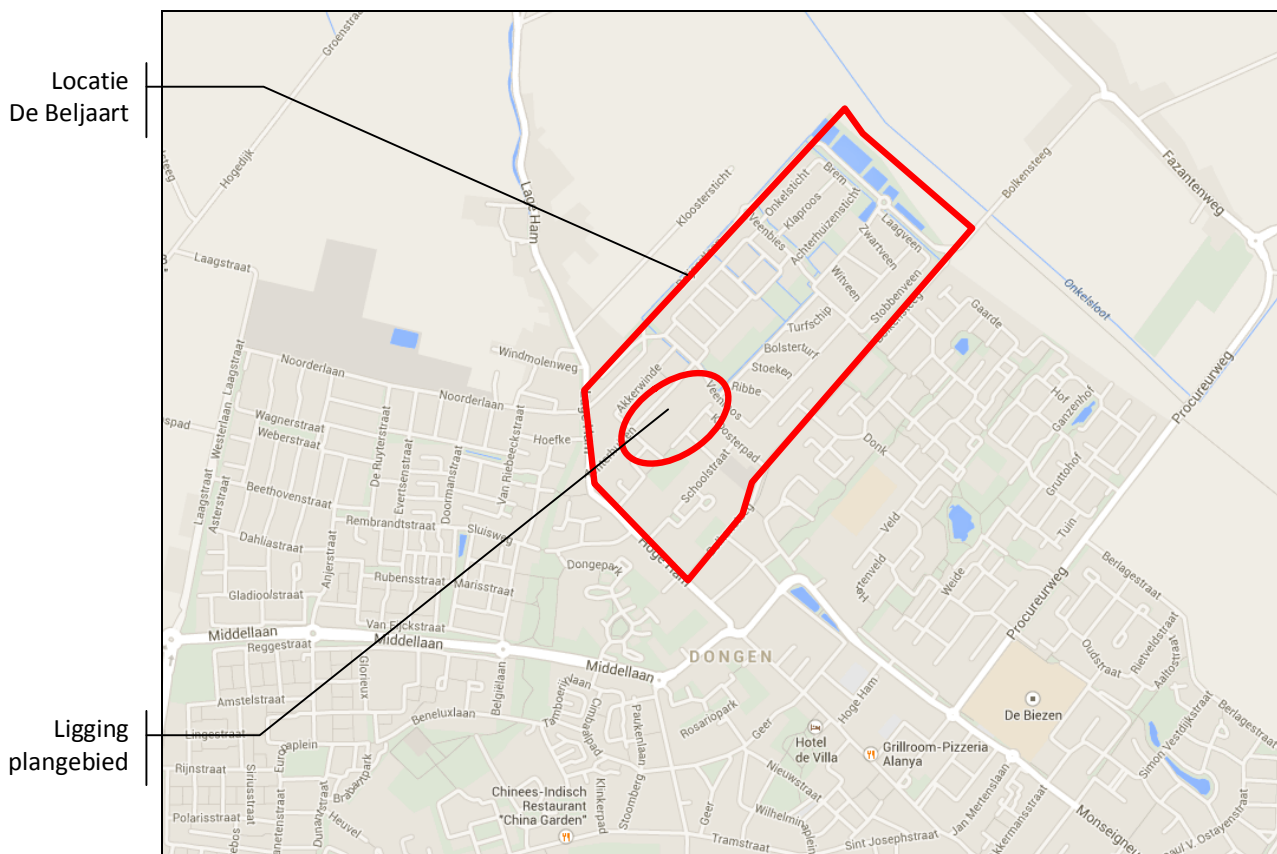
1.1 Aanleiding

De gemeente Dongen ontwikkelt het gebied De Beljaart als woningbouwlocatie. Op deze locatie wordt ruimte gemaakt voor circa 850 woningen en een aantal wijkvoorzieningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in eerste instantie bestemmingsplan De Beljaart opgesteld. Hierin is fase 1 direct bestemd en inmiddels grotendeels opgeleverd. Daarnaast zijn in bestemmingsplan De Beljaart verschillende uit te werken bestemmingen opgenomen. Zodoende kan het gebied gefaseerd en met enige vorm van flexibiliteit worden ontwikkeld. Binnen de uit te werken bestemmingen is de uitwerking van circa 700 woningen en een aantal maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Voor fase 2, het gezondheidscentrum en de Beljaartlaan inclusief een deel van de interne ontsluitingstructuur en een vrije kavel uit fase 5 zijn inmiddels al uitwerkingsplannen opgesteld.

