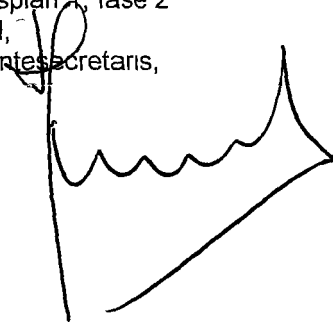


Bestemmingsplan 'De Beljaart'

Uitwerkingsplan 1, fase 2

Behoort bij besluit d d 06-10-2009
van burgemeester en wethouders
van Dongen tot vaststelling van het
bestemmingsplan "De Beljaart,
uitwerkingsplan 1, fase 2"
Mij bekend,
De gemeentesecretaris,



**Uitgave: Dienst Ruimtelijk Beleid
Postbus 10.153
5100 GE Dongen**

De Beljaart

Uitwerkingsplan 1; fase 2

projectnr. 196652.20

revisie 02

09 september 2009

Opdrachtgever

Gemeente Dongen

Postbus 10153

5100 GE DONGEN

datum vrijgave

9 september 2009

beschrijving revisie 02

definitief

goedkeuring

Ing. H.M. Koerselman

vrijgave

Ing. A.L.M. Steegh

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Relatie De Beljaart en het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Doel	3
2	Gebiedsbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Ruimtelijke visie	5
2.3	Stedenbouwkundige Hoofdstructuur	5
2.4	Beeldkwaliteitplan	6
2.5	Fasering	6
2.6	Beschrijving ontwikkeling	6
3	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Hoogspanningsverbinding	7
4	Juridische regelgeving	8
4.1	Algemeen	8
4.2	Planvorm	8
4.3	Toelichting op de regels	8
5	Economische uitvoerbaarheid	10

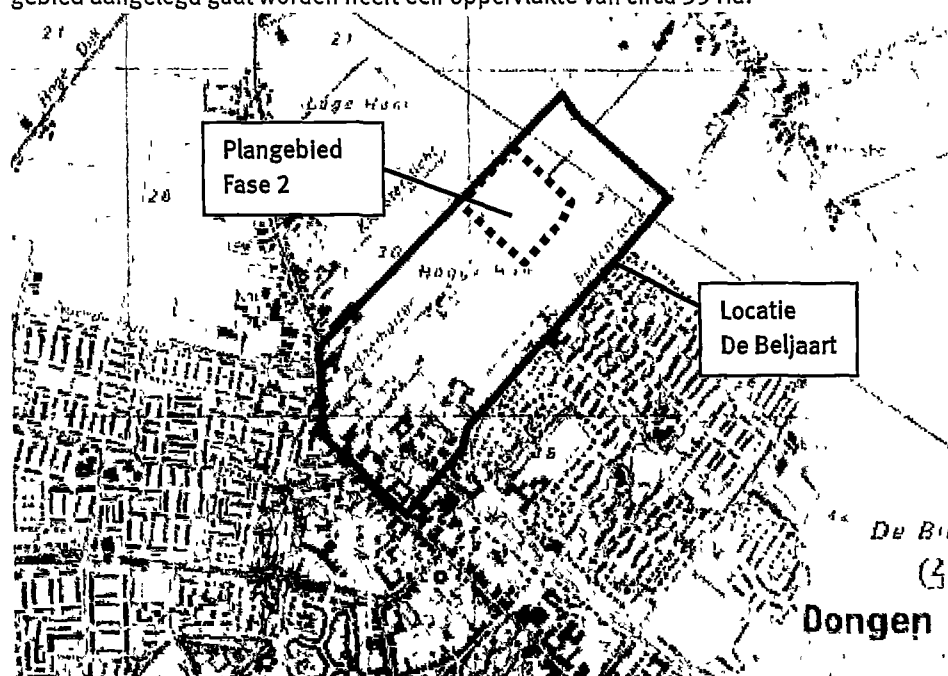
1 Inleiding

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. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in eerste instantie bestemmingsplan De Beljaart opgesteld, welke op 13 november 2008 is vastgesteld. In bestemmingplan De Beljaart zijn verschillende uit te werken bestemmingen opgenomen. Voor wat betreft de uit te werken woonbestemmingen is voor ongeveer 700 woningen een uitwerking opgenomen. Het onderhavige uitwerkingsplan vormt voor fase 2 van De Beljaart de uitwerking van het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Relatie De Beljaart en het plangebied

