

Zorgcomplex Kloosterpad

Bestemmingsplan

projectnr. 203471
revisie 04
december 2010

Opdrachtgever

Vieya
Postbus 134
5100 AC DONGEN

datum vrijgave	beschrijving revisie 04	goedkeuring	vrijgave
december 2010	vastgesteld	ing. M. Fransen	ing. H.M. Koerselman

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Relatie De Beljaart en het plangebied	4
1.3	Doel	5
2	Beleid	6
2.1	Europees en rijksbeleid	6
2.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	6
2.1.2	<i>Natuurbeschermingswet</i>	6
2.1.3	<i>Flora- en faunawet</i>	7
2.1.4	<i>Verdrag van Valletta (Malta)</i>	8
2.1.5	<i>Europees- en rijksbeleid water</i>	8
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	<i>Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'</i>	10
2.2.2	<i>Paraplunota ruimtelijke ordening</i>	10
2.2.3	<i>Ontwerp Structuurvisie</i>	10
2.2.4	<i>Verordening ruimte</i>	11
2.2.5	<i>Provinciaal beleid water</i>	11
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	<i>Structuurvisie Dongen 2020</i>	11
2.3.2	<i>Beleidsplan Wonen, actualisering 2005-2015</i>	13
2.3.3	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	14
3	Projectbeschrijving	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Ruimtelijke visie	16
3.3	Stedenbouwkundige Hoofdstructuur	17
3.4	Beeldkwaliteitplan	17
3.5	Beschrijving ontwikkeling	19
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Waterparagraaf	24
4.3	Bodem	25
4.4	Natuurtoets	26
4.5	Archeologie	27
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Externe veiligheid	29
4.7.1	<i>Vervoer van gevaarlijke stoffen</i>	30
4.7.2	<i>Risicovolle inrichtingen</i>	32
4.8	Geluid	32
4.9	Kabels en leidingen	33

5	Juridische regelgeving	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Planvorm	34
5.3	Artikelsgewijze toelichting	34
5.3.1	<i>Hoofdstuk 1: Inleidende regels</i>	34
5.3.2	<i>Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels</i>	34
5.3.3	<i>Hoofdstuk 3: Algemene regels</i>	35
5.3.4	<i>Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels:</i>	36
6	Economische uitvoerbaarheid	38
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.1	Overleg	40
7.2	Inspraak	40
	Separate bijlagen:	
	1. Natuurtoets	
	2. Akoestisch onderzoek	
	3. Watertoets	
	4. Archeologisch onderzoek	
	5. Verkennend bodemonderzoek	

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. Woningcorporatie Vieya heeft het voornemen een zorgcomplex voor dementerende patiënten te realiseren op de kruising Kloosterpad/Schoolstraat gelegen tegen het geplande gezondheidscentrum.

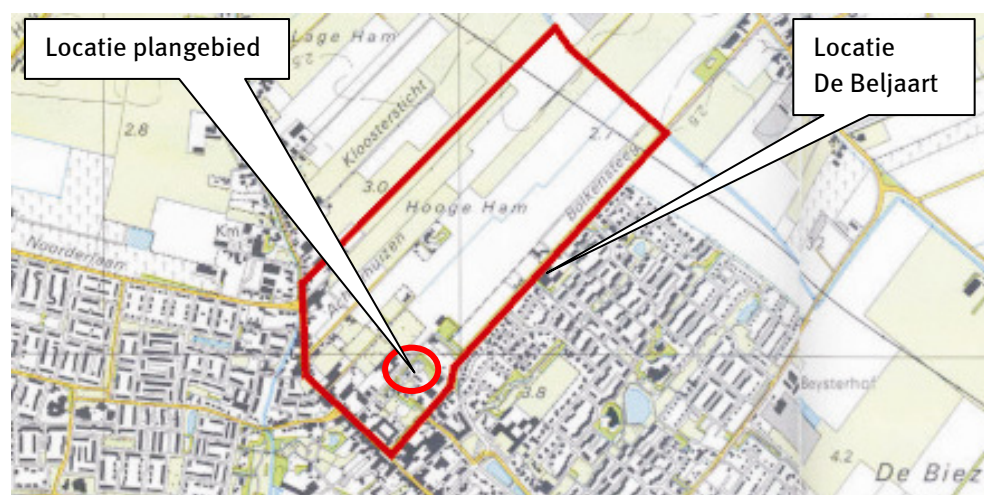
Binnen de huidige bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet geheel passend. Het onderhavig bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Tevens is het nabij gelegen woonperceel aan de Schoolstraat 4 meegenomen in dit bestemmingsplan om de situatie uit het vigerende bestemmingsplan te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen en Tuin.

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 met tevens de globale begrenzing van het onderhavig bestemmingsplan. Het gedeelte van de locatie waar nieuwbouw gepleegd wordt alsmede waar nieuw openbaar gebied aangelegd gaat worden heeft een oppervlakte van circa 35 Ha. De eerste fase van de woningbouwlocatie is grotendeels afgerond en de tweede fase is op dit moment in uitvoering.



Afbeelding 1: overzicht locatie De Beljaart met plangebied onderhavig bestemmingsplan

Gezien de situatie dat naast de ontwikkeling van het zorgcomplex tevens een wijziging van een woonperceel wordt meegenomen in dit bestemmingsplan bestaat het plangebied uit twee separate delen. Binnen het deel van het plangebied voor de realisatie van het zorgcomplex zijn twee woningen aanwezig en de overige gronden zijn ingericht als tuin/erf. Op onderstaande afbeelding is de globale begrenzing en de huidige situatie van het plangebied aangegeven. Ook het plangebied voor de wijziging van het woonperceel is op onderstaande afbeelding aangegeven.



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied en huidige situatie

1.3 Doel

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader scheppen voor de ontwikkeling van een zorgcomplex, bestaande uit 19 zorgeenheden en twee zorggerelateerde woonappartementen. Van de 19 zorgeenheden zijn er 18 voor permanent gebruik en één als 'overbed' voor noodsituaties. Daarnaast tevens voor het wijzigen van de bestemmingslegging voor de woonsituatie ter plaatse van het perceel Schoolstraat 4 waar een deel van het woonperceel momenteel is bestemd als Maatschappelijk. Voor dit perceel wordt de situatie aangepast conform het huidige gebruik.

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.

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de voorzieningzone zoals deze in De Beljaart is opgenomen. In de directe omgeving wordt (op termijn) de woningdichtheid ook vergroot. Hiermee past het plan in het toekomstig stedenbouwkundig beeld van De Beljaart en zorgt het 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 zijn in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden zijn daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2007 begonnen en inmiddels afgerond.