Het onderhavige uitwerkingsplan 4 vormt voor fase 2a de uitwerking van het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Relatie bestemmingsplan De Beljaart en het plangebied

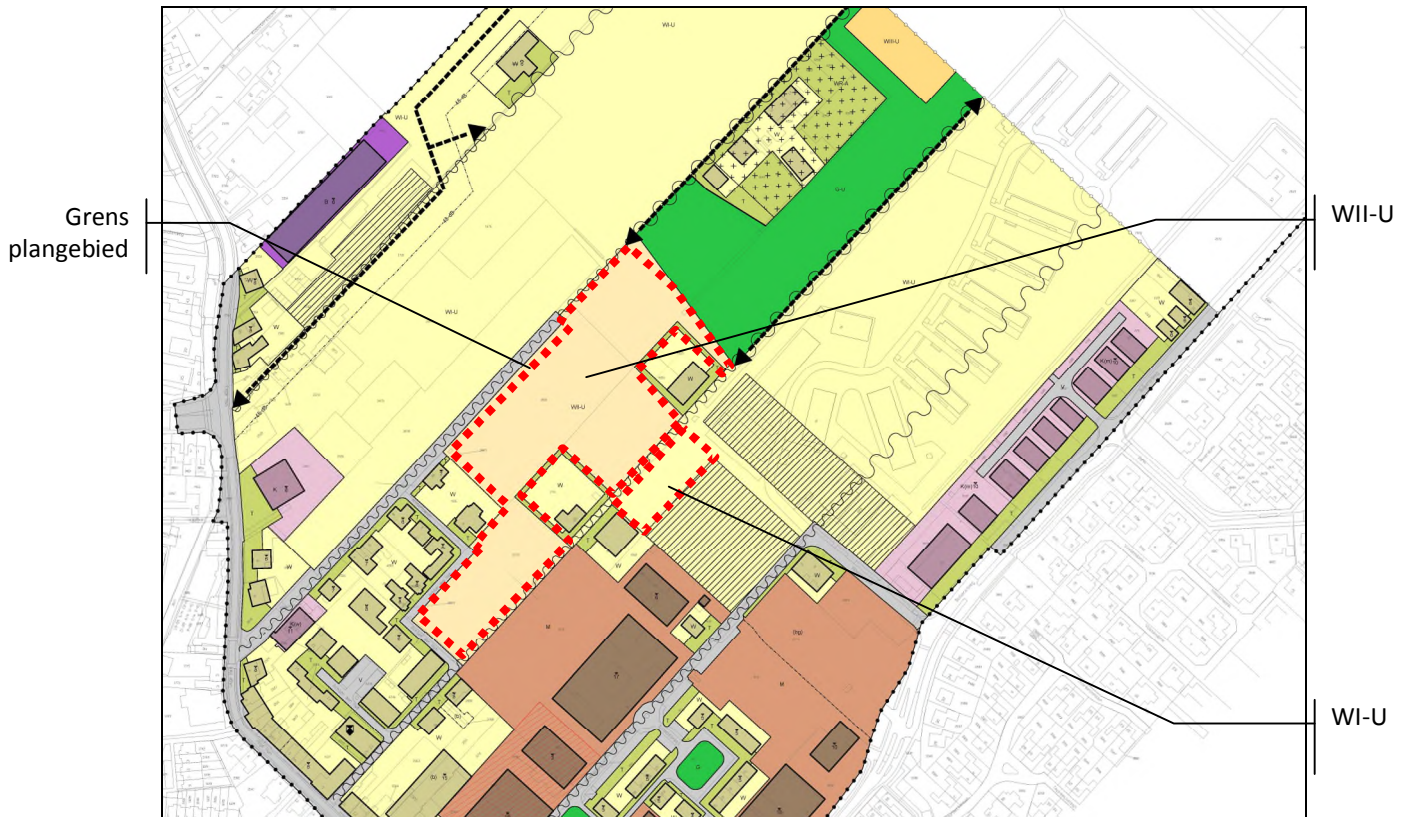
De locatie De Beljaart is gelegen aan de noordzijde van de kern Dongen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Bolkensteeg en de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Hoge Ham en de Lage Ham. Aan de noordzijde is de Onkelsloot gelegen en de westgrens is ongeveer ter hoogte van de sticht tegenover de Noorderlaan gesitueerd. Op onderstaande afbeelding staat de globale begrenzing van de locatie aangegeven. Eveneens is globaal aangegeven waar het plangebied van uitwerkingsplan 4 zich bevindt.