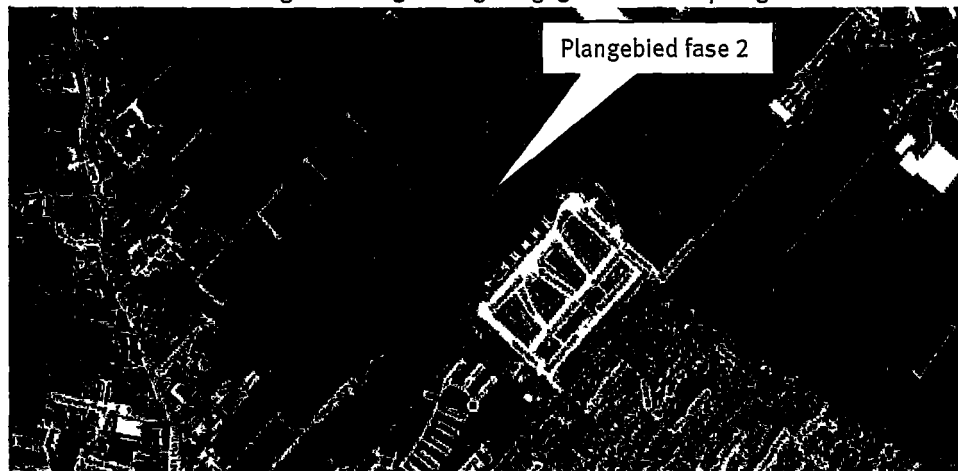
De locatie De Beljaart is gelegen aan de noordzijde van de kern Dongen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Bolkensteeg en de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Hoge Ham en de Lage Ham. Aan de noordzijde is de Onkelsloot gelegen en de westgrens is ongeveer ter hoogte van de sticht tegenover de Noorderlaan gesitueerd. Op onderstaande afbeelding staat de globale begrenzing van de locatie aangegeven. Eveneens is globaal aangegeven waar het plangebied van fase 2 zich bevindt. 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: overzicht locatie De Beljaart met plangebied uitwerkingsplan 1; fase 2

Fase 2 van De Beljaart is een onderdeel van de locatie De Beljaart. Een groot deel van het plangebied van fase 2 is momenteel bouwrijp gemaakt. In de toekomstige situatie zullen

