

Achterhuizen

Bestemmingsplan

projectnr. 196652.10
revisie 04
september 2012

Opdrachtgever

Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

datum vrijgave

26-09-2012

beschrijving revisie 04

vastgesteld

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

ing. A.L.M. Steegh

	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>Verordening ruimte Noord-Brabant</i>	10
2.2.2	<i>Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'</i>	10
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>Beleidsvisie externe veiligheid</i>	13
2.3.4	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	15
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	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Waterparagraaf	20
4.3	Bodem	21
4.4	Natuurwaarden	22
4.5	Archeologie	24
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Externe veiligheid	26
4.7.1	<i>Vervoer van gevaarlijke stoffen</i>	27
4.8	Akoestisch onderzoek	29
4.9	Kabels en leidingen	30
5	Juridische regelgeving	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Planvorm	32
5.3	Artikelsgewijze toelichting	32
6	Economische uitvoerbaarheid	34
7	Overleg en inspraak	36
7.1	Overleg	36
7.2	Inspraak	36
7.3	Zienswijzen	36

Bijlagen

Bijlage 1: Reacties vooroverleg

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. Gelijktijdig met de ontwikkeling van het gehele gebied de Beljaart, is een aantal particuliere initiatieven bekend die de gemeente Dongen wil faciliteren. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een dergelijk particulier initiatief.

Twee particuliere initiatiefnemers zijn voornemens om op hun percelen aan Achterhuizen (langs de toekomstige Achterhuizensticht) vier nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast is een van de initiatiefnemers voornemens om de bestaande aangebouwde woning op perceel Achterhuizen 14 te vervangen door een vrijstaande woning.

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

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 reeds afgerond en de tweede fase is op dit moment in uitvoering. Naast deze grootschalige fases bestaat tevens een aantal kleinschalige initiatieven, veelal van particuliere initiatiefnemers. Deze worden als zelfstandige ontwikkeling gerealiseerd en niet in combinatie met de grote woningbouwfasen.



Afbeelding 1: overzicht locatie De Beljaart met plangebied onderhavig bestemmingsplan

Binnen het plangebied is een bestaande woning (Achterhuizen 14) met bijgebouwen 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.



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 vier nieuwe woningen, de wijziging van de bouwmogelijkheid van de woning Achterhuizen 14 van aaneengebouwd tot vrijstaand en het op juiste wijze bestemmen van de toekomstige Achterhuizensticht.

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.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt de woningdichtheid vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. 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 ontwikkeling van De Beljaart is een natuurtoets uitgevoerd. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van De Beljaart. 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 De Beljaart, en daarmee 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.

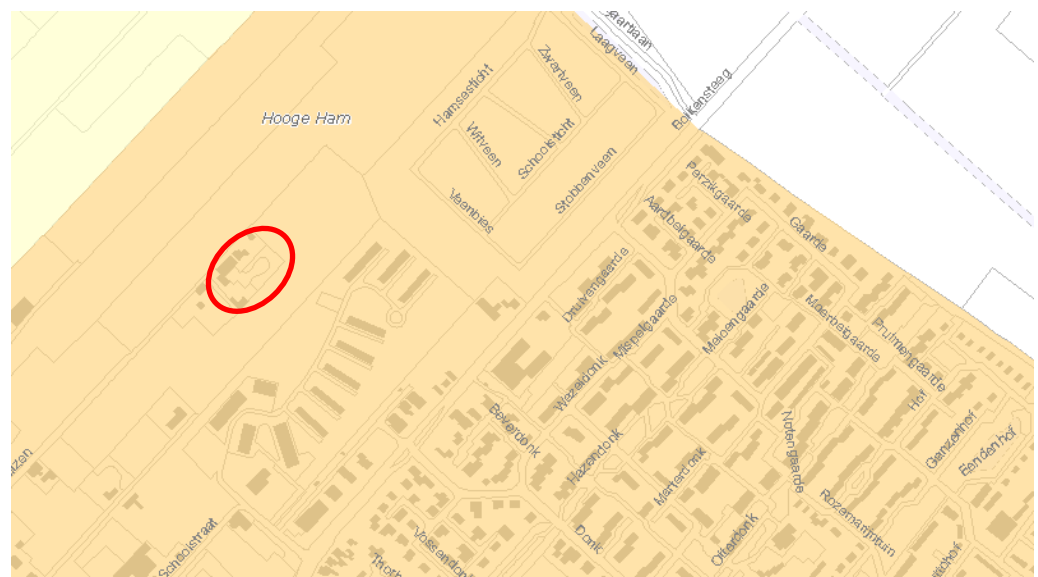
De vereiste watertoets is uitgevoerd. In paragraaf 4.2 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

Per 1 juni 2010 is de Verordening ruimte Noord-Brabant (eerste fase) van kracht. Deze provinciale verordening vervangt het Streekplan Noord-Brabant, 'Brabant in Balans'.