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 voorgenomen ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd. In paragraaf 4.4 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 4.4.

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, gebruiksvoorwerpen 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 4.5 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.5 Europees- en rijksbeleid water

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet stelt de watersysteembenadering centraal en integreert acht bestaande wetten voor waterbeheer. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en regelt de juridische implementatie van Europese richtlijnen (o.a. Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's).

Met het wegvallen van vergunningen treedt een belangrijke wijziging op in de samenwerkingsrelatie tussen de gemeente en de waterbeheerder (Rijkswaterstaat of

waterschap). Deze wijziging vraagt een andere manier van (samen)werken. Samenwerken op basis van afspraken in plaats van op basis van vergunningvoorschriften.

De rode draad van de Waterwet is in lijn met de afspraken die door het Rijk met de koepels van provincie, waterschappen en gemeenten zijn gemaakt in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2008), namelijk:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan;
- Minder vergunningen en meer via algemene regels;
- Samenwerking op basis van onderlinge afspraken.

Versterking relatie waterbeheer en ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de Waterwet zijn ruimtelijke aspecten van het nationaal waterplan (Rijk) en regionaal waterplan (provincie) tevens structuurvisie in de zin van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Een structuurvisie is bindend voor het bevoegd gezag van het betreffende plan (Rijk of provincie). Het Rijk en de provincie kunnen delen van een structuurvisie dwingend voorschrijven in de vorm van respectievelijk een AMvB of provinciale verordening. Bovendien zal een gemeente in de praktijk bij haar ruimtelijke plannen rekening houden met de structuurvisie van het Rijk en de provincie.

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 4.2 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'*

Op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Op provinciaal niveau vervangt de structuurvisie het streekplan. Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant heeft de provincie een beleidsdocument beschikbaar dat voldoet aan de nieuwe wettelijke eisen, volgend uit de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de Interimstructuurvisie zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling zoals die door de provincie Noord-Brabant tot 2020 na worden gestreefd weergegeven. De visie is de leidraad bij het ruimtelijk handelen van de provincie in de komende jaren en basis voor de inzet van de instrumenten die de Wro biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

Het streven is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied. Daarbij kiest de provincie voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om deze visie te realiseren moet het ruimtelijk beleid bijdragen aan een balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Maar met ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

2.2.2 *Paraplunota ruimtelijke ordening*

In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en hiermee de inzet van de instrumenten uit de Wro.

2.2.3 *Ontwerp Structuurvisie*

De provincie Noord-Brabant heeft een ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) opgesteld, welke de Interimstructuurvisie gaat vervangen, zodat de provincie hiermee aan het vereiste uit de Wro voldoet. In deze toelichting wordt vast aandacht besteed aan deze ontwerp SVRO.

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

2.2.4 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is gedurende de overgangperiode tussen de interim structuurvisie en de structuurvisie één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De Verordening ruimte draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke belangen zoals benoemd in de (Interim)structuurvisie. In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Hierdoor weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

2.2.5 Provinciaal beleid water

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

De provincie heeft vanuit haar regierol voor het Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) de potentiële grootschalige grondwaterproblemen in bebouwd gebied geïnventariseerd en de resultaten ter beschikking van de gemeenten gesteld. Gemeenten kunnen hiermee in ruimtelijke plannen rekening houden via de Watertoets of waterplannen. De Watertoets is een belangrijk instrument dat wettelijk is vastgelegd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en verder is uitgewerkt in de Bestuurlijke Notitie Watertoets (2001) en Handreiking Watertoets 3 (2009). Het algemene doel van de Watertoets is: waarborgen dat alle waterhuishoudkundige aspecten een afweging krijgen bij ruimtelijke plannen en besluiten.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is een watertoets uitgevoerd. In paragraaf 4.2 is de watertoets nader omschreven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Dongen 2020

In december 2009 is de Structuurvisie Dongen 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk schaalniveau.

Woonomgeving

Een aantrekkelijke woonomgeving is een onderdeel van de algemene ambitie van deze structuurvisie. Dit is voor groot belang van het thema wonen. Verder is een onderdeel van één van de hoofdpogingen van deze structuurvisie dat wonen en leven voor iedereen in Dongen mogelijk moet zijn. Daarom moet het aanbod goed aansluiten bij de specifieke vraag binnen de gemeente (gericht bouwen). Het accent bij de woningbouwontwikkeling is dat de (dorpse) identiteit van Dongen behouden moet blijven.

Bestaand woongebied

In de bestaande woongebieden zal de gemeente zich actief bezighouden met het beheer en onderhoud van de openbare ruimte om de woonkwaliteit op peil te houden. Voor de verschillende wijken worden wijk- en dorpsplannen opgesteld, waarin per wijk wordt aangegeven op welke manier hieraan invulling wordt gegeven. De kwaliteit van de woongebieden dient te voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld, zodat de leefbaarheid op een goed peil blijft. Hiervoor spelen in verschillende gebieden specifieke problemen waarmee rekening moet worden gehouden. Te denken valt aan sluipverkeer en parkeerproblematiek.

Voorts is het beheer van de woningvoorraad hiervoor van groot belang, waarvoor de volgende aspecten van belang zijn:

- een op de kenmerken van de bevolking en de woonwensen afgestemde woningvoorraad;
- een hoogwaardige en veilige openbare ruimte;
- een goed voorzieningenniveau;
- hoogwaardige mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding.

Wat betreft kwaliteit dient de woningvoorraad te worden afgestemd op de woonwensen: goed wonen voor alle doelgroepen. Gelet op de ouder en grijzer wordende samenleving en de veranderende woonwensen zijn (koop)woningen voor senioren een belangrijk aandachtspunt. Door meer levensloopbestendige woningen te realiseren (woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen: jongeren, gezinnen en senioren), ontstaan meer doorstromingsmogelijkheden en zullen woningzoekenden makkelijker geschikte woonruimte kunnen vinden. Doordat senioren steeds langer fit en gezond blijven blijft een groot deel echter langer wonen in de bestaande woning. Daar komt bij dat de huidige senioren andere woonwensen hebben dan de senioren van enkele jaren geleden en dat de bestaande seniorenwoningen niet aan deze wensen voldoen. Gericht bouwen voor senioren is dan ook nodig. Voor de (oudere) senioren zijn zorgwoningen van belang. Hiervan is binnen Dongen voldoende aanbod. Alleen onder specifieke omstandigheden kunnen nieuwe toevoegingen worden toegestaan. Daarnaast is bouwen van met name middeldure grondgebonden woningen in een dorps, groen woonmilieu met name bevorderlijk voor de doorstroming.

