

De Beljaart

fase 3

De Beljaart

fase 3



projectnummer 0400791.00
revisie 03
22 december 2015

Auteur(s)

ing. M. Fransen
C. van Tilburg MSc
Mr. M.e.c. Mutsaers

Opdrachtgever

Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE Dongen

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
22 december 2015	definitief	M. Fransen 	E.H. Oude Weernink 

Contactgegevens:

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

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

Inhoud

	Blz.	
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Relatie bestemmingsplan De Beljaart en het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Doel	3
2	Gebiedsbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Ruimtelijke visie	4
2.3	Stedenbouwkundige Hoofdstructuur	5
2.4	Beeldkwaliteitsaspecten	6
2.5	Fasering	6
2.6	Beschrijving ontwikkeling	6
3	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.3	Flora en fauna	12
3.4	Wateradvies	12
4	Juridische regelgeving	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Planvorm	14
4.3	Toelichting op de regels	14
5	Uitvoerbaarheid	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
	Bijlage	
Bijlage 1	Natuurtoets	
Bijlage 2	Parkeerbalans	
Bijlage 3	Nota inspraak- en overleg	

projectnummer 0400791.00
20 oktober 2015, revisie 02

1 Inleiding

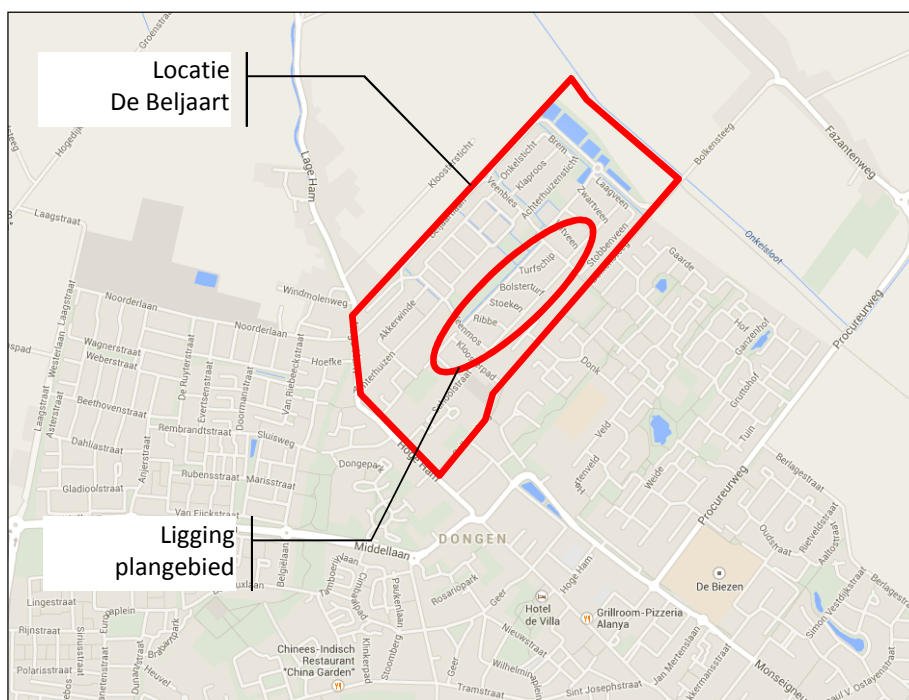
1.1 Aanleiding

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

Het onderhavige uitwerkingsplan 5 vormt voor fase 3 de uitwerking van het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Relatie bestemmingsplan De Beljaart en het plangebied

De locatie De Beljaart is gelegen aan de noordzijde van de kern Dongen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Bolkensteeg en de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Hoge Ham en de Lage Ham. Aan de noordzijde is de Onkelsloot gelegen en de westgrens is ongeveer ter hoogte van de sticht tegenover de Beljaartlaan gesitueerd. Op onderstaande afbeelding staat de globale begrenzing van de locatie aangegeven. Eveneens is globaal aangegeven waar het plangebied van uitwerkingsplan 5 zich bevindt.