In de Verordening ruimte is het plangebied aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied' (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding Verordening ruimte Noord-Brabant

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt in het nieuw provinciaal beleid het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar 'bestaand stedelijk gebied' door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit een herstructurering van bestaand stedelijk gebied door de herinrichting van een aantal woonpercelen, waarbij tevens enkele nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling is derhalve mogelijk binnen de kaders van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.2.2 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'

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 de locatie De Beljaart, en daarmee tevens voor 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 van groot belang voor 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 sluiptverkeer en parkeerproblematiek.

Voorts is het beheer van de woningvoorraad hiervoor van groot belang. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- 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.

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 *Beleidsvisie externe veiligheid*

De beleidsvisie externe veiligheid is op 23 februari 2010 door het college vastgesteld. De beleidsvisie externe veiligheid is opgesteld om aan te geven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

Ambities

De ambitie is in de beleidsvisie als volgt omschreven: "De gemeente Dongen wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving."

De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Dongen te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

Deze ambitie is voor verschillende gebiedstypen verder uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in gebiedstype 'woonwijken'.

Woonwijken

In woonwijken verblijft een groot aantal mensen op een relatief beperkt oppervlak. Om de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving te bieden worden in dit gebiedstype geen bedrijven toegelaten die een veiligheidsrisico veroorzaken.

Een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt door de gemeente niet geaccepteerd. De gemeente streeft er naar om gebouwen met verminderd zelfredzame personen zoals kinderen, bejaarden en zieken niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf of transportas te situeren.

Bestaande risico's

Stationaire bronnen

Stationaire bronnen zijn bedrijven en installaties waar het gebruik, de opslag of productie van gevaarlijke stoffen op een vaste plaats plaatsvindt. Voorbeelden hiervan zijn LPG-tankstations, ammoniak-koelinstallaties en opslagen met gevaarlijke stoffen.

Momenteel is er sprake van één niet urgente saneringssituatie voor een LPG-tankstation, niet gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Bronnen voor transportrisico

In de gemeente Dongen is sprake van voornamelijk bestemmingsverkeer, van doorgaand verkeer van en naar andere gemeenten is structureel geen sprake.

Binnen de gemeente Dongen zijn er geen knelpunten met betrekking tot de gereden routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, omdat woonkernen zoveel als (redelijkerwijs) mogelijk worden gemeden en de frequentie van het vervoer zeer gering is. Buiten het in stand houden van de huidige situatie bestaat er geen aanleiding tot het instellen van een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ook het transport over het wilhelminakanaal geeft geen aanleiding tot maatregelen.

Buisleidingen

In 2008 is een quickscan uitgevoerd (RMD, 5 november 2008) naar de aanwezigheid van buisleidingen binnen de gemeente Dongen en hun relevantie voor externe veiligheid. De binnen de gemeente Dongen gelegen buisleidingen, die relevant zijn voor externe veiligheid, betreffen drie oliepijpleidingen en twee aardgasleidingen.

Ten noorden van de kern Dongen lopen “gebundeld” de oliepijpleidingen en één van de aardgasleidingen en ten zuiden langs het kanaal loopt de tweede aardgasleiding.

De plaatsgebonden risico's (PR) 10^{-6} van de oliepijpleidingen zijn generiek bepaald aan de hand van de “Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1, K2, K3” van het RIVM d.d. augustus 2008. Voor de aardgasleidingen zijn de PR's berekend door de Gasunie. In relatie tot de buisleidingen doen zich geen knelpunten voor.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van een viertal woningen doet geen afbreuk aan de ambities uit de beleidsvisie externe veiligheid. Verder kan worden geconcludeerd dat op basis van de bestaande risico's voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen bestaan met betrekking tot externe veiligheid.