Aanvullend is het – om ook jongeren een kans te bieden op de woningmarkt – noodzakelijk om ook voor jongeren en gezinnen te bouwen.

Nieuwe woningen

Met betrekking tot de differentiatie van het nieuwbouwprogramma worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- woningen moeten voldoen aan het label Woonkeur;
- als gemiddelde voor alle nieuwbouw (ook vervangende nieuwbouw) wordt een verhouding aangehouden van 75% koop en 25% huur en daarnaast van een verhouding 30% in de goedkope sector, 40% in het middeldure sector en 30% in de dure sector;

- verder is het vasthouden en trekken van jonge gezinnen met het oog op de bevolkingssamenstelling van groot belang; geschikte woningen voor deze categorie komen beschikbaar door geschikte woningen te realiseren voor senioren;
- in de kleine kernen wordt bijzondere aandacht besteed aan strategisch bouwen, dat wil zeggen zodanig bouwen dat zoveel mogelijk woningen beschikbaar komen (deels via doorstroming) voor de bewoners van deze kernen (type woningen: starters en fasering: bouwen in kleine aantallen om eigen inwoners zo veel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt);
- gezien de omvang van de bestaande voorraad zorgwoningen in relatie tot de geprognoseerde vraag en behoefte, heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten om terughoudend om te gaan met nieuwe initiatieven tot realisering van zorgwoningen. Dit beleid moet een verdere vergrijzing voorkomen, het risico van een hoger beroep op Wmo-budgetten tegengaan en een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling bevorderen.

Verder moet een versterkte aandacht voor kwaliteit van de woningen en het stimuleren van zowel traditionele als moderne of experimentele architectuur plaatsvinden. Dit moet niet alleen gebeuren in het centrum. Voor de bouwhoogtes moet de cultuurhistorie van Dongen als referentie worden genomen. Bij inbreidingen vormt een cultuurhistorische inventarisatie een goed uitgangspunt bij de planvorming.

Versterken voorzieningenniveau

Het bestaande voorzieningenniveau moet worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. Dit is van wezenlijk belang voor de leefbaarheid en een goed woonklimaat. De buurten die hierbij op de structuurvisiekaart zijn aangegeven, verdienen extra aandacht. Het accent moet liggen op de voorzieningen gericht op jongeren (onderwijs) en ouderen (zorg).

Extra woningbouw kan de positie van de voorzieningen in beginsel versterken. Naar deze woningen moet echter wel voldoende vraag zijn en dit moet in regionaal verband worden afgestemd. Het beperkte inwonertal van de wijken en kernen in de huidige situatie is echter bepalender voor het voorzieningenniveau dan het beperkte extra aantal woningen dat eventueel gebouwd zou kunnen worden binnen de op te stellen regionale woonvisie.

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 2009 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 2009-2020 in totaal circa 1550 woningen mag ontwikkelen. De locatie De Beljaart, met circa 850 woningen, voorziet in een groot deel van de volkshuisvesting programmering tot 2020. De actualisering 2009-2020 is gebaseerd op deze aantallen. De verdeling tussen goedkope, middeldure en dure woningen bedraagt 30%, 40% en 30%.

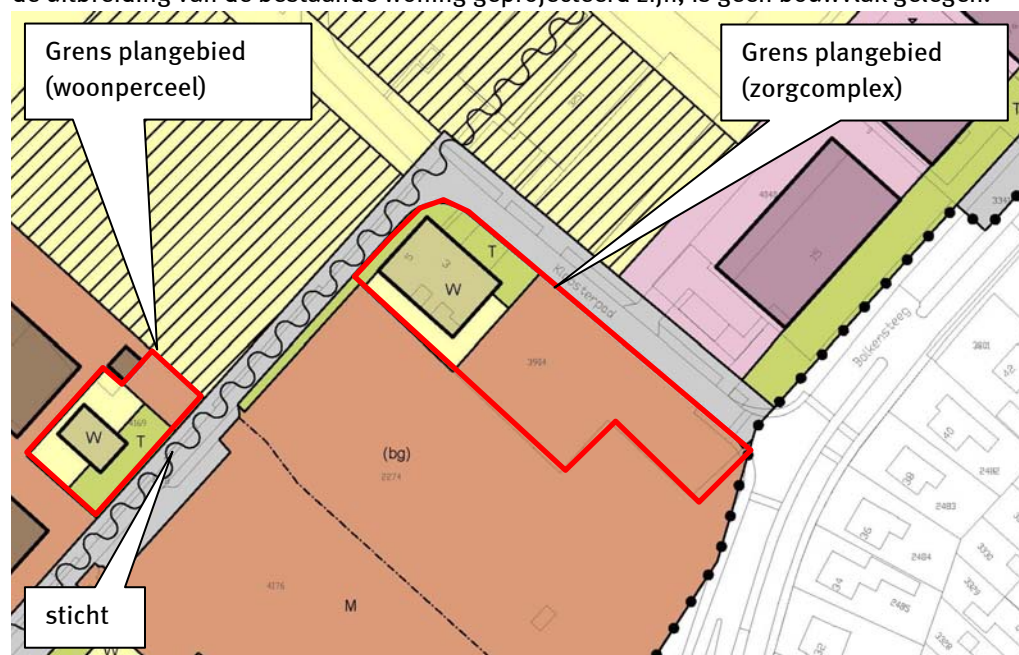
Ten aanzien van de locatie De Beljaart is gesteld dat dit de komende jaren de sleutellocatie is voor de woningbouw in Dongen. De bouw van woningen moet de doorstroming binnen de bestaande voorraad bevorderen. De toevoeging van de extra

woningen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een deel van de ambitie voor uitbreiding van de woningvoorraad.

2.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan De Beljaart, vastgesteld op 13 november 2008 en goedgekeurd op 24 februari 2009, vigerend. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast ligt binnen de locatie van het zorgcomplex op de bestemming 'Maatschappelijk' de aanduiding begraafplaats '(bg)' (zie afbeelding 3). Door deze aanduiding zijn de gronden specifiek bestemd voor een begraafplaats.

De met het onderhavige bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen de bouwregels en aanduidingen op de verbeelding. Ter plaatse van de locatie waar de uitbreiding van de bestaande woning geprojecteerd zijn, is geen bouwvlak gelegen.



Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan ('De Beljaart') met plangebied

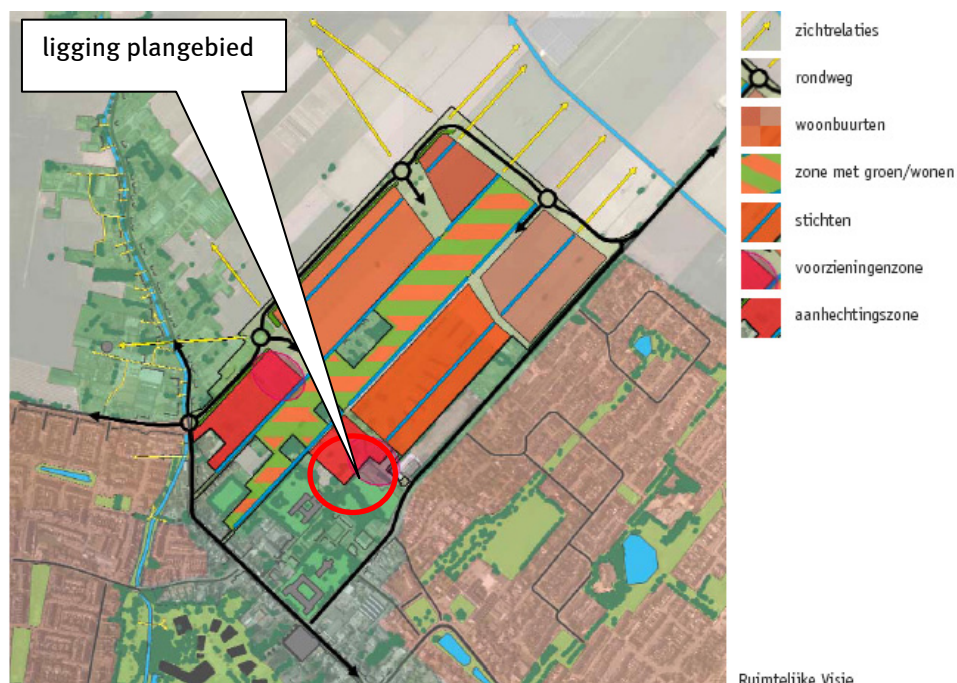
3 Projectbeschrijving

3.1 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 een bestemmingsplan ('De Beljaart') zijn opgesteld. Deze beleidskaders zijn reeds afgerond en bestuurlijk vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan maakt deel uit van de juridische kaders voor de voorgenoemde ontwikkeling, welke nog niet direct mogelijk is gemaakt in de bovenstaande beleidskaders.

3.2 Ruimtelijke visie

De Ruimtelijke Visie vormt de aanzet voor de planontwikkeling, waarbij aandacht is voor de ontwikkelingsgeschiedenis en de cultuurhistorie binnen de Beljaart en de directe omgeving ervan. De hoofdbebouwingsstructuur, voorzieningenstructuur, hoofdwaterstructuur, hoofdgroenstructuur en de verkeersstructuur staan beschreven in de Ruimtelijke Visie. Het plangebied is gelegen in de voorzieningenzone zoals opgenomen in de Ruimtelijke Visie De Beljaart en sluit zodoende aan bij de uitgangspunten van deze visie.



Afbeelding 4: Ruimtelijke Visie De Beljaart

3.3 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 5: Stedenbouwkundige Hoofdstructuur voor De Beljaart

3.4 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.

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 6: 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 5. Beide delen van het plangebied zijn gelegen langs een sticht (zie afbeelding 3). In dit kader is voor de plannen het toetsingskader en de beeldkwaliteit behorend bij de stichten van toepassing.

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.

Buurtten (deelgebieden A tot en met E):

- de hoofdwegen- en de groenstructuur vormen de geleding tussen de buurtten;
- in stedenbouwkundige zin bestaan verschillen tussen de buurtten;
- de buurtten zullen zich ten opzichte van elkaar ook onderscheiden door middel van kleur en materialisering;
- binnen de buurtten 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 ontwerpogave;
- bijzondere 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 ontwerpogave.

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 ontwerpogave.

3.5 Beschrijving ontwikkeling

Ontwikkeling Zorgcomplex

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een zorgcomplex voor dementerende patiënten waarin 19 zorgeenheden worden gerealiseerd. Daarvan worden er 18 vast in gebruik genomen en doet er één dienst als zogenaamd 'overbed' voor noodgevallen. Daarnaast worden twee woonappartementen gerealiseerd op de verdieping van het huidige gebouw, welke gerelateerd zijn aan de zorgeenheden.

Gezien de omvang van de bestaande voorraad zorgwoningen in relatie tot de geprognosticeerde vraag en behoefte, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om terughoudend om te gaan met nieuwe initiatieven tot realisering van zorgwoningen. Dit beleid moet een verdere vergrijzing voorkomen, het risico van een hoger beroep op Wmo-budgetten tegengaan en een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling bevorderen.

In relatie tot het bovenstaande is het college van burgemeester en wethouders wel bereid in te stemmen met de ontwikkeling van zorgwoningen ten behoeve van specifieke

doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling van het zorgcomplex voor dementerende patiënten is een dergelijke doelgroep waarvoor de realisatie van zorgwoningen wel mogelijk wordt geacht.

Relatie tot huidig bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Enerzijds doordat de zorgfunctie niet past binnen de huidige woonbestemming. Anderzijds doordat op de huidige maatschappelijke bestemming de aanduiding 'begraafplaats' is opgenomen die het niet mogelijk maakt andere voorzieningen op de gronden te realiseren dan een begraafplaats. Daarbij moet tevens worden opgemerkt dat op de maatschappelijke gronden geen bouwvlak is aangegeven en de uitbreiding van het huidige gebouw in die zin tevens niet is toegestaan. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Beeld vanaf openbare weg

Van de twee aanzichten die vanaf het openbare terrein zichtbaar zijn, de noordoost- en de noordwestgevel zijn weergegeven in afbeelding 7 en 8.