Afbeelding 1.1: overzicht locatie De Beljaart met plangebied uitwerkingsplan 4; fase 2a

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan De Beljaart, vastgesteld op 13 november 2008 en goedgekeurd op 24 februari 2009 vigerend, het moederplan. In bestemmingsplan De Beljaart heeft het plangebied van fase 2a de bestemmingen 'Uit te werken wonen I' (WI-U) en 'Uit te werken wonen II' (WII-U).



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan De Beljaart met ligging plangebied

1.4 Doel

Het doel van het onderhavige uitwerkingsplan is het juridisch planologisch kader scheppen voor de uitwerking en ontwikkeling van fase 2a van De Beljaart, hierna te noemen het plangebied.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

Fase 2a van De Beljaart is een onderdeel van de locatie De Beljaart. Op dit moment is het plangebied (tijdelijk) in gebruik als speelveld en daarnaast wordt een deel nog agrarisch gebruikt. In de toekomstige situatie zullen er binnen het plangebied van fase 2a maximaal 64 woningen worden gebouwd. Op onderstaande kaart is de globale begrenzing aangegeven van het plangebied voor fase 2a.

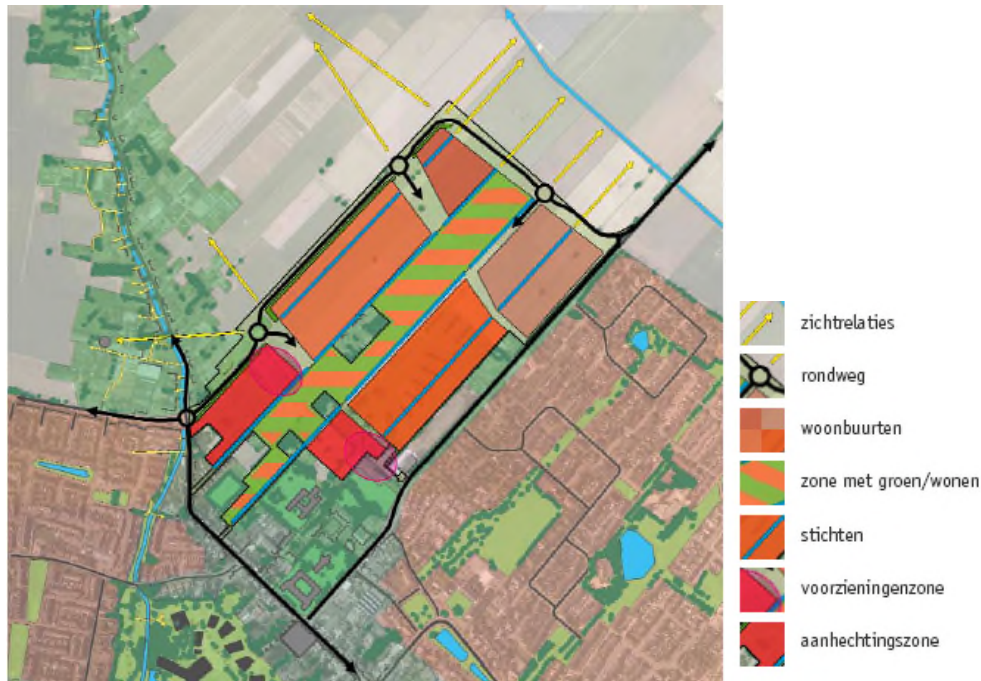


Afbeelding 2.1: plangebied uitwerkingsplan 3

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 een bestemmingsplan ('De Beljaart') zijn opgesteld. Deze beleidskaders zijn reeds afgerond en bestuurlijk vastgesteld. De uit te werken bestemmingen uit het bestemmingsplan De Beljaart bevatten nog een bouwverbod en vereisen nog nader uitgewerkt te worden om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. Het onderhavige uitwerkingsplan vormt daarvoor het juridische kader.

2.2 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 hoofdbebouwingsstructuur, voorzieningenstructuur, hoofdwaterstructuur, hoofdgroenstructuur en de verkeersstructuur staan beschreven in de Ruimtelijke Visie, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2.2: ruimtelijke visie De Beljaart

2.3 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.



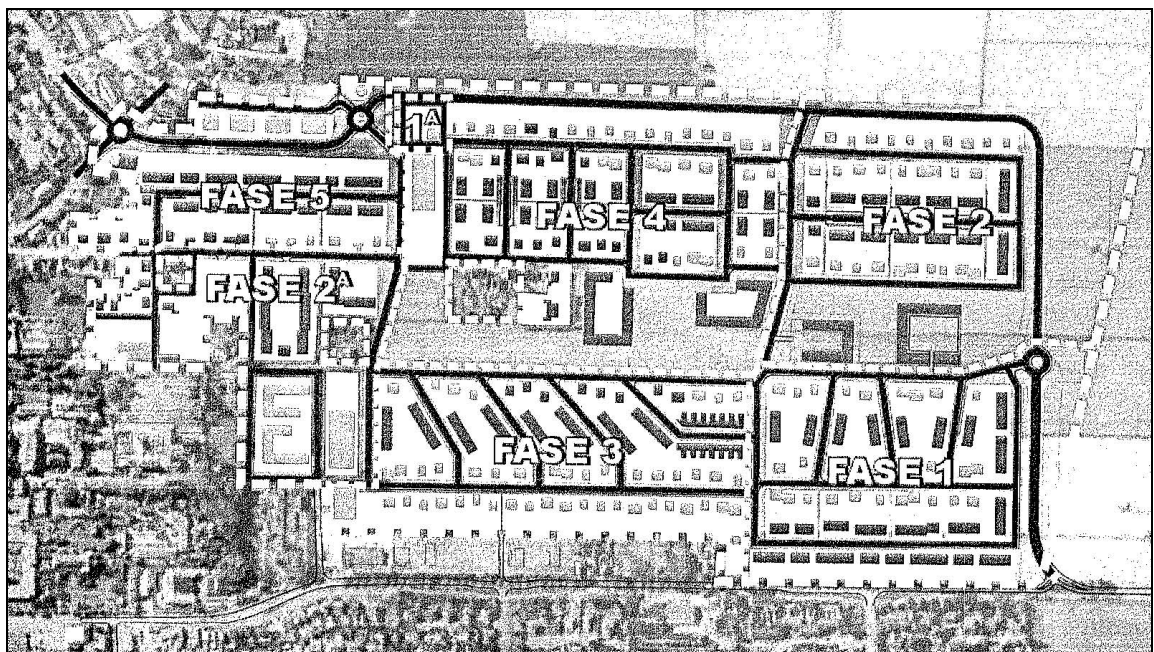
Afbeelding 2.3: Stedenbouwkundige Hoofdstructuur voor De Beljaart

2.4 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. Het welstandstoezicht is vervangen door een supervisor die het plan beoordeelt op redelijke eisen van welstand.