2.3.4 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 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (zie afbeelding 4)

De met het onderhavige bestemmingsplan voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen de bouwregels en aanduidingen op de verbeelding. Ter plaatse van de locatie waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn, is geen bouwvlak gelegen. De oprichting van een hoofdgebouw op deze locatie is derhalve niet mogelijk.



Afbeelding 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan ('De Beljaart') met plangebied

Daarnaast is tevens een strook meegenomen voor de aanleg van de Achterhuizensticht. Bij het opstellen van bestemmingsplan 'De Beljaart' was de exacte ligging van de sticht(en) nog niet duidelijk, aangezien het overgrote deel van het plan een uitwerking betreft. In dit kader zijn voor de stichten aanduidingen opgenomen (zie kronkellijn op afbeelding 4) om globaal aan te geven waar de stichten komen.

De langs de sticht gelegen tuinen zijn dan ook als zodanig bestemd ('Tuin') in bestemmingsplan 'De Beljaart'. Inmiddels is De Beljaart voor een deel uitgewerkt en de situering van de Achterhuizensticht bekend. Een deel van de tuinen zal daarbij worden ingericht als sticht (voetpad en groenstrook). Om de sticht op juiste wijze te kunnen bestemmen en om te zorgen voor een eenduidige bestemmingslegging binnen de gehele Beljaart is deze strook in onderhavig bestemmingsplan meegenomen.

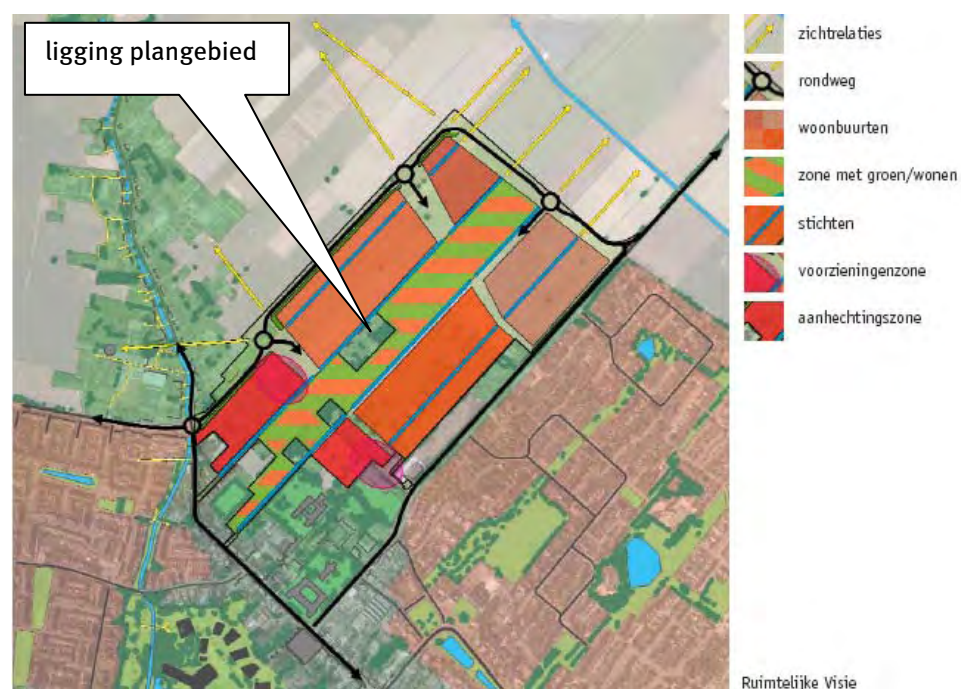
3 Projectbeschrijving

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.



Afbeelding 5: 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 6: 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 7: 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 6. Het plangebied is gelegen langs een sticht (zie afbeelding 4). In dit kader is voor het plan 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 materialisering;
- 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.

Buurten (deelgebieden A tot en met E):

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vier extra woningen, met bijgebouwen op particuliere percelen. Twee van de nieuw te realiseren woningen worden niet direct mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, maar is door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Daarnaast is tevens een aanpassing opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning in plaats van de aangebouwde woning op perceel Achterhuizen 14.

De nieuw op te richten woningen en de gewijzigde bouwmogelijkheid voldoen aan de uitgangspunten die zijn gesteld voor de gehele woningbouwlocatie De Beljaart, onder meer vastgelegd in het hierboven beschreven Beeldkwaliteitplan. De maximale goothoogte van de hoofdgebouwen bedraagt 4,50 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling wordt omsloten door en maakt deel uit van 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 de onderzoeken die voor de gehele woningbouwlocatie zijn uitgevoerd. In het onderstaande staan de onderzoeken beschreven die voor de gehele Beljaart zijn uitgevoerd.