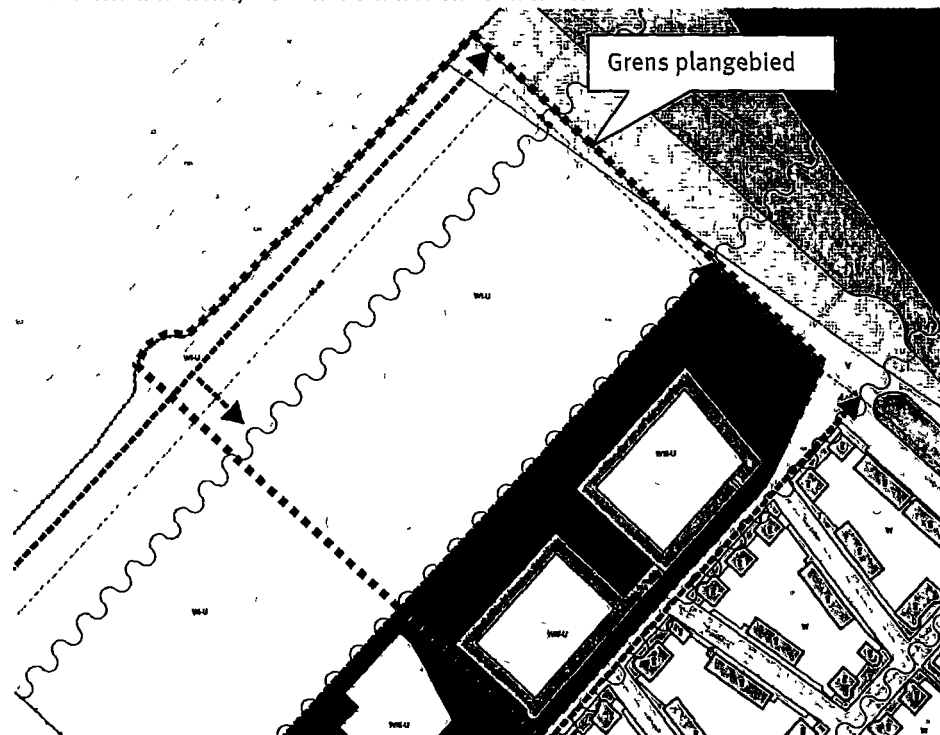
er binnen het plangebied van fase 2 circa 150 woningen worden gebouwd. Op onderstaande kaart is de globale begrenzing aangegeven van het plangebied voor fase 2.



Afbeelding 2: plangebied fase 2

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 2 de volgende bestemmingen: uit te werken groen, uit te werken wonen I, uit te werken wonen III en water.



Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan De Beljaart

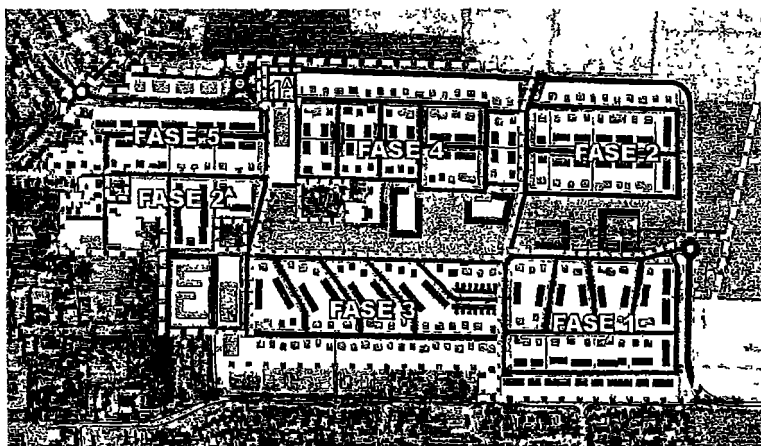
1.4 Doel

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

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

Het plangebied van fase 2 van De Beljaart is gelegen in de meest noordelijke punt van locatie De Beljaart, in onderstaande afbeelding te zien in de rechter bovenhoek. De gronden binnen het plangebied zijn of worden inmiddels bouwrijp gemaakt. Dit is gedaan op basis van het moederplan, bestemmingsplan De Beljaart.