2.5 Fasering

De Beljaart wordt gefaseerd ontwikkeld. Het onderhavige plan is het vierde uitwerkingsplan en vormt de concrete uitwerking van het betreffende deelgebied van fase 2a. Op afbeelding 2.4 is de fasering weergegeven.



Afbeelding 2.4: fasering voor De Beljaart

2.6 Beschrijving ontwikkeling

Voor de ontwikkeling is op basis van de in voorgaande paragrafen beschreven beleidskaders een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt, zie afbeelding 2.4. In het plangebied zijn in totaal 64 woningen mogelijk gemaakt. De bebouwing bestaat uit diverse woningtypen van vrijstaande woningen tot rijwoningen. Daarnaast vormt Fase 2a centraal binnen de Beljaart de overgang naar de zogenaamde groene long, die ten noordoosten van het plangebied begint en doorloopt naar de twee hoeven zoals reeds bestemd in fase 2.

Qua woningtypen is er een verdeling in deelgebieden. Langs het Kloosterpad komen vrijstaande en rijwoningen. In het noordelijke deel zijn rijwoningen opgenomen. Voor de hoogte van de woningen wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit het moederplan. Voor alle woningen geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De maximale goothoogte is voor alle woningen 6 meter, met uitzondering van de vrijstaande woningen ten zuiden van het Kloosterpad waarvan de goothoogte maximaal 4,5 meter mag zijn.

In de openbare ruimte worden groene elementen gerealiseerd en parkeerplaatsen gerealiseerd conform de geldende parkeernorm.

Voor de maximaal 6 woningen in het zuiden van het plangebied is nog geen definitieve verkaveling gemaakt en zijn stedenbouwkundig diverse mogelijkheden aanwezig voor de uitwerking. Ook is het wenselijk het gebied afhankelijk van de woningmarkt flexibel in te richten. Deze zijn dan ook nog niet uitgewerkt in het stedenbouwkundig ontwerp. De uitwerking zoals opgenomen in figuur 2.5 kan dan ook niet worden gezien als definitieve inrichting van het plangebied.



Afbeelding 2.5: 'voorbeeld' stedenbouwkundige uitwerking fase 2a (Welmers Burg Stedenbouw)

3 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

3.1 Inleiding

De uitwerking van fase 2a maakt deel uit van de grootschalige woningbouwlocatie De Beljaart. Voor het plangebied van de gehele Beljaart zijn alle gebiedsspecifieke onderzoeken reeds uitgevoerd. In het kader van de uitwerking van fase 2a kan derhalve worden volstaan met de conclusies van de onderzoeken die voor de locatie De Beljaart zijn uitgevoerd. Voor de uitkomsten van de uitgevoerde gebiedsonderzoeken wordt verwezen naar het moederplan.

Wel moet worden opgemerkt dat het watersysteem in de loop van de planontwikkeling binnen de gehele Beljaart op diverse punten is gewijzigd. Op basis van het oorspronkelijke waterhuishoudingsplan is destijds een watervergunning verkregen voor de gehele ontwikkeling van de Beljaart. Door de wijzigingen in de waterhuishouding is destijds een nieuwe vergunning aangevraagd en verkregen op 12 januari 2012.

Ook is voor het aspect flora en fauna een update van het reeds uitgevoerde onderzoek uitgevoerd en bekeken of in de periode tussen het vaststellen van het moederplan en dit uitwerkingsplan wellicht beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. In paragraaf 3.3 zijn voor de conclusies uit dit onderzoek opgenomen en beschreven welke acties reeds zijn uitgevoerd en welke werkstappen in de loop van de procedure nog worden uitgevoerd.

