

Bestemmingsplan 'De Beljaart'

Uitwerkingsplan 2, Gezondheidscentrum
Versie 01

Behoort bij besluit van 7 september 2010 van
burgemeester en wethouders van Dongen tot
vaststelling van het bestemmingsplan 'De Beljaart,
uitwerkingsplan 2, Gezondheidscentrum'.

Mij bekend,
De gemeentesecretaris,

Mr. H.L.M. van Noort.

Uitgave: Dienst Ruimtelijk Beleid,
Postbus 10.153
5100 GE Dongen

De Beljaart

Uitwerkingsplan 2; Gezondheidscentrum

projectnr. 196652.30

revisie 01

5 oktober 2009

Opdrachtgever

Gemeente Dongen

Postbus 10153

5100 GE DONGEN

datum vrijgave

5 oktober 2009

beschrijving revisie 01

ontwerp

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	Doel	2
2	Beleid	3
2.1	Ruimtelijke visie	3
2.2	Stedenbouwkundige Hoofdstructuur	3
2.3	Beeldkwaliteitplan	4
2.4	Fasering	4
2.5	Bestemmingsplan De Beljaart	5
3	Projectbeschrijving	6
3.1	Ligging en directe omgeving	6
3.2	Beschrijving ontwikkeling	6
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	9
5	Juridische regelgeving	10
5.1	Algemeen	10
5.2	Planvorm	10
5.3	Toelichting op de regels	10
6	Economische uitvoerbaarheid	12

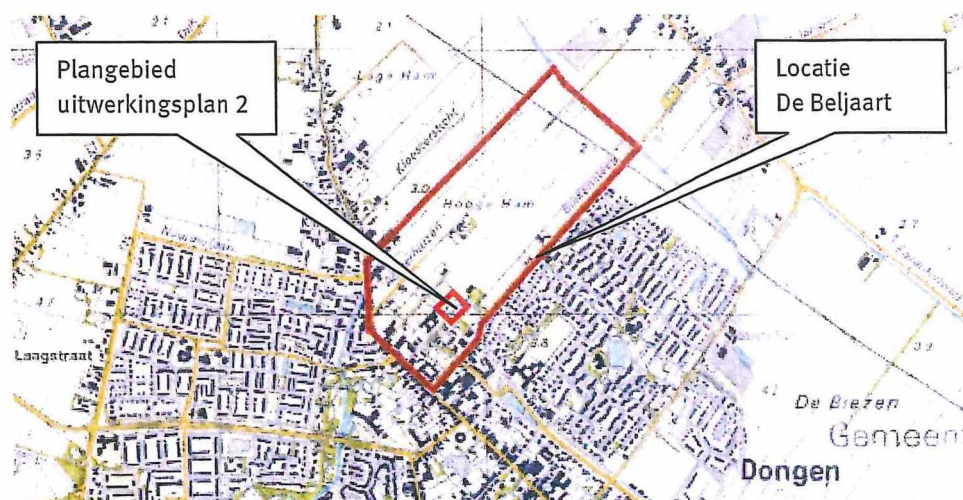
1 Inleiding

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 een deel van de zone welke is aangeduid voor maatschappelijke voorzieningen is de uiteindelijke invulling inmiddels bepaald. Het onderhavige uitwerkingsplan vormt daarvoor de uitwerking.

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 locatie De Beljaart aangegeven. Eveneens is globaal aangegeven waar het plangebied van het onderhavige uitwerkingsplan zich bevindt. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,5 hectare.



Afbeelding 1: overzicht locatie De Beljaart met plangebied uitwerkingsplan 2; Gezondheidscentrum

1.3 Doel

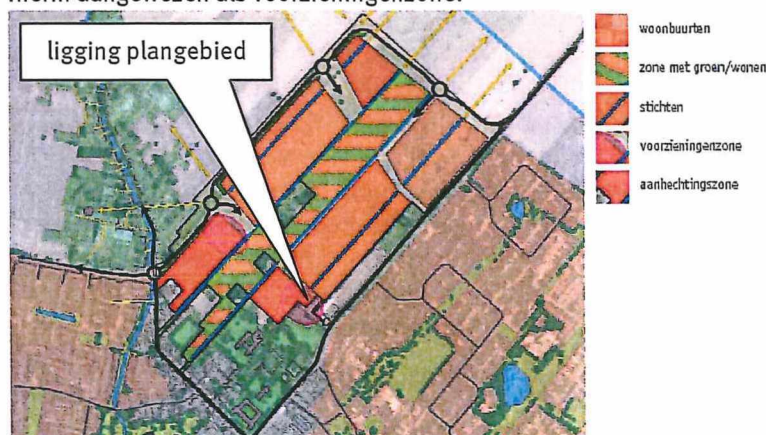
Het doel van het onderhavige uitwerkingsplan is het juridisch planologisch kader scheppen voor de uitwerking en ontwikkeling van de 'zone maatschappelijke doeleinden' binnen de bestemming "Uit te werken wonen I" uit bestemmingsplan De Beljaart.