Afbeelding 1.1: overzicht locatie De Beljaart met plangebied uitwerkingsplan 5; fase 3

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan De Beljaart, vastgesteld op 13 november 2008 en goedgekeurd op 24 februari 2009 vigerend, het moederplan. In bestemmingsplan De Beljaart heeft het plangebied van fase 3 de bestemmingen 'Uit te werken wonen I' (WI-U). De onderstaande afbeelding geeft het vigerende bestemmingsplan in twee afbeeldingen (noord en zuid) weer.



Afbeelding 1.2a: Uitsnede vigerend bestemmingsplan De Beljaart met ligging noordelijk deel van plangebied



Afbeelding 1.2b: Uitsnede vigerend bestemmingsplan De Beljaart met ligging zuidelijk deel van plangebied

1.4 Doel

Het doel van het onderhavige uitwerkingsplan is het juridisch planologisch kader scheppen voor de uitwerking en ontwikkeling van fase 3 van De Beljaart, hierna te noemen het plangebied.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

Fase 3 van De Beljaart is een onderdeel van de locatie De Beljaart. Op dit moment bestaat het plangebied uit kortgemaaid grasland. De toekomstige verkaveling is op dit moment al te zien door verharde bouwwegen die door het plangebied lopen. Aan de zuidoostkant grenst het plangebied deels aan de achtertuinen van de woningen. Een ander deel grenst aan de parkeerplaatsen langs de schoolstraat. Aan de noordwestkant grenst het plangebied aan agrarisch gebied dat in de toekomstige situatie ingericht gaat worden als groenzone. In de toekomstige situatie zullen er binnen het plangebied van fase 3 maximaal 190 woningen worden gebouwd. Op onderstaande kaart is de globale begrenzing aangegeven van het plangebied voor fase 3.



Abbeelding 2.1: plangebied uitwerkingsplan (bron:google.maps.nl)

Voor het ontwikkelen van de locatie De Beljaart tot een woningbouwlocatie is een traject gestart waarin een Programma van Eisen, een Ruimtelijke Visie, een Stedenbouwkundige Hoofdstructuur en een bestemmingsplan ('De Beljaart') zijn opgesteld. Deze beleidskaders zijn reeds afgerond en bestuurlijk vastgesteld. De uit te werken bestemmingen uit het bestemmingsplan De Beljaart bevatten nog een bouwverbod en vereisen nog een nadere uitwerking te worden om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. Het onderhavige uitwerkingsplan vormt daarvoor het juridische kader.

2.2 Ruimtelijke visie

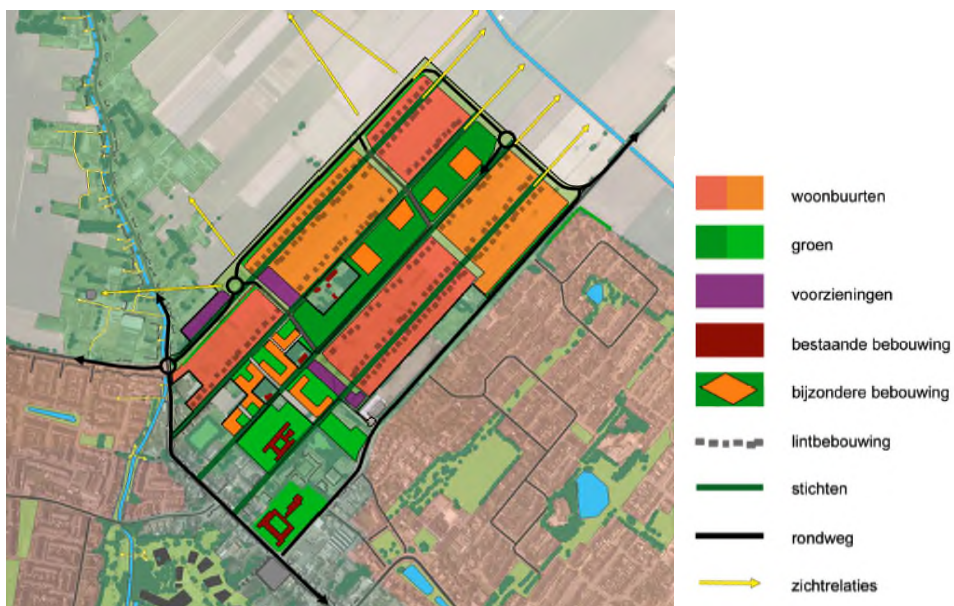
De Ruimtelijke Visie vormt de aanzet voor de planontwikkeling, waarbij aandacht is voor de ontwikkelingsgeschiedenis en de cultuurhistorie binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. De hoofdbebouwingsstructuur, voorzieningenstructuur, hoofdwaterstructuur, hoofdgroenstructuur en de verkeersstructuur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