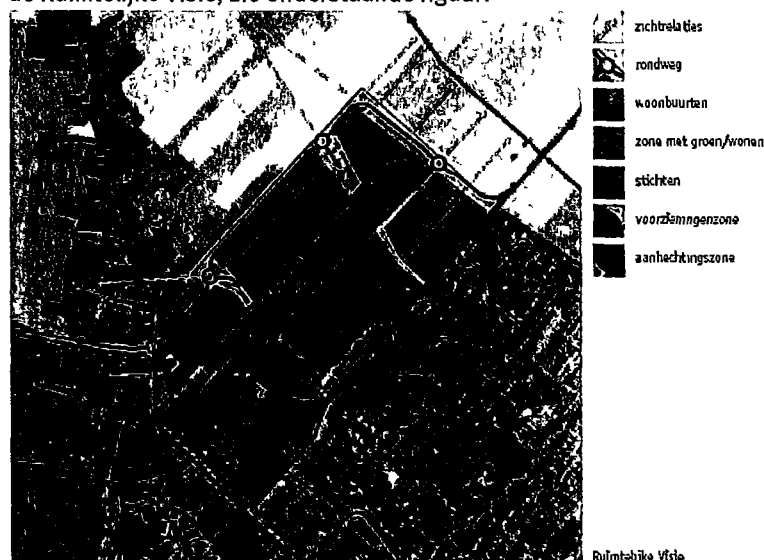


Afbeelding 4: fasering locatie De Beljaart

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

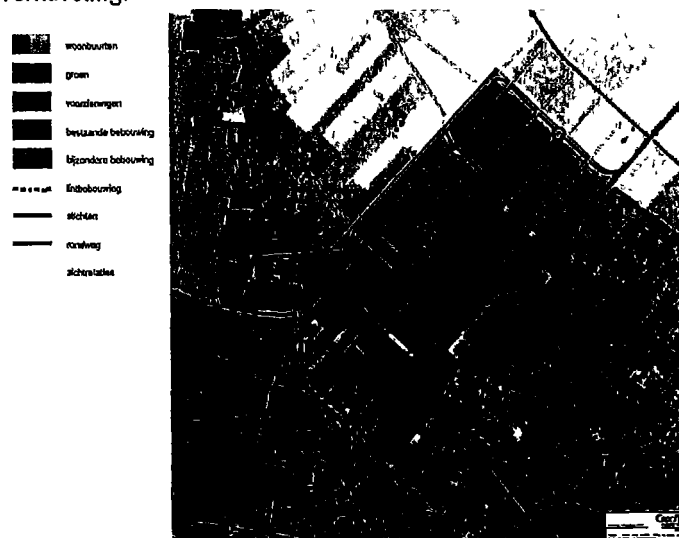
De Ruimtelijke Visie vormt de aanzet voor de planontwikkeling, waarbij aandacht is voor de ontwikkelingsgeschiedenis en de cultuurhistorie binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. De hoofdbebouingsstructuur, voorzieningenstructuur, hoofdwaterstructuur, hoofdgroenstructuur en de verkeersstructuur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



Afbeelding 5: 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 6: 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.

2.5 Fasering

De Beljaart is 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 bestemmingsplan De Beljaart, net als het retentiegebied aan de noordoostzijde van het plangebied.

De overige fases zijn middels een uitwerkingsplicht in bestemmingsplan De Beljaart 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. Het onderhavige uitwerkingsplan geeft voor fase 2 uit bestemmingsplan De Beljaart de concrete uitwerking van het betreffende deelgebied.

2.6 Beschrijving ontwikkeling

Het aantal woningen binnen fase 2 is circa 150. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. In het centraal en oostelijk deel van het plangebied zijn een aantal rijwoningen gesitueerd.

De twee hoeven welke zijn gelegen in de groene long aan de zuidkant van het plangebied krijgen een meer stedelijk karakter met maximaal 3 bouwlagen. Het groen rond de hoeven vormt na uitwerking van alle fasen uiteindelijk onderdeel van de groene long van De Beljaart.

3 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

3.1 Inleiding

De uitwerking van fase 2 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 2 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. Aangezien de uitwerking van fase 2 grenst aan de leidingzone van de 150 kV hoogspanningsverbinding is een onderzoek uitgevoerd om het effect op het plangebied te onderzoeken. In het onderstaande is de nodige toelichting gegeven met betrekking tot het betreffende onderzoek.