2 Beleid

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. Deze beleidskaders zijn in het moederplan reeds opgenomen en voor onderhavig uitwerkingsplan overeenkomstig van toepassing. Dit geldt tevens voor het overige beleid zoals dat is opgenomen in het moederplan. In onderstaande paragrafen wordt voor de beleidskaders voor zover deze van toepassing zijn kort ingegaan op de aspecten welke betrekking hebben op dit uitwerkingsplan.

2.1 Ruimtelijke visie

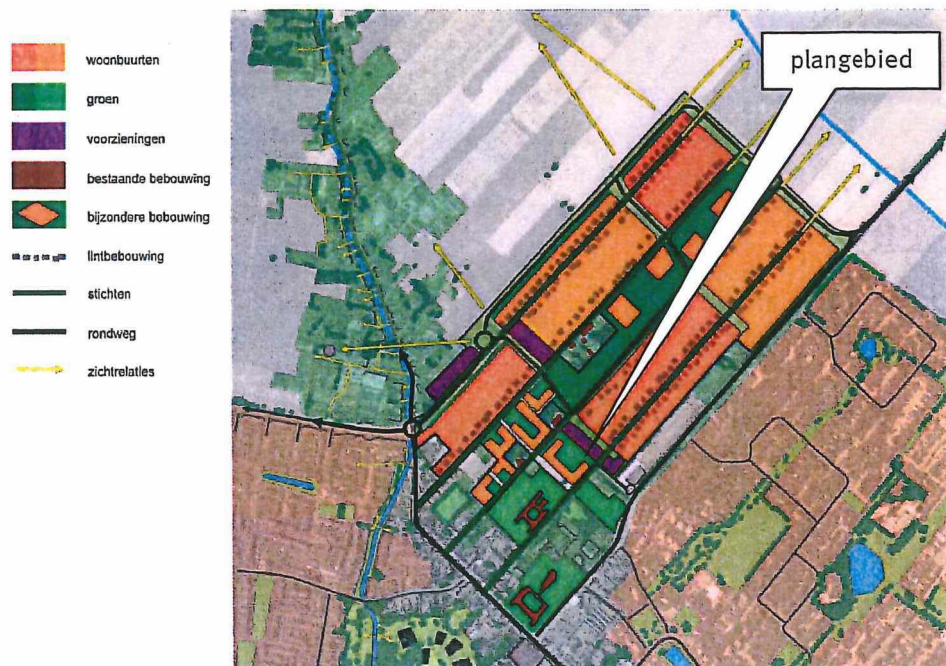
De Ruimtelijke Visie vormt de aanzet voor de planontwikkeling, waarbij aandacht is voor de ontwikkelingsgeschiedenis en de cultuurhistorie binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. De hoofdbebouwingsstructuur, voorzieningenstructuur, hoofdwaterstructuur, hoofdgroenstructuur en de verkeersstructuur staan beschreven in de Ruimtelijke Visie, zie onderstaande figuur. Het plangebied van uitwerkingsplan 2 is hierin aangewezen als voorzieningszone.



Afbeelding 2: ruimtelijke visie De Beljaart

2.2 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. Het plangebied is gelegen op de grens tussen woonbuurten en voorzieningen. Dit komt overeen met de bestemming uit het moederplan, waarbij uitwerking in de vorm van woningbouw of maatschappelijke doeleinden mogelijk is.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundige Hoofdstructuur voor De Beljaart

2.3 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.

De voorzieningen dienen op een markante stedenbouwkundige positie te worden gesitueerd als op zich zelf staande objecten, met een oriëntatie op openbaar gebied. Daarbij dient de terreininrichting en het parkeren een integraal deel te vormen van de ontwerpogave.