4.2 Waterparagraaf

In het kader van het bestemmingsplan is het proces van de watertoets doorlopen en heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn naar aanleiding van de reactie van het waterschap in beeld gebracht. Het waterschap heeft verzocht inzicht te geven in de huidige en toekomstige rioleringsituatie en de toename van het verhard oppervlak in relatie tot de benodigde retentie te geven.

Hieronder zijn de huidige en toekomstige situatie beschreven. De gewenste situatie ten aanzien van de waterhuishouding is tevens weergegeven.

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Achterhuizensticht, het voormalige Achterhuizen, te Dongen en is circa 3.050 m² groot. In de huidige situatie bestaat het gebied uit de huidige woning Achterhuizen 14 en een aantal bijgebouwen. De gronden zijn verder als tuin in gebruik.

Toekomstige situatie

Binnen het plangebied worden vijf woningen mogelijk gemaakt. Eén vrijstaande woning vervangt de huidige woning ter plaatse van nummer 14. Daarnaast worden vier twee-onder-een-kapwoningen mogelijk gemaakt. Deze vier extra woningen ten opzichte van de huidige situatie hebben een toename van circa 750 m² aan verhard oppervlak tot gevolg. Bij een bui van T=100 dient een bergingscapaciteit van 780 m³ per ha verhard oppervlak mogelijk te zijn. Dit betekent dat voor de toename van circa 750 m² aan verharding een extra bergingscapaciteit van 58,5 m³ nodig is.

De gemeente heeft aangegeven dat het vuilwater en het hemelwater kan worden aangesloten op het gescheiden stelsel van de wijk "De Beljaart", waarin het plangebied centraal gelegen is. Verder heeft de gemeente aangegeven dat de toename van het verhard oppervlak op te vangen is binnen het huidige waterhuishoudkundig plan dat in het kader van de uitwerking van De Beljaart is opgesteld. Er is in het waterhuishoudkundig plan voldoende capaciteit aan bergings/retentiemogelijkheden aanwezig om extra toename aan verhard oppervlak door de realisatie van drie woningen met gemak op te kunnen vangen.

Voor dit plan wordt in principe geen extra waterberging opgenomen. De gemeente heeft aangegeven dat het hemelwater kan worden aangesloten op het gescheiden stelsel ter plaatse. Dit stelsel is voorzien van een aantal bergingsvijvers en wadi's die kunnen worden benut voor de berging van het hemelwater van de nieuwbouw.

4.3 Bodem

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. De onderzoekslocatie betreft de gehele locatie De Beljaart.

Hypothese

Het onderzoeksterrein wordt als onverdacht met betrekking tot bodemverontreiniging beschouwd (hypothese ONV-GR). Aangezien op nagenoeg het gehele onderzoeksterrein nooit bedrijfsactiviteiten (alleen agrarisch gebruik) hebben plaatsgevonden en indien er verontreinigingen aanwezig zijn deze het eerst aangetoond zullen worden in het grondwater, is gekozen voor de strategie grootschalig onverdacht in plaats van onverdacht. Waar bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, is de bodem schoon of voldoende gesaneerd.

Naar verwachting hebben de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein niet beïnvloed.

Grond

In de zintuiglijk schone bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Verder zijn de gehalten van de onderzochte stoffen in de boven- en ondergrond alle lager dan de betreffende streefwaarden.

Grondwater

Plaatselijk zijn in het grondwater matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel gemeten. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, chroom, koper, nikkel en zink gemeten. Waarschijnlijk betreffen de matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel 'van nature' verhoogde achtergrondwaarden in het grondwater. De gemeente Dongen heeft dit bevestigd.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Uitzondering vormt de gemeten concentratie aan nikkel in het grondwater; dit betreft waarschijnlijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het herinrichten van de onderzoekslocatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Voor genoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

4.4 Natuurwaarden

Op de locatie De Beljaart komt een aantal beschermde diersoorten voor. Het merendeel betreft algemene soorten, waarvoor na het van kracht worden van de AMvB op de Flora- en faunawet een vrijstelling geldt van de ontheffingsplicht. Voor soorten waarvoor een vrijstelling geldt (kleine zoogdieren, algemene amfibieënsoorten) en broedvogels dienen echter wel schadebeperkende maatregelen te worden uitgevoerd voor en tijdens de ingreep om effecten zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Schadebeperkende maatregelen