Afbeelding 7: noordoostgevel



Afbeelding 8: noordwestgevel

Project: Zorggroep Schoolstraat
Opdrachtgever: DHV projecten bv

Inrichting

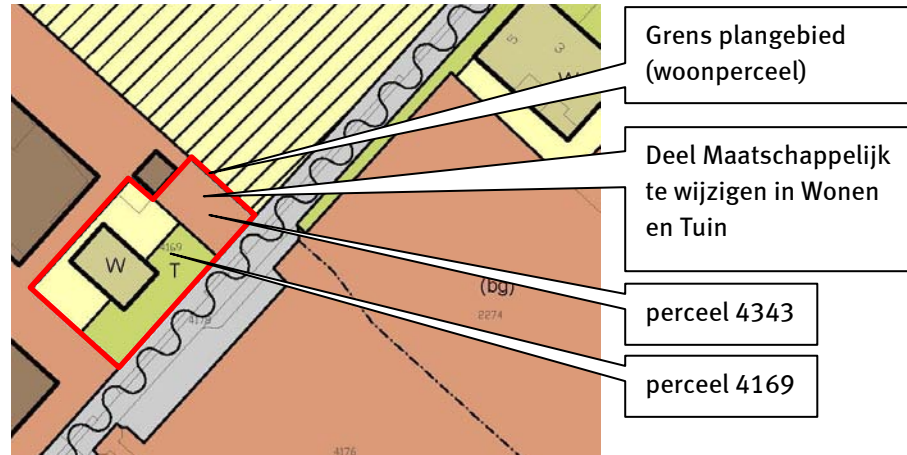
Op de begane grond worden in totaal 19 zorgeenheden gerealiseerd, verdeeld over drie groepen van 6 eenheden. De overgebleven eenheid wordt gebruikt als overbed voor noodgevallen. Op de verdieping komen twee woonappartementen die bedoeld zijn om familie van patiënten te huisvesten. Het plattegronden van de begane grond en de verdieping zijn weergegeven op afbeelding 9.



Afbeelding 9: plattegrond begane grond en verdieping

Wijziging Maatschappelijk naar Wonen en Tuin

De bewoner van het perceel aan de Schoolstraat 4 heeft het naastgelegen perceel (nummer 4343) tevens in eigendom. Het huidige bestemming komt niet overeen met het daadwerkelijk gebruik. In dit kader heeft de gemeente besloten om dit in onderhavig bestemmingsplan mee te nemen. Bij het wijzigen van de bestemming wordt tevens het bouwvlak afgestemd op de huidige gerealiseerde situatie.



4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling ligt op de grens met de grootschalige woningbouwlocatie De Beljaart. Voor deze woningbouwlocatie zijn alle gebiedsspecifieke onderzoeken reeds uitgevoerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling kan derhalve worden volstaan met de conclusies van een aantal reeds uitgevoerde onderzoeken die voor de gehele woningbouwlocatie zijn uitgevoerd. Daarnaast is een aantal onderzoeken uitgevoerd, waaronder een watertoets, natuurtoets, akoestisch onderzoek en archeologisch onderzoek specifiek voor de ontwikkeling van het zorgcomplex omdat deze ontwikkeling niet was voorzien in bestemmingsplan De Beljaart. De uitkomsten van de diverse onderzoeken zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

De onderzoeken hebben geen betrekking op het woonperceel waar de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd in Wonen en Tuin. Gezien het feit hier qua ruimtelijke invulling en gebruik geen wijzigingen plaatsvinden is het niet noodzakelijk dit deel van het plangebied op realiserings- en uitvoeringsaspecten te bekijken.

4.2 Waterparagraaf

In opdracht van Vieya heeft Oranjewoud het proces van de watertoets doorlopen voor ontwikkeling van een Zorgcomplex aan de Schoolstraat in Dongen. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. In de rapportage 'Waterparagraaf Schoolstraat, Dongen' (Oranjewoud, januari 2010) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

Randvoorwaarden

Waterschap Brabantse Delta

In het kader van de watertoets is (telefonisch) contact opgenomen met de heer R. van Rijen van waterschap Brabantse Delta.

- Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuilwater en (schoon) regenwater;
- Bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt;

Gemeente Dongen

In het kader van de watertoets is (telefonisch) contact opgenomen met de heer O. van Rijn van de Gemeente Dongen.

- De gemeente heeft aangegeven dat het vuilwater en (schoon) hemelwater gescheiden aangeboden dient te worden;
- In de Schoolstraat is op dit moment een gemengd riool stelsel aanwezig in 2010 wordt dit vervangen door een gescheiden stelsel waar de afvoeren op aangesloten kunnen worden.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern van Dongen. Het gebied is circa 2.290 m² (0,23 ha) groot. In de huidige situatie is in het plangebied een woning

aanwezig en de rest van het gebied is onbebouwd. Het maaiveld in het plangebied heeft een hoogte van circa N.A.P. + 3,8 m.

Toekomstige situatie

Vieya is voornemens aan de noordzijde van de bestaande kern van Dongen een zorgcomplex te realiseren. De ontwikkelingen hebben een beperkte toename van de verharding als gevolg.

Het hemelwater van de woningen wordt middels een aan te leggen afvoer gescheiden van het vuilwater afgevoerd van het terrein en aangesloten op het bestaande gemengd stelsel in de Schoolstraat. Zodra de riolering in de Schoolstraat vervangen wordt (2010), wordt het vuilwater aangekoppeld op het nieuw aan te leggen vuilwaterriool (DWA) en het schone water op het hemelwaterriool (HWA).

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied is minimaal 0,7 m. De maaiveldhoogte in het plangebied is circa NAP +3,8 m. De hoogste grondwaterstand ligt op circa N.A.P. +2,70 m. Bij deze grondwaterstand is de ontwatering circa 0,9 meter. Op basis van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ontwateringseis.

4.3 Bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

In dit kader is een bodemonderzoek uitgevoerd¹. Deze rapportage geeft de resultaten weer van het (historische) bodemonderzoek voor de planlocatie Werfhout nabij Didam (gemeente Montferland). De huidige situatie is geïnventariseerd, waarbij op basis van bestaande onderzoeken is vastgesteld in welke mate de bodem verontreinigd is.