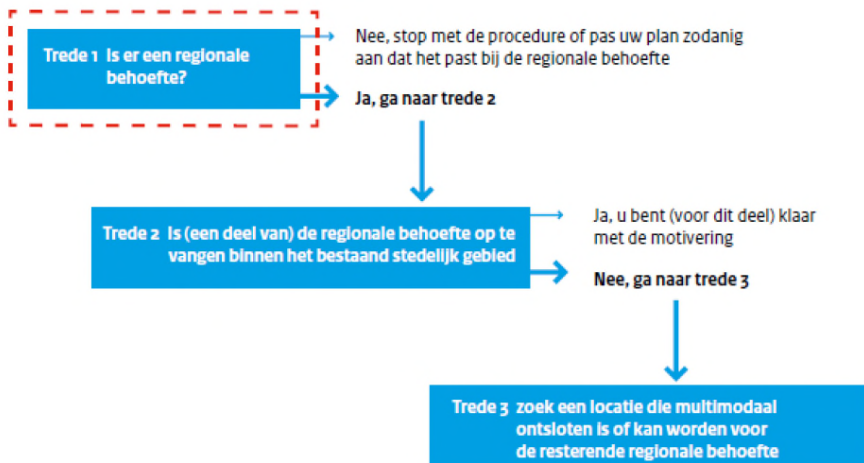
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Deze stappen zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.



Met dit uitwerkingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Hierna worden de bovenstaande stappen doorlopen voor dit plan.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt dat in regionaal verband de gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte wordt bepaald. Als meerdere locaties aangewezen worden om in die behoefte te voorzien, is het aan de regio om de behoefte te verdelen over die locaties. Als de regionale behoefte voldoende is om een beoogde locatie te ondersteunen en in regionaal verband tevens deze locatie wordt geselecteerd om in de behoefte te voorzien, dan kan dit afdoende motivering vormen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie: regionale afspraken

Binnen de regio Midden-Brabant is de woningbouwopgave voor de gemeente Dongen vastgesteld op 925 woningen in de periode 2013 t/m 2022. De plancapaciteit van dit uitwerkingsplan past binnen deze opgave.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied is in de geconsolideerde versie (18 maart 2014) van de provinciale verordening ruimte aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Binnen dit bestaand stedelijk gebied is nieuwbouw mogelijk mits daarover afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg (zie onder trede 1) over de plancapaciteit in aantal woningen.

Conclusie: bestaand stedelijk gebied

Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Gelet op deze conclusie is trede 3 van de ladder niet aan de orde.

3.3 Flora en fauna

Steenuil

Op de rand van het plangebied is in 2013 een steenuilennest in een kast aangetroffen. Dit nest bevindt zich op een particulier perceel op een locatie die zeer dicht langs de toegangsweg / werkweg van het project ligt. Bij start van het werk zal dit nest met grote waarschijnlijkheid worden verstoord. Daarom is het van belang dat de steenuil vóór aanvang van de werkzaamheden een alternatieve nestlocatie in gebruik heeft genomen. De gemeente heeft in samenspraak met de bewoner van het perceel en de uilenwerkgroep van de Natuurvereniging Ken & Geniet drie alternatieve netlocaties ingericht op korte afstand van de huidige nestlocatie. Alle betrokkenen houden in 2014 de vinger aan de pols voor wat betreft het gebruik van de huidige locatie en de beoogde alternatieven. Zodra blijkt dat de steenuil een van de alternatieve verblijfplaatsen in gebruik heeft genomen of elders nestelt, zal de huidige nestkast worden verwijderd. Als blijkt dat de huidige nestkast niet wordt verlaten, dan moeten alsnog aanvullende maatregelen worden genomen om te komen tot tijdige verplaatsing van het nest. De noodzaak van een ontheffingsprocedure zal dan deel uitmaken van de overwegingen.

Amfibieën

Het plangebied wordt mogelijk ten dele gebruikt als landbiotoop door amfibieën. Dit landbiotoop hangt samen met de aanwezigheid van een poel (Achterhuizensticht nr. 10) in een particulier perceel die wordt gebruikt als voortplantingswater. Om te voorkomen dat tijdens de realisatiefase strikt beschermde amfibieën worden gedood, zal het plangebied in 2014 worden geïnventariseerd op de aanwezigheid van amfibieën. Daarbij worden naast het vaststellen van de soorten waar het om gaat, vooral de functie van het plangebied voor de soorten worden bekeken. Vanuit deze functie kunnen maatregelen worden beschreven die nodig zijn om negatieve effecten op amfibieën te voorkómen. Aan de hand van de bevindingen zal de noodzaak van een ontheffingsprocedure Flora- en faunawet worden overwogen.