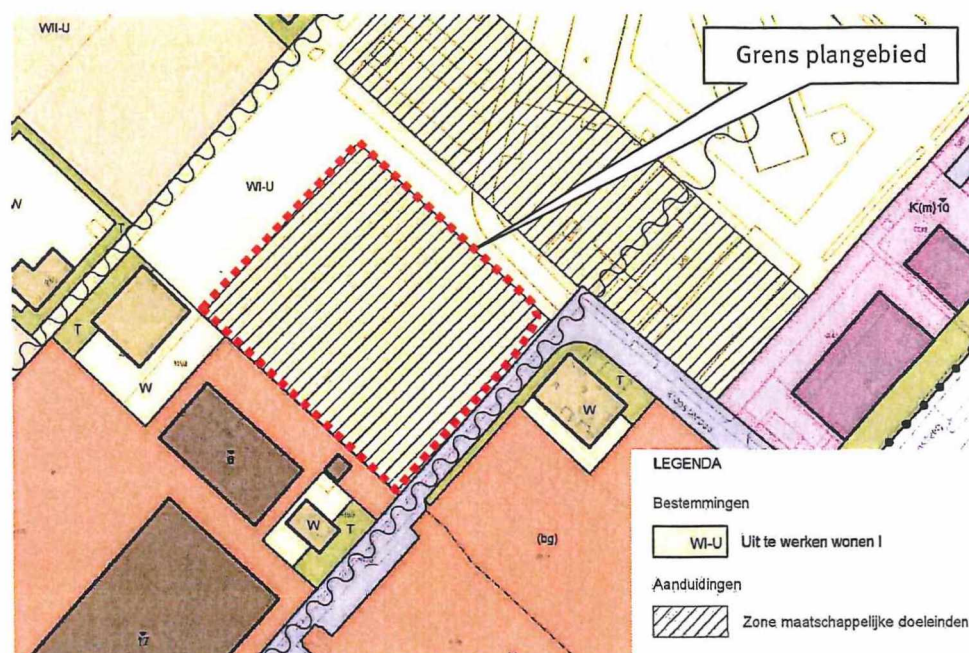
2.4 Fasering

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. Vervolgens is deze eerste fase direct bestemd in bestemmingsplan De Beljaart. Inmiddels zijn vrijwel alle woningen uit fase 1 opgeleverd.

De overige fases zijn middels een uitwerkingsplicht in bestemmingsplan De Beljaart opgenomen. Voor fase 2 is reeds een uitwerkingsplan opgesteld en vastgesteld. De overige fases zijn nog niet concreet uitgewerkt, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in diverse deelgebieden. Deze deelgebieden zijn dan wel woongebieden, dan wel voorzieningenlocaties. Voor een van deze voorzieningenlocaties vormt het onderhavig uitwerkingsplan de concrete uitwerking.

2.5 Bestemmingsplan De Beljaart

In bestemmingsplan De Beljaart hebben de gronden van uitwerkingsplan 2 de bestemming "Uit te werken wonen I" met een aanduiding 'zone maatschappelijke doeleinden'. Onderstaande afbeelding geeft de vigerende situatie weer.



Afbeelding 4: vigerend bestemmingsplan De Beljaart

Uit te werken bestemming

Binnen de bestemming "uit te werken wonen I" is het mogelijk de gronden uit te werken ten behoeve van een woonbestemming. Specifiek ter plaatse van de aanduiding 'zone maatschappelijke doeleinden' is het tevens mogelijk maatschappelijke doeleinden te realiseren. Hieronder wordt verstaan medische-, zorg-, sport-, en onderwijsvoorzieningen inclusief de daarbij behorende ondergeschikte functies.