Conclusie

Met betrekking tot de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geconcludeerd dat:

- in het grondmengmonster MM1 (boringen 1 t/m 6; traject 0-0,5 m-mv) zink en lood in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. De overige onderzochte parameters (NEN pakket) zijn niet in verhoogde gehalten ten opzicht van de achtergrondwaarden aangetoond.
- in het grondmengmonster MM2 (boringen 7 t/m 12; traject 0-0,5 m-mv) lood in een verhoogd gehalte ten opzichte van de achtergrondwaarde is aangetoond. De overige onderzochte parameters (NEN pakket) zijn niet in een verhoogde gehalten ten opzicht van de achtergrondwaarden aangetoond.
- in het grondmengmonster MM3 (boringen 1,4,6,8,10; traject 0,7-2,0 m-mv) geen van de geanalyseerde parameters (NEN pakket) in verhoogde gehalten ten opzicht van de achtergrondwaarden zijn aangetoond.
- in het grondmengmonster MM4 (boringen 1,3,6; traject 0,5-1,0 m-mv) kwik in een verhoogd gehalte ten opzichte van de achtergrondwaarde is aangetoond. De overige onderzochte parameters (zware metalen) zijn niet in een verhoogde gehalte ten opzicht van de achtergrondwaarden aangetoond.

¹ Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, Schoolstraat 3-5 Dongen; ABO-Milieuconsult B.V.; BRE100433, 7 april 2010.

- in het grondwatermonster P4-1-1 (filterstelling 1,5-2,5 m-mv) koper in een verhoogde concentratie ten opzichte van de streefwaarden is aangetoond. De overige onderzochte stoffen (NEN pakket) zijn geen verhoogde concentraties ten opzicht van de streefwaarden aangetoond.

De hypothese voor het overige terrein: "de locatie is onverdacht" wordt op basis van de resultaten in grond en grondwater (vanwege de licht verhoogde gehalten en concentraties) verworpen. De aangetoonde gehalten en concentraties worden echter aangeduid als verhoogde achtergrondgehalten zodat er geen aanvullend onderzoek naar mogelijke verontreinigingen uitgevoerd dient te worden.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van ernstige verontreinigingen op de locatie.

Aanbevelingen

De licht verhoogd aangetoonde gehalten en concentraties in de grond en het grondwater zijn geen aanleiding om een nader bodemonderzoek aan te bevelen. De aangetoonde gehalten en concentraties worden gezien als verhoogde achtergrondwaarden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek bestaan er, milieuhygiënisch gezien *geen beperkingen voor de beoogde bouwactiviteiten*. Opgemerkt dient te worden dat aan de hand van de bevindingen van onderhavig onderzoek geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond.

4.4 Natuurtoets

Aanleiding

Vieya is voornemens een zorgcomplex te realiseren aan de Schoolstraat in Dongen. Het beoogde zorgcomplex Kloosterpad kan op grond van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Ten behoeve van het zorgcomplex wordt daarom een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een natuurtoets noodzakelijk. Voor de aanleg van het zorgcomplex Kloosterpad wordt een tuin vergraven en bosschage gerooid. Ook zal de huidige inrichting van het gebied moeten worden aangepast voor de aanleg van het zorgcomplex. In dit kader is in december 2009 door Oranjewoud een natuurtoets uitgevoerd.

Doel

Het doel van voorliggende toetsing is het opsporen van eventuele strijdigheden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling met de Flora- en faunawet. De uitkomsten van het onderzoek vormen mogelijk aanleiding tot het nemen van vervolgstappen, bijvoorbeeld het aanvragen van en het bepalen of een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Conclusies

Het resultaat van de natuurtoets is dat zich in het plangebied geen (strikt) beschermde soorten bevinden die de aanleg van het nieuwe zorgcomplex kunnen beïnvloeden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de aanleg van het zorgcomplex Kloosterpad.

Algemene soorten

In het plangebied zijn alleen algemeen voorkomende, doch beschermde soorten aangetroffen. De uitvoering van de werkzaamheden kan echter leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Door een zorgvuldige werkwijze in combinatie met de beste perioden van uitvoering, kan schade worden voorkomen.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen en overige zoogdieren nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Bij grondwerkzaamheden kan zoveel mogelijk consequent vanaf één zijde naar de andere zijde werken, zodat de dieren het gebied kunnen ontvluchten.

4.5 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. In dit kader is in onderhavig bestemmingsplan een strook meegenomen en bestemd als verkeer om zodoende de lijn van de sticht te behouden en zodoende kan worden ingericht bij de uitwerking van De Beljaart. De strook zal worden ingericht als wandelpad en groenstrook.

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. Het plangebied is gelegen op de grens tussen een gebied met hoge en een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een vervolgonderzoek op de locatie uitgevoerd.

Archeologisch vervolgonderzoek

Op 17 november 2009 is op de locatie een booronderzoek uitgevoerd. Op de onderzoekslocatie zijn vijf boringen verricht. De boorkernen zijn vervolgens geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals onder andere aardewerk, houtskool, en huttenleem. Er zijn daarbij geen archeologische resten of -indicatoren aangetroffen.

Hypothese

Hoewel niet het gehele plangebied kon worden onderzocht bij gebrek aan betredingstoestemming is duidelijk geworden dat het plangebied al meerdere eeuwen als woongrond in gebruik is geweest. Aan de zuidzijde van het terrein (niet geboord) blijkt bebouwing te hebben gestaan die nu niet meer aanwezig is. Hieruit kan worden afgeleid dat dit (deels) tot verstoring van de bodem zal hebben geleid. Voor het noordelijk deel van het plangebied is vastgesteld dat het terrein een agrarisch grondgebruik heeft gehad voordat het als tuin/grasland in gebruik werd genomen. Hierbij is een deel van dit terrein verstoord tot 1,0 meter minus maaiveld als gevolg van bebouwing en/of een moestuin. *De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied dient derhalve bijgesteld te worden tot laag.*

Selectieadvies

Voor het plangebied aan de Schoolstraat wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

4.6 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 is 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 er vanuit luchtkwaliteit geen belemmering is te verwachten voor de planvorming.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Bij de transportroutes gaat het om het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen.

4.7.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de directe omgeving vindt tevens geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over relevante autowegen, spoorlijnen of waterwegen. Op een afstand van circa 800 meter vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen plaats.

Relevante buisleidingen

Op een afstand van ongeveer 800 meter ligt een buisleidingenstrook waarin een viertal leidingen zijn gelegen. Het betreft één 18" hogedruk aardgastransportleiding met een druk van 66,2 bar, de Rotterdam Rijn Pijpleiding (RRP) welke bestaat uit twee brandstofleidingen (één met een doorsnede van 24" en één met een doorsnede van 36") en SABIC-pijpleiding voor het vervoer van vloeibare koolwaterstoffen.

Hogedruk aardgastransport leidingen

Vigerend beleid: Circulaire 1984

De Circulaire "zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984) is vigerend juridisch beleid inzake hogedruk aardgasbuisleidingen. In deze circulaire is gekozen voor een gedifferentieerde benadering voor zonering waarbij onderscheid is gemaakt tussen de toetsingsafstand en de bebouwingsafstand.