Door enkele eenvoudige maatregelen kan schade aan aanwezige beschermde soorten zo veel mogelijk worden beperkt. Mede daardoor treden er geen significante negatieve effecten op populatieniveau op, op de in het plangebied aanwezige beschermde soorten. Concrete maatregelen om effecten op beschermde soorten te voorkomen, dan wel te verzachten zijn:

- ***t.a.v. aanwezige akkers, weilanden e.a. intensief beheerde graslanden***
 - uitvoer werkzaamheden buiten de vogelbroedtijd (buiten de periode half maart-half juli); uitvoer binnen vogelbroedtijd is mogelijk indien biotoop vooraf soortenvrij wordt gemaakt en gehouden;
 - continueren bestaand beheer (intensief maaien, begrazen) waardoor biotoop soortenarm wordt gehouden. Voorkomen dat percelen braak komen te liggen (en door verruiging vegetatie geschikt biotoop gaan vormen worden voor allerlei diersoorten);
 - uitvoer werkzaamheden bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van kleine zoogdieren (april t/m augustus).
- ***t.a.v. te kappen bomen***
 - kappen buiten de vogelbroedtijd (buiten de periode half maart-half juli) in combinatie met afvoer takken e.d. na rooien (ter voorkomen ontstaan van nieuwe schuilplaatsen voor amfibieën en kleine zoogdieren);
 - te kappen bomen met holten (potentieel vleermuizenverblijf) inspecteren op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien vleermuizen aanwezig zijn, dan kappen buiten de overwintering (buiten periode november-maart) en kraamtijd (mei-juli), doch bij voorkeur in het najaar (half september-half maart) en eventueel als extra maatregel;
 - ophangen vleermuiskasten (vervangend verblijf) in de directe omgeving voorafgaand aan de sloop.
- ***t.a.v. te verwijderen overige groenstructuren (struiken, kruidenbegroeiing inclusief ondergroei bomen)***
 - uitvoer werkzaamheden buiten de vogelbroedtijd (buiten de periode half maart-half juli);
 - uitvoer werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode van kleine zoogdieren (april t/m augustus);
 - biotoop voor aanvang van de werkzaamheden ongeschikt maken buiten kwetsbare overwinteringsperiode van kleine zoogdieren en amfibieën. Hiertoe struiken, ondergroei, strooisellaag, takken en andere eventueel aanwezige schuilplaatsen in te verwijderen groenstructuren verwijderen in het najaar, voor aanvang van de overwintering van kleine zoogdieren en amfibieën (periode augustus-oktober; voor november).
- ***t.a.v. aanwezige sloot (indien deze gedempt of verlegd wordt)***
 - uitvoer werkzaamheden buiten de voortplantingstijd van amfibieën (niet in periode maart-juni);
 - inspectie vooraf op aanwezigheid van amfibieën; bij aanwezigheid wegvangen en uitzetten in vervangende biotoop in de omgeving.
- ***t.a.v. ruig terreintje aan Lage Ham***

- maaien (inclusief afvoer maaisel) van de aanwezige kruidenvegetatie voor aanvang broedseizoen (voor half maart) en herhalen aantal keren gedurende het broedseizoen (periode half maart – half juli).
- **t.a.v. boomkwekerij Achterhuizen**
- verwijderen opslag van stenen, hout, e.a. puin en materialen voor aanvang overwintering;
- continueren huidig beheer tot moment van uitvoer werkzaamheden;
- ten aanzien van kappen boomgroep met ondergroei op heuveltje op perceel boomkwekerij, zie de opmerkingen hierboven.
- **t.a.v. te slopen bebouwing**
- inspectie te slopen bebouwing op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien aanwezig, dan (bij voorkeur gefaseerd) slopen buiten de kwetsbare overwinteringsperiode en kraamtijd, doch bij voorkeur in het najaar (half september-half maart) en eventueel als extra maatregel:
- ophangen vleermuiskasten (vervangend verblijf) in de directe omgeving voorafgaand aan de sloop;
- vleermuisvriendelijke nieuwbouw (aanbrengen invliegopeningen naar ruimten onder dakbedekking en spouwmuren ect.).