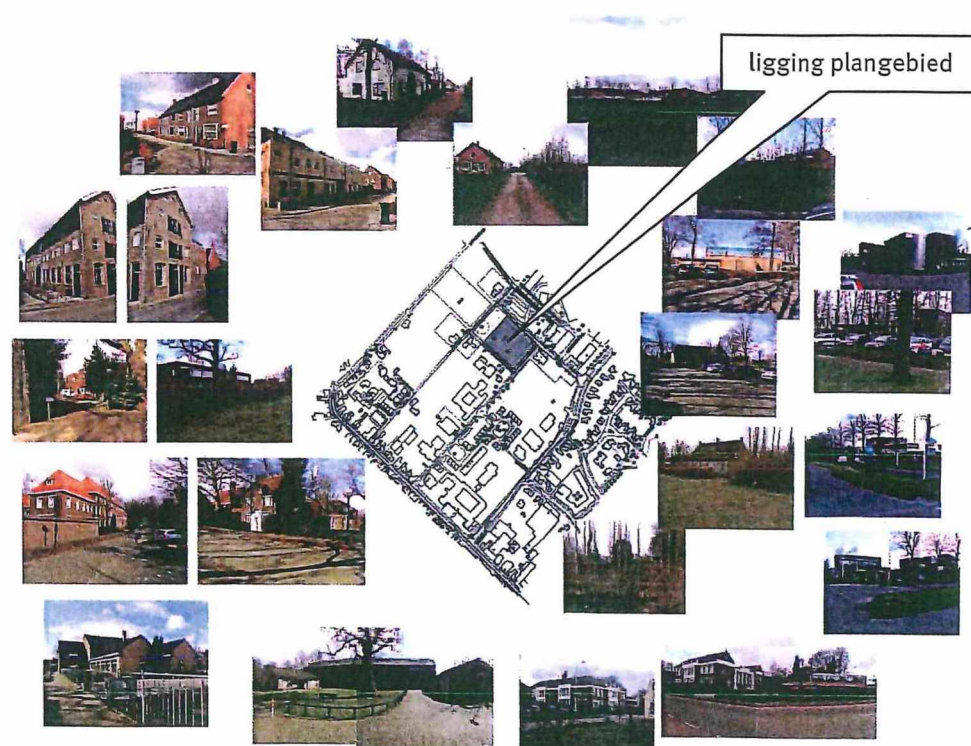
Bouwmogelijkheden

De maximaal te realiseren goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden binnen de bestemming "Uit te werken wonen I" is 9 respectievelijk 12 meter. In onderhavig uitwerkingsplan is een lagere maximale hoogte opgenomen welke is afgestemd op de voorgenomen ontwikkeling.

3 Projectbeschrijving

3.1 Ligging en directe omgeving

Het plangebied van uitwerkingsplan 2 is gelegen langs de Schoolstraat en het Kloosterpad. De ligging van het plangebied en een beeld van de directe omgeving is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5: ligging en omgeving plangebied

3.2 Beschrijving ontwikkeling

Voorzieningen

Binnen het gezondheidscentrum worden diverse voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn ondergebracht. Voor een deel bestaat dit uit een 'A-Hoed', dat staat voor Apotheek en Huisartsen onder één dak. Dit dekt echter niet het volledige pakket aan voorzieningen die binnen het complex worden gerealiseerd. Naast de apotheek en huisartsenpraktijk is tevens ruimte voor psychologie, fysiotherapie, logopedie, een bewegingscentrum, een verloskundige praktijk en bijbehorende voorzieningen.

Parkeren

Parkeren dient volledig plaats te vinden op eigen terrein. Dit geldt voor zowel het personeel als voor de bezoekers. De parkeerbalans moet daarbij worden bepaald op basis van de CROW publicatie 182. Zodoende wordt er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd en heeft dit geen nadelige uitwerking op de directe omgeving.

Toekomstige inrichting

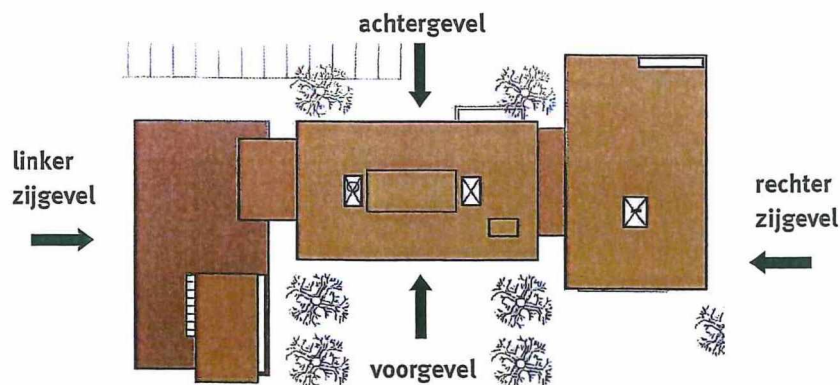
De inrichting van het plangebied met de situering van de bebouwing en de globale inrichting van het terrein is weergegeven in afbeelding 6. Een nadere uitwerking van het buitenterrein dient nog plaats te vinden.