Afbeelding 2.2: ruimtelijke visie De Beljaart

2.3 Stedenbouwkundige Hoofdstructuur

De Ruimtelijke Visie welke voor de locatie De Beljaart is opgesteld, vormt samen met het Programma van Eisen het kader voor de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur. In de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur zijn de hoofdstructuren van het plan vastgelegd. Het betreft (het principe van) de wegenstructuur, de locatie(s) van de voorzieningen en de typering van de verschillende buurten c.q. deelgebieden van het plan. De Stedenbouwkundige Hoofdstructuur wordt per planfase uitgewerkt tot de uiteindelijke verkaveling.



Afbeelding 2.3: Stedenbouwkundige Hoofdstructuur voor De Beljaart

2.4 Beeldkwaliteitsaspecten

Voor De Beljaart is op 16 december 2014 een visiedocument beeldkwaliteit vastgesteld. Op 29 juni 2015 is een uitwerking van het visiedocument voor fase 3 vastgesteld. De visie 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. De visie stelt kaders en biedt inspiratie aan de architecten. De visie vervult ook een rol als toetsingskader. Het welstandstoezicht is vervangen door een supervisor die het plan beoordeelt op redelijke eisen van welstand.

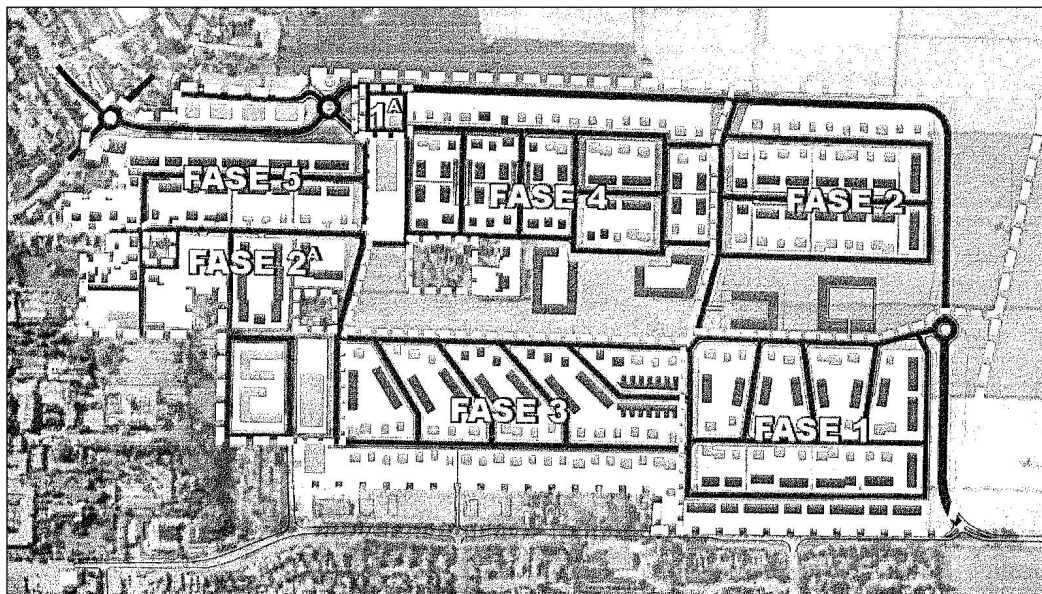
In fase 3 worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- A. De bebouwing aan het park (Hamsesticht)
- B. De bebouwing aan de Schoolsticht
- C1 t/m C5. De clusters aan de woonstraatjes