Van een aantal soortgroepen, te weten vleermuizen en amfibieën is op dit moment niet geheel duidelijk welke soorten, waar voorkomen op de planlocatie. Daarom dient voor deze soortgroepen een gerichte aanvullende inspectie te worden uitgevoerd op specifieke delen van de planlocatie. Afhankelijk van de soorten amfibieën die voorkomen is een ontheffingsaanvraag nodig en zijn wel/geen mitigerende maatregelen vereist. Afhankelijk van de aan- of afwezigheid van vleermuizen (in te kappen bomen en/of te slopen gebouwen) is een ontheffingsaanvraag nodig en zijn schadebeperkende maatregelen nodig.

Nader onderzoek – gerichte inspectie	Gericht op	Locatie/biotop	Uitvoerperiode	Ontheffingsaanvraag FFW 3-4 maanden voorafgaand aan de ingreep
	Amfibieën	Sloot planlocatie	Voorjaar (maart-mei) 2005	Nee/ja afhankelijk van de soort
	Vleermuizen	Bomen	Voorjaar (april-mei) 2005	Nee indien boom wordt ingepast Ja indien boom wordt gekapt
Schadebeperkende maatregelen	Broedvogels	Begroeiing en landbouwgebied	Soortvrij maken voor half maart of wzhdn na half juli	Nee
	Kleine zoogdieren	Begroeiing en landbouwgebied	Soortenvrij maken voor november en wzhdn buiten periode april-augustus	Nee
	Vleermuizen	Te kappen bomen	Rooien in periode half september-half oktober	Ja
	Amfibieën	Te dempen sloot	Dempen/vergraven buiten periode maart-juni	Nee/ja afhankelijk van de soort
	Amfibieën	Begroeiing e.a. schuilplaatsen	Soortenvrij maken voor november	Nee/ja afhankelijk van de soorten in waterbiotoop planlocatie

Tabel 1: Overzicht adviezen ten aanzien van nader onderzoek, schadebeperkende maatregelen en de ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet t.b.v. de locatie De Beljaart te Dongen, gericht op het plangebied.

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 waardoor deze als zodanig kan worden ingericht bij de uitwerking van De Beljaart. De strook zal worden ingericht als wandelpad en groenstrook.

Archeologie

De Beljaart ligt in een Pleistocene 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.

Aan het oppervlak rondom de locatie Achterhuizen zijn diverse archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat hierbij uitsluitend om aardewerk. Deze fragmenten bevestigen een bewoning van het gebied vanaf 1375 tot in de negentiende eeuw. In de boringen werden behoudens (recent) puin geen andere archeologische indicatoren aangetroffen. Het plangebied heeft in dit kader in bestemmingsplan 'De Beljaart' de dubbelbestemming Archeologische - Waarde gekregen.

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

Proefsleuvenonderzoek

In november 2009 is in opdracht van de gemeente Dongen door Ingenieursbureau Oranjewoud een archeologisch onderzoek uitgevoerd op meerdere locaties in de Beljaart te Dongen. Dit onderzoek heeft bestaan uit een proefsleuvenonderzoek middels zes proefsleuven. Locatie A heeft betrekking op onderhavig plangebied, waarbij enkele nieuwe woningen zijn voorzien.



Afbeelding 8: locaties proefsleuvenonderzoek

Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat is goedgekeurd namens de bevoegde overheid door het regiobureau Breda. Het archeologisch veldwerk is conform het PvE uitgevoerd. Tijdens de aanleg van de

proefsleuven bleek dat enkele aanvullende proefsleuven noodzakelijk waren. In overleg met opdrachtgever en de bevoegde overheid zijn in totaal vier zoeksleuven aangelegd. Doel van deze smalle proefsleuven was het opsporen van een historisch bekende boerderij. Van deze boerderij bleken geen archeologische resten meer aanwezig.

Het proefsleuvenonderzoek heeft geresulteerd in de vaststelling dat op de onderzoekslocaties A en B geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wel blijkt het cultuurhistorisch ensemble *Achterhuizen*, een zogenaamd sticht bestaande uit een laatmiddeleeuwse ontsluitingsweg en een cluster boerderijen, tenminste twee ontwikkelfasen kent. Haar hedendaagse vorm komt daarmee niet overeen met het oorspronkelijk laatmiddeleeuwse sticht. Laatstgenoemde sticht is gedurende de zeventiende eeuw naar de noordzijde verlengd, over de oude landbouwgronden heen.