Naar verwachting leidt de inventarisatie in 2014 tot de beschrijving van mitigerende maatregelen die voorafgaand en tijdens de realisatiefase moeten worden genomen. Deze maatregelen worden onderdeel van de werkschrijving voor het bouwrijp maken van de gronden.

Vleermuizen

Het plangebied wordt in met name de vervolgfases (na fase 2a) naar verwachting door vleermuizen gebruikt als foerageergebied. De functionaliteit en de aanwezige soorten zijn niet precies bekend. Aangezien bij realisatie van fase 2a en met name de vervolgfases een deel van de aanwezige beplanting zal worden gerooid, dient voorafgaand aan de realisatie inzicht te bestaan in de functie in het leefgebied van vleermuizen. Dit inzicht wordt verkregen door in 2014 op gespreide momenten het gebruik van het plangebied door vleermuizen te inventariseren. Net als bij amfibieën zal aan de hand van de bevindingen de noodzaak van een ontheffingsprocedure Flora- en faunawet voor vleermuizen worden overwogen. Zo nodig leidt de inventarisatie tot het formuleren van mitigerende maatregelen. De verwachting is dat de eventuele negatieve effecten voor vleermuizen zodanig beperkt zijn dat er geen sprake is van significante effecten en evenmin van een ontheffingsplicht; wellicht zijn mitigerende maatregelen nodig om negatieve effecten te verzachten.

3.4 Wateradvies

Het dagelijks bestuur van het waterschap Brabantse Delta heeft op grond van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een advies uitgebracht over het uitwerkingsplan. Het waterschap geeft aan dat zij er vanuit gaat dat de beoogde ontwikkeling past binnen de aan het gemeentebestuur verleende Watervergunning. Zij wijzen erop dat indien er wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van datgene wat verleend is er een wijziging op de verleende vergunning (met kenmerk 11UT021365 van 12 januari 2012) moet worden aangevraagd. Gelet op het feit dat er in het uitwerkingsplan geen wijzigingen zijn aangegeven voor het waterhuishoudkundig systeem, heeft het dagelijks bestuur van het waterschap besloten een positief wateradvies te geven.

4 Juridische regelgeving

4.1 Algemeen

Het onderhavige uitwerkingsplan is een uitwerking van een deel van 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 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde functies 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 uitwerkingsplan is aangesloten bij de SVBP2012-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012).

4.2 Planvorm

Voor een groot gedeelte van de toekomstige woningbouw in de Beljaart is in het moederplan gekozen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in artikel 11 van de WRO. Dit houdt in dat er per bouwphase een uitwerkingsplan opgesteld wordt, waarin de betreffende fase gedetailleerd wordt uitgewerkt. Deze keuze vindt zijn 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.

Het onderhavige uitwerkingsplan vormt voor fase 2a de uitwerking van de uit te werken bestemmingen uit bestemmingsplan De Beljaart.

4.3 Toelichting op de regels

Voor de regels van het uitwerkingsplan is ervoor gekozen alle relevante regels uit het moederplan over te nemen. Wel zijn op basis van de meest recente wet- en regelgeving een aantal termen uit het moederplan gewijzigd. Bijvoorbeeld 'ontheffingsbevoegdheid' in 'afwijkingsbevoegdheid'. Daarnaast is de uit te werken woonbestemming vertaald naar een directe bestemming.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn artikel 1 'Begrippen' en artikel 2 'Wijze van meten' één op één over genomen. Wel is daar een aantal begrippen aan toegevoegd naar aanleiding van uitwerking van de uitwerkingsregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de in het moederplan opgenomen uit te werken bestemming 'Uit te werken wonen II' is naast woondoeleinden ook nog doeleinden voor verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, water e.d. opgenomen. Wat betreft de uitwerking van deze doeleinden, wordt direct aansluiting gezocht bij de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer' uit het moederplan. Deze zijn dan ook als zodanig op de verbeelding opgenomen, waarbij de naam van de bestemming Verkeer is aangevuld met 'verblijfsgebied'. De wegen binnen het plangebied zijn namelijk geen doorgaande wegen, maar bedoeld voor de ontsluiting van de woonpercelen of worden ingericht als verblijfsgebied.