Voor deelgebied A en B geldt dat een gevarieerd straatbeeld mag ontstaan. Dit wordt bereikt door met woningtypes en kaprichtingen te 'spelen'. De woningen aan de dwarsstraatjes in deelgebied C kennen steeds aan weerszijden een samenhangende architectuur. Per straatje mag er een wat andere sfeer ontstaan met een herkenbaar karakter.

2.5 Fasering

De Beljaart wordt gefaseerd ontwikkeld. Het onderhavige plan is het vijfde uitwerkingsplan en vormt de uitwerking van het betreffende deelgebied van fase 3. Op afbeelding 2.4 is de fasering weergegeven.



Afbeelding 2.4: fasering voor De Beljaart

2.6 Beschrijving ontwikkeling

Voor de ontwikkeling is op basis van de in voorgaande paragrafen beschreven beleidskaders een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt, zie afbeelding 2.4. In het plangebied kunnen in totaal

190 woningen mogelijk gemaakt worden. De bebouwing bestaat uit diverse woningtypen van vrijstaande woningen tot rijwoningen, met als enige uitzondering dat gestapelde woningbouw niet mogelijk is. De woningen zullen worden gerealiseerd binnen de reeds bestaande wegprofielen. Om de woningen zo flexibel mogelijk te bestemmen zijn de maximaal te realiseren wooneenheden in bouwvlakken vastgelegd waarbij alle typologieën zijn toegestaan, met uitzondering van gestapelde woningen.

Fase 3 vormt centraal binnen de Beljaart de overgang naar het ten zuiden gelegen bestaande bebouwde gebied van Dongen.

Qua woningtypen is geen onderverdeling in deelgebieden. Alleen op de hoek van Schoolsticht en Veenbies en ten zuiden van de Schoolsticht zijn twee bouwvlakken gesitueerd waarin uitsluitend vrijstaande woningen worden toegestaan.

Voor de hoogte van de woningen wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit het moederplan. Voor alle woningen geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De maximale goothoogte is voor alle woningen 6 meter.

In de openbare ruimte worden groene elementen en parkeerplaatsen gerealiseerd conform de geldende parkeernorm. Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld. Deze is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

Het is wenselijk het gebied afhankelijk van de woningmarkt flexibel in te richten. De uitwerking zoals opgenomen in figuur 2.5 kan dan ook niet worden gezien als definitieve inrichting van het plangebied.



Afbeelding 2.5: stedenbouwkundige uitwerking fase 3 (indicatief)

projectnummer 0400791.00
20 oktober 2015, revisie 02

projectnummer 0400791.00
20 oktober 2015, revisie 02

3 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

3.1 Inleiding

De uitwerking van fase 3 maakt deel uit van de grootschalige woningbouwlocatie De Beljaart. Voor het plangebied van de gehele Beljaart zijn alle gebiedsspecifieke onderzoeken reeds uitgevoerd. In het kader van de uitwerking van fase 3 kan derhalve worden volstaan met de conclusies van de onderzoeken die voor de locatie De Beljaart zijn uitgevoerd. Voor de uitkomsten van de uitgevoerde gebiedsonderzoeken wordt verwezen naar het moederplan.