Selectieadvies

Voor de plangebieden A en B is geen archeologisch behoudenswaardige vindplaats vastgesteld. Geadviseerd wordt derhalve vrijgave met voorbehoud van een archeologische inspectie voor het oostelijk gedeelte van locatie A na uitgraven bouwput. Gezien dit advies is de locatie wat betreft archeologie vrijgegeven en vervalt de huidige dubbelbestemming. Wel dient bij de bouw een inspectie van de bouwput plaats te vinden, welke in de bouwvergunning wordt vastgelegd.

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

Op 23 februari 2010 is de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De beschrijving daarvan en de relevantie tot het plangebied is beschreven in paragraaf 2.3.3. Op basis van de beleidsvisie externe veiligheid kan reeds worden geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering bestaat vanuit het aspect externe veiligheid.

Wel is voor de ontwikkeling van de locatie 'De Beljaart' een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Gezien het feit het plangebied centraal binnen deze locatie is gelegen zijn de bevindingen uit het onderzoek onderstaand opgenomen, waarbij de situatie is afgestemd op het plangebied.

4.7.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen

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.

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 500 meter vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen plaats.

Relevante buisleidingen

Op een afstand van ongeveer 500 meter ligt een buisleidingenstrook waarin een viertal leidingen is 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 "zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984) is vigerend juridisch beleid inzake hogedruk aardgasbuisleidingen. In deze circulaire is gekozen voor een gedifferentieerde benadering voor zoning 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 500 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.

4.8 Akoestisch onderzoek

Ten aanzien van de geluidsbelasting welke van invloed is op De Beljaart dient rekening gehouden te worden met de Beljaartlaan en de Bolkensteeg. Hiertoe zijn indicatieve berekeningen opgesteld, waarmee bepaald is welke afstanden aangehouden dienen te worden om te voldoen aan een maximale gevelbelasting conform de Wet geluidhinder.

Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling is gelegen buiten de door middel van de berekeningen bepaalde contouren wegverkeerslawaaï van de Bolkensteeg en de Beljaartlaan. Deze vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

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 Achterhuizen.

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 uit de gedachte om vooruitlopend op de ontwikkeling van het omliggende gebied in het kader van de woningbouwopgave voor woningbouwlocatie De Beljaart, de realisatie van particuliere initiatieven te faciliteren. De voorgenomen ontwikkeling is een dergelijk particulier initiatief.

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:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bij de op te richten woningen gelegen tuinen zijn als zodanig bestemd in artikel 3. Hierin is in de bestemmingsomschrijving beschreven hoe omgegaan dient te worden met parkeren in de voortuin. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan dat parkeergelegenheden in de voortuin bij een woning worden aangelegd. Parkeren is wel toegestaan op bijvoorbeeld een oprit voor een garage aan de zijkant van de woning.

In artikel 4 'Verkeer' is om de aanleg van de sticht (Achterhuizensticht) mogelijk te maken een strook bestemd als 'Verkeer'. Deze strook ten behoeve van de sticht zal daarbij als zodanig worden ingericht door middel van een voetpad en groenstrook.

In artikel 5 'Wonen' van de regels is een regeling opgenomen ten aanzien van woondoeleinden. Het betreft de reeds aanwezige woning binnen het plangebied en de woning die elders op het perceel gerealiseerd zal worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (artikel 6): met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene gebruiksregels (artikel 7): dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstallen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan;
- Algemene aanduidingsregels (artikel 8): in de algemene aanduidingsregels is een wro-zone - wijzigingsgebied opgenomen, waarbij de bestemming van de aangegeven gronden door burgemeester en wethouders kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' waarbij tevens de mogelijkheid tot realisatie van maximaal twee eengezinswoningen wordt geboden;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 9): het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 10): deze regeling maakt het mogelijk de bestemmingsplannen in beperkte mate te verschuiven;
- Algemene procedureregels (artikel 11): in deze bepaling wordt de procedure weergegeven welke gevolgd dient te worden ingeval burgemeester en wethouders gebruik maken van hun wijzigingsbevoegdheid;
- Overige regels (artikel 12): 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.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels:

- Overgangsrecht (artikel 13): 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;
- Slotregel (artikel 14): 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 is gewaarborgd vanuit particuliere financiering door de initiatiefnemers. Er wordt aangesloten bij de ontwikkeling van het omliggende gebied, deel uitmakende van woningbouwlocatie De Beljaart. Voor deze woningbouwlocatie is een grondexploitatie opgesteld. Door middel van een anterieure overeenkomst worden de kosten voor onder andere omliggende infrastructuur, naar rato verhaald door de gemeente op initiatiefnemer. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar. Derhalve is voor het plan geen exploitatieplan opgesteld.