Afbeelding 6: toekomstige inrichting

Schetsontwerp

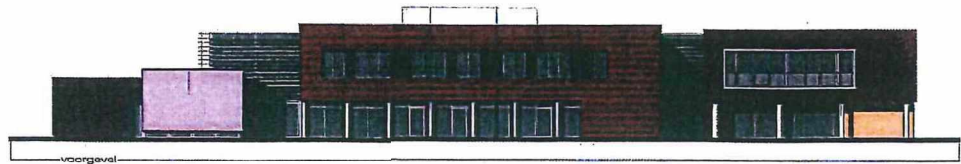
Voor het gebouw is een schetsontwerp gemaakt. Dit geeft een goed idee van hoe het gebouw er uiteindelijk uit komt te zien. Het uitwerkingsplan is hier tevens op afgestemd. Op afbeelding 7 is een overzicht gegeven van de diverse gevelaanzichten van het schetsontwerp. De gevelaanzichten zijn vervolgens weergegeven in de afbeeldingen 8 tot en met 11. Dit geeft een goede impressie van de toekomstige situatie.



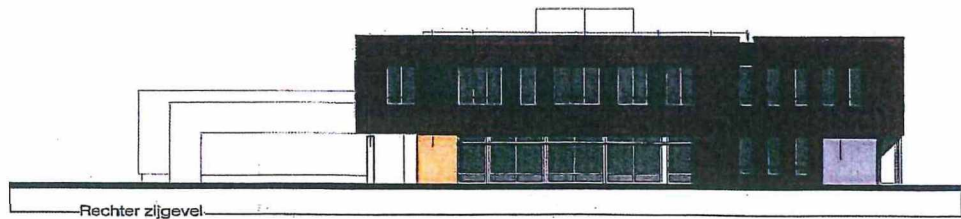
Afbeelding 7: overzicht gevelaanzichten

projectnr. 196652.30
5 oktober 2009, revisie 01

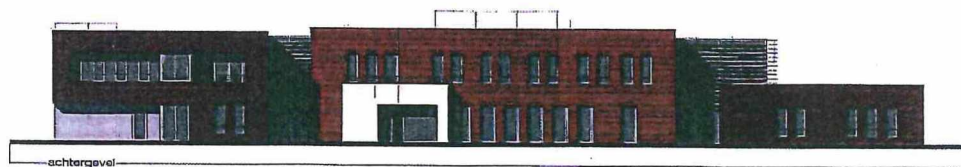
De Beljaart, uitwerkingsplan 2; Gezondheidscentrum
Gemeente Dongen
Toelichting



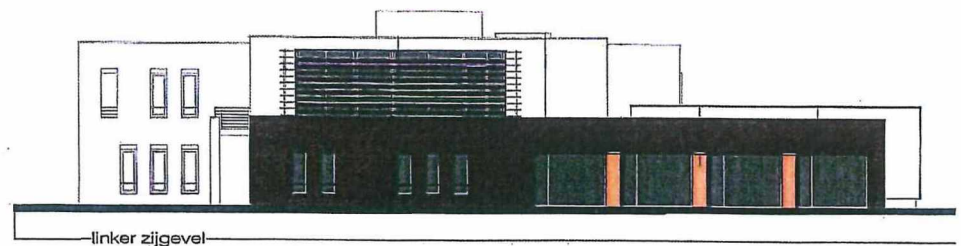
Afbeelding 8: voorgevel



Afbeelding 9: rechter zijgevel



Afbeelding 10: achtergevel



Afbeelding 11: linker zijgevel

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

Onderhavig uitwerkingsplan 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.

5 Juridische regelgeving

5.1 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).

5.2 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.

De uit te werken bestemmingen uit 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.

5.3 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 2 van toepassing zijn.

Daarnaast wordt aan de voorschriften van het moederplan een artikel toegevoegd, namelijk artikel 10a "Maatschappelijk - 1". Dit artikel bevat de uitwerking van de in het moederplan opgenomen uit te werken bestemming "Uit te werken wonen I", voor de gronden waar tevens de aanduiding 'zone maatschappelijke doeleinden' van toepassing

is. De uitwerkingsregels uit het moederplan zijn in artikel 10a vertaald naar direct toetsbare regels voor de te realiseren maatschappelijke voorzieningen.

Zoals in het vorengaande reeds aangegeven, is de uit te werken woonbestemming vertaald naar een directe bestemming welke aan het moederplan wordt toegevoegd. Dit directe bestemmingsartikel is qua nummering van dien aard dat deze past binnen de voorschriften van het moederplan, namelijk artikel 10a. Hiermee maken ze een logisch onderdeel uit van het moederplan. De gehele set aan doeleinden, bouwregels e.d. is voor de eenduidigheid als artikel 10a in onderhavig uitwerkingsplan opgenomen.

6 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.