Toetsingsafstand

Uitgangspunt van deze regeling is de zogenaamde toetsingsafstand. Deze komt overeen met de effectafstand van een aardgasbuisleiding in standaarduitvoering. Het streven dient dan gericht te zijn deze toetsingsafstand aan te houden. De toetsingsafstand van de hogedrukaardgastransportleiding bedraagt 60 meter.

Bebouwingsafstand

In de praktijk is het niet altijd mogelijk om de toetsingsafstand te handhaven. Daarom is in de Circulaire '84 een minimumafstand (de bebouwingsafstand) vermeld indien gebouwd gaat worden binnen de toetsingsafstand. De gemeente kan gemotiveerd van de toetsingsafstand afwijken en daarbij planologische, technische en economische redenen betrekken. Wanneer binnen een toetsingsafstand tot nieuwe ontwikkelingen wordt besloten kan dit consequenties voor de ontwikkeling hebben. De bebouwingsafstand behorende bij deze leiding bedraagt 20 meter.

Conclusie is dat het plangebied ruimschoots voldoet aan de minimaal te hanteren toetsings- en bebouwingsafstand (aansluitend op het Bevi).

Mogelijk toekomstig beleid: AMvB buisleidingen

De AMvB buisleidingen is momenteel conceptbeleid dat toekomstig beleid kan worden. Het Ministerie van VROM heeft gemeenten gevraagd om zoveel als mogelijk te anticiperen op dit conceptbeleid. Binnen dit conceptbeleid is onderscheid gemaakt tussen de plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico.

Groepsrisico / inventarisatiegebied

Binnen de zone van het inventarisatiegebied moet de ontwikkeling getoetst worden aan de aardgasbuisleidingen. Om enig inzicht te krijgen in het groepsrisico kan de 1% letaliteitsgrens als indicatie worden gehanteerd, omdat deze vergelijkbaar is met de zogeheten inventarisatieafstand. De Gasunie heeft de 1% letaliteitsgrens voor aardgasbuisleidingen inzichtelijk gemaakt. De afstanden bedraagt in dit geval 210 meter.

Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}

Het plaatsgebonden risico (10^{-6}) is een concrete afstandsmaat welke afhankelijk is van de indicatoren van de buisleiding. Binnen deze afstand mogen geen (nieuwe) beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden opgericht. De leiding is reeds eerder aan de Gasunie voorgelegd ten behoeve van de ontwikkelingslocatie De Beljaart, die een plaatsgebonden- en groepsrisicoberekening heeft uitgevoerd. De plaatsgebonden risicocontour van de leiding ligt op de leiding.

Geconcludeerd wordt dat de buisleiding vanuit het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan de ontwikkeling van het plangebied. De inventarisatieafstand (invloedsgebied) reikt niet tot het plangebied. Het groepsrisico hoeft voor deze ontwikkeling niet nader beschouwd te worden.

Ruwe aardolie transportleiding en De SABIC pijpleiding

Op ongeveer 800 meter van het plangebied lopen twee ruwe aardolie transportleidingen en één SABIC-pijpleiding. Deze leidingen lopen parallel met de relevante aardgastransportleiding zoals hiervoor beschreven.

Vigerend beleid: Circulaire 1991

De Circulaire '91 is vigerend juridisch beleid inzake K1, K2 en K3-buisleidingen. In deze circulaire is onderscheid gemaakt tussen de minimale bebouwingsafstand en de toetsingsafstand.

Toetsingsafstand

In deze circulaire wordt een toetsingsafstand genoemd. De toetsingsafstand voor de beide RRP leidingen bedraagt minimaal 35 meter. Voor de SABIC-leiding is uitgaande van een worst case een minimale toetsingsafstand van 35 meter aanwezig. De toetsingsafstand wordt gemeten vanuit het hart van de leiding.

Minimale bebouwingsafstand

In de praktijk is het niet altijd mogelijk om de toetsingsafstand te handhaven. Vandaar dat in de circulaire een minimale bebouwingsafstand wordt genoemd. Binnen de toetsingsafstand is het oprichten van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk mits door de gemeente een afweging wordt gemaakt tussen het veiligheidsbelang en de technische, economische en planologische belangen die in het geding zijn. Het resultaat van die afweging leidt ertoe dat afhankelijk van die aanwezigheid van bepaalde gevoelige objecten aanvullende maatregelen dienen te worden overwogen, zowel ten aanzien van de bestaande transportleiding als ten aanzien van de omgeving. Binnen de minimale bebouwingsafstand mogen helemaal geen (nieuwe) kwetsbare objecten worden opgericht. De minimale bebouwingsafstand bedraagt voor zowel de twee hogedruk aardgastransportleidingen als de SABIC-leiding in worst case, 16 meter.

Conclusie is dat het de ontwikkeling plangebied ruimschoots voldoet aan de minimaal te hanteren toetsings- en bebouwingsafstand.

Mogelijk toekomstig beleid: AMvB Buisleidingen

Het RIVM heeft vooruitlopend op de AMvB buisleidingen de risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen (K1,K2,K3) kenbaar gemaakt (RIVM, augustus 2008).

Groepsrisico

Indien sprake is van minder dan 255 personen per hectare buiten de plaatsgebonden risico 10^{-6} (uitgegaan van 36 inch, 100 bar (worst case)) wordt het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald. Dit betekent dat in deze gevallen dus ook geen sprake is van groepsrisico. Gezien de (bestaande) omgeving en de gewenste ontwikkeling wordt het aantal van 255 personen per hectare niet gehaald.

Plaatsgebonden risico

Volgens het RIVM geldt voor de ruwe aardolietransportleiding van 24" met de grootste druk (worst case; 150 Bar) een plaatsgebonden risicoafstand van 36 meter. Voor de 36" geldt in dezelfde situatie een plaatsgebonden risico van 54 meter. De SABIC leiding in worst case (dus maximale diameter en druk) levert een plaatsgebonden risico van 54 meter op.

Het Ministerie van VROM heeft aangegeven dat het gewenst is te anticiperen op deze nieuwe afstanden, hoewel deze afstanden nog niet in wet- of regelgeving zijn vastgelegd.

Geconcludeerd wordt dat de buisleiding vanuit het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan de ontwikkeling van het plangebied. Vanuit het groepsrisico wordt gesteld dat er geen sprake is van een groepsrisico omdat de personendichtheid te weinig is. De invulling van de verantwoordingsplicht is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.2 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Buiten het plangebied is op een afstand van circa 1700 meter het transportbedrijf Christian Vermeer gevestigd.