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

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

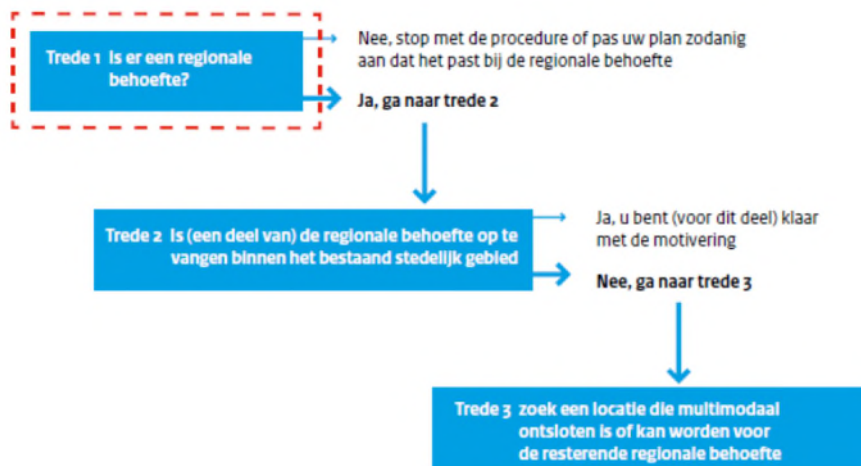
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Deze stappen zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.



Met dit uitwerkingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt, hetgeen een stedelijke ontwikkeling is in de zin van de artikel 3.1.6 Bro. Hierna worden de bovenstaande stappen doorlopen voor dit plan.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

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

Conclusie: regionale afspraken

Binnen de regio Midden-Brabant is op basis van de regionale afspraken, de woningbouwopgave voor de gemeente Dongen vastgesteld op 960 woningen in de periode 2014 t/m 2023. De plancapaciteit van dit uitwerkingsplan past binnen deze opgave.

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

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

Conclusie: bestaand stedelijk gebied

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

3.3 Flora en fauna

Steenuil

Het plangebied van fase 3 maakt met grote mate van waarschijnlijkheid deel uit van het leefgebied van de steenuil, zij het dat het geen optimaal leefgebied is en de functie naar verwachting beperkt zal zijn. Dit is een vogelsoort met een jaarrond beschermd nest waarvan ook de directe leefomgeving als foerageergebied beschermd is.

In een eerder onderzoek uit 2013 (Oranjewoud, 2013) is in het kader van het bestemmingsplan voor fase 2A van de Beljaart geconcludeerd dat deze fase (2A) nog niet leidt tot wezenlijke aantasting van het leefgebied van de steenuil, aangezien 1) nog voldoende foerageergebied overblijft en 2) tevens is voorzien in een drietal alternatieve nestkasten waar de soort uit kan kiezen. Echter, voor de volgende fasen van de Beljaart, met name de fasen 4 en 5, zal het leefgebied van de steenuil wel zodanig worden aangetast dat tegen die tijd een ontheffing voor de steenuil zal zijn vereist. Op basis daarvan is in juli 2015 een nieuwe natuurtoets uitgevoerd. Deze natuurtoets is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Voor een ontvankelijke ontheffingsaanvraag is inzicht nodig in de verspreiding van steenuilen in en om het plangebied van de Beljaart en het belang voor de steenuil als verblijfplaats en foerageergebied. Ter voorbereiding van deze ontheffingsaanvraag wordt voorgesteld om tijdig te starten met een steenuilenonderzoek voor de gehele Beljaart, inclusief het plangebied voor fase 3. Dit onderzoek dient te starten in de periode januari / februari 2016. Voor fase 3 is op dit moment geen aanleiding om te vooronderstellen dat, mocht een ontheffing nodig zijn, deze niet kan worden verleend.

Overige soorten

Naast de effecten op de steenuil is in een eerdere natuurtoets voor de Beljaart fase 2A inclusief de doorkijk naar de volgende fasen 3, 4 en 5 (Oranjewoud, 2013), geconcludeerd dat de Beljaart als geheel mogelijk leefgebied vormt voor beschermde soorten amfibieën en vleermuizen. Om effecten van deze fasen van planontwikkeling te kunnen beoordelen (of te kunnen uitsluiten), is inzicht nodig in de verspreiding van genoemde beschermde soorten en soortgroepen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode maart tot en met september 2016. Voor fase 3 is op dit moment geen aanleiding om te vooronderstellen dat mocht een ontheffing nodig zijn, deze niet kan worden verleend.