3.2 Hoogspanningsverbinding

Binnen het plangebied van bestemmingsplan De Beljaart is aan de noordoostzijde een 150 kV bovengrondse hoogspanningslijn Geertruidenberg-Oosteind-Tilburg West/Noord aanwezig, waarbij een belemmeringszone aan weerszijden van de leiding in acht genomen dient te worden. In het moederplan is een deel van de uit te werken bestemming 'Uit te werken wonen I' gelegen binnen de belemmeringszone. In de uitwerking voor fase 2 is daar rekening mee gehouden door de bouwvlakken, en zodoende de bebouwing, buiten deze zone te houden. Daarmee is de benodigde juridische belemmeringszone gegarandeerd.

Naast de juridische belemmeringszone heeft de hoogspanningsverbinding ook een invloedsgebied wat betreft het elektromagnetische veld. Binnen het gebied met een elektromagnetische waarde hoger dan 0,4 microtesla wordt door het RIVM (Rijksdienst voor de Volksgezondheid en Milieu) geadviseerd geen gevoelige bestemmingen te plaatsen. Gevoelige bestemmingen zijn: woningen; scholen; crèches en kinderopvangplaatsen. Aangezien de woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1' grenzen aan de belemmeringszone is besloten het invloedsgebied van de hoogspanningsverbinding nader te laten onderzoeken. Het onderzoek is uitgevoerd, waarbij het invloedsgebied bepaald is. Het invloedsgebied valt binnen de reeds in acht genomen beschermingszone.

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 op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden 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 uitwerkingsplan is aangesloten bij de SVBP2008-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008).

4.2 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.

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

4.3 Toelichting op de regels

In artikel 1 van de regels van het uitwerkingsplan is een van toepassing verklaring opgenomen waarin is opgenomen dat voor het uitwerkingsplan het moederplan van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat bij discrepantie tussen het moederplan en het uitwerkingsplan het uitwerkingsplan van toepassing is.

In artikel 2 van het uitwerkingsplan staat een aantal aanvullende begrippen omschreven welke nog niet in het moederplan zijn opgenomen maar wel voor uitwerkingsplan 1 van toepassing zijn.

Daarnaast wordt aan de voorschriften van het moederplan een tweetal artikelen toegevoegd, namelijk artikel 14a 'Wonen - 1' en artikel 14b 'Wonen - 3'. Deze artikelen bevatten respectievelijk de uitwerking van de in het moederplan opgenomen uit te werken bestemmingen 'Uit te werken wonen W I - U' en 'Uit te werken wonen W III - U' voor wat betreft de binnen deze bestemmingsvlakken op te richten woningen. De

uitwerkingsregels uit het moederplan zijn in de artikelen 14a en 14b vertaald naar direct toetsbare regels voor de op te richten woningen.

In de in het moederplan opgenomen uit te werken bestemmingen 'Uit te werken wonen W I - U' en 'Uit te werken wonen W III - U' zijn 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 'Groen G', 'Verkeer V' en 'Water WA' uit het moederplan. Deze zijn dan ook als zodanig op de verbeelding opgenomen. Ook voor wat betreft de tuinen behorend bij de woondoeleinden is de directe bestemming 'Tuin T' van het moederplan van toepassing verklaard.

In het moederplan is naast uit te werken woonbestemmingen, een deel van het plangebied bestemd voor 'Uit te werken Groen G - U'. De groenvoorzieningen en waterstaatsdoeleinden die daarbinnen zijn voorzien, zijn direct bestemd als 'Groen G' respectievelijk 'Water WA' overeenkomstig het moederplan.

Zoals in het voorgaande reeds aangegeven, zijn de uit te werken woonbestemmingen vertaald naar een directe bestemming welke aan het moederplan wordt toegevoegd. Deze directe bestemmingsartikelen zijn qua nummering van dien aard dat deze passen binnen de voorschriften van het moederplan, namelijk artikel 14a en artikel 14b. Hiermee maken ze een logisch onderdeel uit van het moederplan. De gehele set aan doeleinden, bouwregels e.d. is voor de eenduidigheid als artikel 14a en artikel 14b in het uitwerkingsplan opgenomen.

5 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. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.