De in het uitwerkingsplan voorkomende bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' zijn opgenomen in de artikelen 3, 4 en 5. Deze artikelen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn diverse woningtypologieën toegestaan, waarbij geldt dat indien het woning type op de verbeelding is opgenomen uitsluitend dit woningtype is toegestaan. Voor bouwvlakken waar geen woningtype is opgenomen, zijn in principe alle woningtypen toegestaan, met uitzondering van gestapelde woningen. Wel dient altijd te worden voldaan aan het maximum aantal woningeenheden, waardoor er nooit meer woningen gerealiseerd kunnen worden dan aangegeven. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden vastgelegd op de verbeelding.

De bouwhoogte voor hoofdgebouwen en overige bouwwerken is aangesloten bij de regels uit het moederplan. De bouwhoogte van hoofdgebouwen betreft maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 6 meter. Uitzondering hierop zijn de gronden ten zuidoosten van het Kloosterpad. Voor deze percelen is een maximale goothoogte van 4,5 meter opgenomen overeenkomstig de uitwerkingsregels van de bestemming 'WI-U' uit het moederplan. Voor bijgebouwen geldt een bouwhoogte van maximaal 7 meter en een goothoogte van maximaal 3,3 meter.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en het bouwvlak volledig bebouwd mag worden, tenzij binnen het bouwvlak de aanduiding maximum bebouwingspercentage is opgenomen. Dan geldt het genoemde percentage zoals aangegeven op de verbeelding als maximum per bouwperceel binnen dat bouwvlak. Daarnaast zijn bij alle woningen bijgebouwen toegestaan op hetzelfde bouwperceel tot 50 % van dat bouwperceel met een maximum van 60 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn alle algemene regels zoals in het moederplan zijn opgenomen overgenomen. Wel zijn ook in dit hoofdstuk bepaalde termen aangepast aan de laatste wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn de Overgangs en slotregels opgenomen. Ook deze zijn overeenkomstig het moederplan overgenomen.

Omdat voor het opstellen van de regels van dit uitwerkingsplan ervoor gekozen is alle relevante regels van het moederplan over te nemen, kan het zijn dat er tussen de regels van het moederplan en dit uitwerkingsplan verschil bestaat. Daarom moet worden gezegd dat bij discrepantie tussen de regels van het moederplan en de regels van het uitwerkingsplan, de regeling zoals in het moederplan is opgenomen van toepassing is.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige uitwerkingsplan en het moederplan is gewaarborgd in de grondexploitatie welke ten behoeve van het project is opgesteld. Hieruit volgt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp uitwerkingsplan 'De Beljaart, fase 2a' bevat de bestemmingen, bouw- en gebruiksregels en ontwikkelingsmogelijkheden voor een deel van het stedelijk gebied van de gemeente Dongen.

Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft van 7 maart 2014 tot en met 17 april 2014 ter inzage gelegen. De inwoners zijn via de Informatiekrant Dongen (huis-aan-huis blad) en de internetsite van de gemeente alsmede via een bewonersbrief geïnformeerd. Het voorontwerp uitwerkingsplan was ook digitaal in te zien via de gemeentelijke website. Op 2 april 2014 heeft in het gemeentehuis een inloopavond plaatsgevonden.

De samenvatting van de ontvangen inspraak- en overlegreacties en de beantwoording hiervan zijn als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van vrijdag 11 juli 2014 tot en met donderdag 21 augustus 2014 ter inzage gelegen. De inwoners zijn via de Informatiekrant Dongen (huis-aan-huis blad) en de internetsite van de gemeente geïnformeerd. Het ontwerp uitwerkingsplan was ook digitaal in te zien via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.