Transportbedrijf Christian Vermeer

Op basis van de QRA die voor transportbedrijf Christian Vermeer is uitgevoerd (31-10-2007) geldt voor het bedrijf een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van maximaal 100 meter buiten de inrichting. Voor het invloedsgebied geldt een afstand van 2.200 meter. Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en aan de plaatsgebonden risiconorm wordt dus voldaan.

De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de inrichting. Op grond van het Bevi geldt officieel een verantwoordingsplicht. Vanwege de grote afstand tot de inrichting kan mogelijk worden voldaan met een korte verantwoording. Dit is een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

4.8 Geluid

Ten aanzien van de geluidsbelasting welke van invloed is op het plangebied dient rekening gehouden te worden met in ieder geval de Bolkensteeg (50 km/uur). Voor de Schoolstraat en het Kloosterpad (voorheen tevens 50 km/uur) heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 februari 2010 een verkeersbesluit genomen om beide wegen aan te duiden als 30 km-zone. Echter kunnen ook de omliggende wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur van invloed zijn op het plangebied. Op basis van het bouwplan is door Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de invloed van de omliggende wegen op de voorgenomen ontwikkeling in beeld te brengen.

Ten gevolge van het wegverkeer op de enige gezoneerde weg in de nabijheid van het plangebied (de Bolkensteeg) is sprake van een geluidbelasting van maximaal 55 dB aan de oostgevel van het pand (incl aftrek ex artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierbij met 7 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient te worden onderzocht welke maatregelen er mogelijk zijn, achtereenvolgens aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de ontvanger om het geluid te reduceren. Wanneer deze maatregelen onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden opgesteld.

De Schoolstraat heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur en is op grond van de Wet geluidhinder gedezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Schoolstraat wel onderzocht. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op de gevels maximaal 56 dB bedraagt (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Hoewel hiervoor geen hogere waarde kan worden aangevraagd, kan door de gemeente wel worden overwogen de relatief hoge geluidbelasting langs deze wegen te beperken.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het gebied De Beljaart is aan de noordoostzijde 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 van De Beljaart, aangezien dit deel van de grootschalige woningbouwlocatie een retentiegebied en groengebied betreft, waar geen bebouwing of verharding wordt aangelegd.

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

Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen deze belemmeringszone.

5 Juridische regelgeving

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan dient ter realisatie van de gewenste ontwikkelingen op de locatie voor het zorgcomplex op de kruising van het Kloosterpad en de Schoolstraat. Daarnaast wordt door middel van onderhavig bestemmingsplan tevens de bestemmingslegging voor de woning Schoolstraat 4 aangepast conform het huidige gebruik, van Maatschappelijk naar Wonen en Tuin.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet 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 bestemmingsplan is aangesloten bij de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008).

5.2 Planvorm

Het plangebied wordt direct bestemd met een gedetailleerde bestemming. Dit vloeit voort vanuit de gedachte om vooruitlopend op de ontwikkeling van het omliggende gebied in het kader van de woningbouwopgave voor woningbouwlocatie De Beljaart, de realisatie van de voorzieningenzone uit te breiden.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

De regels en verbeelding zijn opgebouwd conform de landelijk regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) en InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008). De regels zijn daardoor als volgt ingedeeld:

5.3.1 *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

Dit hoofdstuk bevat een tweetal artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

5.3.2 *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

Artikel 3: Maatschappelijk - 2

In dit artikel zijn de maatschappelijke doeleinden beschreven die binnen de bestemming zijn toegestaan zoals, medische- (woon)zorg- en onderwijsvoorzieningen. Tevens is een regel opgenomen die woondoeleinden op de locatie toestaat, mits deze gerelateerd zijn aan de maatschappelijke doeleinden.

Artikel 4: Tuin

In dit artikel zijn de doeleinden beschreven die binnen de bestemming zijn toegestaan. De daarin opgenomen regeling is gelijk aan de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'De Beljaart'.

Artikel 5: Wonen

In dit artikel zijn de woondoeleinden beschreven die binnen de bestemming zijn toegestaan. Ook de bouw mogelijkheden zijn hierin beschreven. Deze regeling komt overeen met het vigerende bestemmingsplan 'De Beljaart'.

5.3.3 *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

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

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstallen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast is een regeling opgenomen die het verplicht te parkeren op eigen terrein en wat voor de toegestane maatschappelijke doeleinden de door de gemeente gehanteerde parkeernorm is. De volgende normen zijn daarbij gehanteerd:

- zorgvoorzieningen: minimaal 0,5 parkeerplaats per wooneenheid;
- medische voorzieningen: minimaal 1,5 parkeerplaats per behandelkamer;
- onderwijsvoorzieningen: minimaal 0,5 parkeerplaats per 100 m² BVO.

Artikel 8: Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut.

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Deze regeling maakt het mogelijk de bestemmingsplannen in beperkte mate te verschuiven.

Artikel 10: Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt de procedure weergegeven welke gevolgd dient te worden ingeval burgemeester en wethouders gebruik maken van hun ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 11: Overige regels

In dit artikel is de uitsluiting van aanvullende werking van de bouwverordening geregeld. Hierin wordt aangegeven dat de bouwverordening geen toetsingskader vormt, met uitzondering van een aantal in deze regel expliciet genoemde onderwerpen.

5.3.4 *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels:*

Artikel 12: Overgangsrecht

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 regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Artikel 13: Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven onder welke naam de regels van het plan aangehaald kunnen worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan, wat betreft de ontwikkeling van het zorgcomplex aan het Kloosterpad, is gewaarborgd vanuit particuliere financiering door de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten voor onder andere omliggende infrastructuur, naar rato verhaald door de gemeente op initiatiefnemer. Wat betreft de aanpassing van de bestemming op het perceel Kloosterpad 4 van Maatschappelijk naar Wonen en Tuin vindt geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar en is derhalve geen exploitatieplan opgesteld.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient overleg gevoerd te worden met diverse instanties, waaronder de besturen van de bij het plan betrokken waterschap, de VROM-Inspectie regio Zuid en de provincie Noord-Brabant. Het plan is aan deze instanties toegezonden. Van de gelegenheid tot het indienen van overlegreacties is geen gebruik gemaakt.

7.2 Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Daarnaast is het plan tijdens een informatieavond aan omwonenden toegelicht. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.