7 Overleg en inspraak

7.1 Overleg

Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient overleg gevoerd te worden met diverse instanties. Het plan is aan deze instanties toegezonden.

Het waterschap heeft hierop gereageerd en naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangepast. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en geen reden te zien voor het indienen van een zienswijze.

7.2 Inspraak

Het plangebied is centraal gelegen binnen het uitwerkingsgebied van bestemmingsplan 'De Beljaart'. De omliggende gronden worden in dit kader uitgewerkt tot woongebied. Mede hierdoor heeft het bouwplan beperkt ruimtelijke gevolgen op de omgeving en zal in de nieuwe situatie juist beter aansluiten op de toekomstige woonomgeving. Ook is bij de procedure van bestemmingsplan 'De Beljaart' de mogelijkheid geboden inspraak te hebben voor de gehele ontwikkeling van de Beljaart.

Gezien het bovenstaande is afgezien van het voeren van een inspraakprocedure en is onmiddellijk overgegaan tot het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 8 oktober 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1: Reacties vooroverleg



Gemeente Dongen
 Dienst Ruimtelijk Beleid
 De heer B.W. Lambooi
 Postbus 10153
 5100 GE DONGEN

Gemeente Dongen	
Ingekomen 24 NOV. 2010	
 201010744	
AFDELING	RB
CLASSEUR	

Uw e-mail van : 5 november 2010
 Uw kenmerk :
 Ons kenmerk : *10UT011970*
 Barcode : 
 Behandeld door : de heer R. van Rijen
 Doorkiesnummer : 076 564 12 17
 Datum : 22 november 2010
 Verzenddatum :

23 NOV. 2010

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Achterhuizen Dongen

Geachte heer Lambooi,

Op 5 november 2010 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Achterhuizen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het eerder goedgekeurde waterhuishoudkundig plan en het bestemmingsplan De Beljaart. Ons inziens wordt echter deels onterecht verwezen naar deze plannen, omdat in deze plannen destijds geen rekening is gehouden met de bouw van de vier woningen. De reden waarom u nu ook een nieuwe bestemmingsplanprocedure volgt om de realisatie van deze vier woningen mogelijk te maken.

Wij verzoeken u daarom alsnog de waterparagraaf aan te vullen met een uiteenzetting van de huidige en toekomstige riolerings situatie en de toename van het verhard oppervlak in relatie tot de benodigde retentie aan te geven.

Planregels

Geen opmerkingen

Verbeelding

Geen opmerkingen

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op de gevraagde aanvulling. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer R. van Rijen. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 12 17.

Hoogachtend,
 Namens het dagelijks bestuur,
 Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

gekomen 29 NOV. 2010



201010795

AFDELING

RB

Het college van burgemeester
en wethouders van Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

cc college

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 20 NOV. 2010

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Achterhuizen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Achterhuizen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van 4 woningen (particulier initiatief) binnen het gebied van de woningbouwlocatie De Beljaart.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Tegelijkertijd zijn en zullen de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen worden vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden.

De Paraplunota is per 1 juni 2010 komen te vervallen. Tegelijkertijd hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2 op 1 juni 2010 vastgesteld. Op 2 november 2010 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp voor een nieuwe geïntegreerde Verordening ruimte (fase 1 en 2) vastgesteld waarover, naar aller waarschijnlijkheid, op 10 december 2010 door Provinciale Staten een beslissing zal worden genomen.

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op fase 1 van de Verordening Ruimte en het ontwerp van fase 2 van de verordening ruimte.

Datum

25 november 2010

Ons kenmerk

C2002104/ 2364357

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

P.M.C. van Driel-Faasen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 25 73

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

PvDriel@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



3. Conclusie

De 4 te ontwikkelen woningen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Verordening Ruimte fase 1. Er bestaat derhalve geen strijdigheid met provinciale belangen.

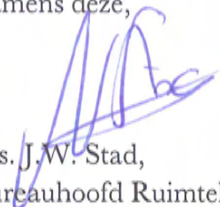
Datum

25 november 2010

Ons kenmerk

C2002104/ 2364357

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West