3.4 Wateradvies

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

projectnummer 0400791.00
20 oktober 2015, revisie 02

4 Juridische regelgeving

4.1 Algemeen

Het onderhavige uitwerkingsplan is een uitwerking van een deel van één van de grote ontwikkelingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Dongen. Het plan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie De Beljaart, waar een grote uitbreidingslocatie gerealiseerd wordt.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde functies aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Bij het opstellen van het uitwerkingsplan is aangesloten bij de SVBP2012-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012).

4.2 Planvorm

Voor een groot gedeelte van de toekomstige woningbouw in de Beljaart is in het moederplan gekozen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in artikel 11 van de WRO. Dit houdt in dat er per bouwfase een uitwerkingsplan opgesteld wordt, waarin de betreffende fase gedetailleerd wordt uitgewerkt. Deze keuze vindt zijn grondslag in het per fase kunnen aansluiten bij de op dat moment meest wenselijke uitbreidingsvorm en woningbouwvorm. Zo kan er op een flexibele wijze worden aangesloten bij een veranderende woningmarkt en veranderende woonwensen.

Het onderhavige uitwerkingsplan vormt voor fase 3 de uitwerking van de uit te werken bestemmingen uit bestemmingsplan De Beljaart.

4.3 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de in het moederplan opgenomen uit te werken bestemming 'Uit te werken wonen I' is naast woondoeleinden ook nog doeleinden voor verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, water e.d. opgenomen. Wat betreft de uitwerking van deze doeleinden, wordt direct aansluiting gezocht bij de bestemmingen 'Verkeer' uit het moederplan. Deze zijn dan ook als zodanig op de verbeelding opgenomen, waarbij de naam van de bestemming Verkeer is aangevuld met

'verblijfsgebied'. De wegen binnen het plangebied zijn namelijk geen doorgaande wegen, maar bedoeld voor de ontsluiting van de woonpercelen of worden ingericht als verblijfsgebied.

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

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn diverse woningtypologieën toegestaan. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Daar waar een gevellijn is opgenomen dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevel danwel maximaal 1,5 meter achter de gevellijn gerealiseerd te worden. Daarnaast zijn bij alle woningen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan op hetzelfde bouwperceel tot 60 % van dat bouwperceel met een maximum van 100 m².

Er zijn maximaal 190 woningen mogelijk binnen het plangebied.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen betreft maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 6 meter. Voor bijgebouwen geldt een bouwhoogte van maximaal 7 meter en een goothoogte van maximaal 3,3 meter.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn alle algemene regels zoals in het moederplan zijn opgenomen overgenomen. Met uitzondering van de procedureregels. Deze zijn geschrapt omdat deze nu in de wet zijn geregeld. (Wabo en Wro). Daarnaast zijn in dit hoofdstuk bepaalde termen aangepast aan de laatste wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp uitwerkingsplan 'De Beljaart, fase 3' bevat de bestemmingen, bouw- en gebruiksregels en ontwikkelingsmogelijkheden voor een deel van het stedelijk gebied van de gemeente Dongen.

Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft van 4 september 2015 tot en met 15 oktober 2015 ter inzage gelegen. De inwoners zijn via de Informatiekrant Dongen (huis-aan-huis blad) en de internetsite van de gemeente Dongen alsmede via een bewonersbrief geïnformeerd. Het voorontwerp uitwerkingsplan was ook digitaal in te zien via de gemeentelijke website. Op 28 september 2015 heeft in het gemeentehuis een inloopavond plaatsgevonden. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Wel is een overlegreactie van het waterschap ontvangen.

De samenvatting van de ontvangen overlegreactie en de beantwoording hiervan is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 30 oktober 2015 tot en met 10 december 2015 ter inzage gelegen. De inwoners zijn via de Informatiekrant Dongen (huis-aan-huis blad) en de internetsite van de gemeente Dongen geïnformeerd. Het ontwerp uitwerkingsplan was ook digitaal in te zien via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.