

De Beljaart

Uitwerkingsplan 3; fase 5 / Beljaartlaan

projectnr. 196652.40
revisie 04
maart 2012

Opdrachtgever

Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

datum vrijgave

28 maart 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	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Doel	5
2	Gebiedsbeschrijving	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ruimtelijke visie	7
2.3	Stedenbouwkundige Hoofdstructuur	7
2.4	Beeldkwaliteitplan	8
2.5	Fasering	8
2.6	Beschrijving ontwikkeling	9
3	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	10
3.1	Water	10
3.2	Geluid	10
4	Juridische regelgeving	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Planvorm	12
4.3	Toelichting op de regels	12
5	Economische uitvoerbaarheid	14
	Bijlagen	
	Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (4 januari 2012)	

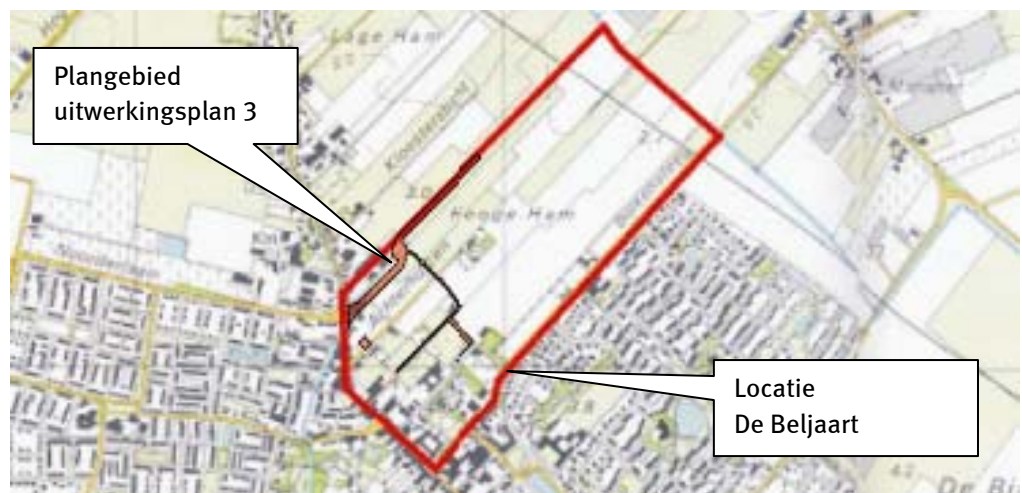
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dongen ontwikkelt het gebied De Beljaart als woningbouwlocatie. Op deze locatie wordt ruimte gemaakt voor circa 850 woningen en een aantal wijkvoorzieningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in eerste instantie bestemmingsplan De Beljaart opgesteld. Hierin is fase 1 direct bestemd en inmiddels grotendeels opgeleverd. Daarnaast zijn in bestemmingsplan De Beljaart verschillende uit te werken bestemmingen opgenomen. Zodoende kan het gebied gefaseerd en met enige vorm van flexibiliteit worden ontwikkeld. Binnen de uit te werken bestemmingen is de uitwerking van circa 700 woningen en een aantal maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Voor fase 2 en het gezondheidscentrum zijn inmiddels al uitwerkingsplannen opgesteld. Het onderhavige uitwerkingsplan 3 vormt voor een kavel uit fase 5, een gedeelte van de interne ontsluiting en de aansluiting van de Beljaartlaan op de Noorderlaan de uitwerking van het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Relatie De Beljaart en het plangebied

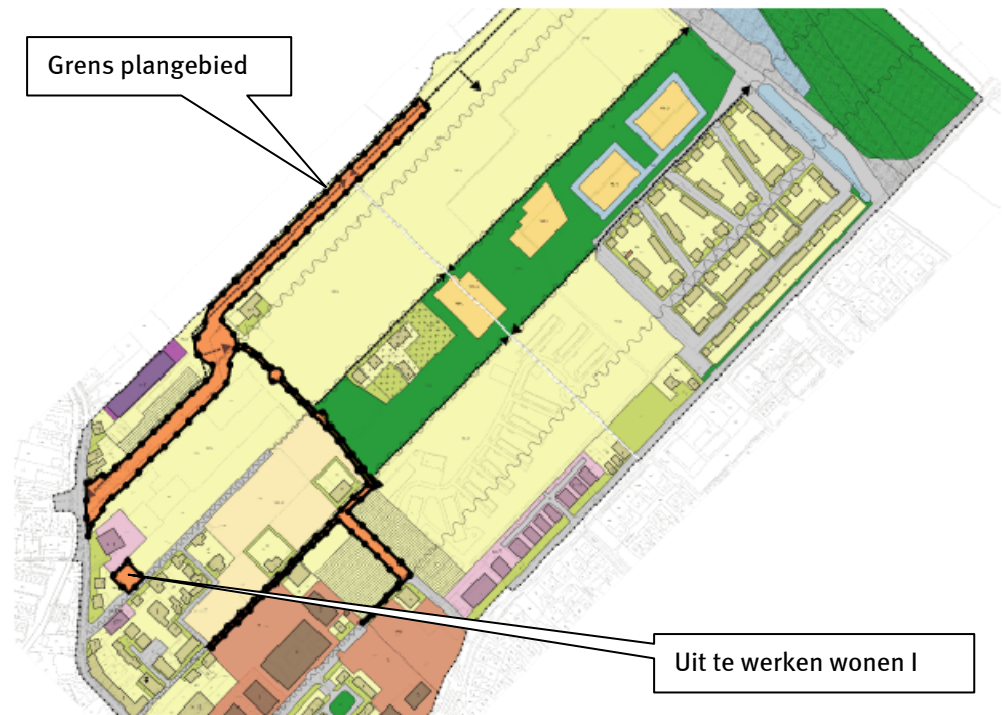
De locatie De Beljaart is gelegen aan de noordzijde van de kern Dongen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Bolkensteeg en de zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Hoge Ham en de Lage Ham. Aan de noordzijde is de Onkelsloot gelegen en de westgrens is ongeveer ter hoogte van de sticht tegenover de Noorderlaan gesitueerd. Op onderstaande afbeelding staat de globale begrenzing van de locatie aangegeven. Eveneens is globaal aangegeven waar het plangebied van uitwerkingsplan 3 zich bevindt.



Afbeelding 1: overzicht locatie De Beljaart met plangebied uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 3 de volgende bestemmingen: "Uit te werken wonen I" en "Uit te werken wonen II".



Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan De Beljaart met plangebied uitwerkingsplan 3

1.4 Doel

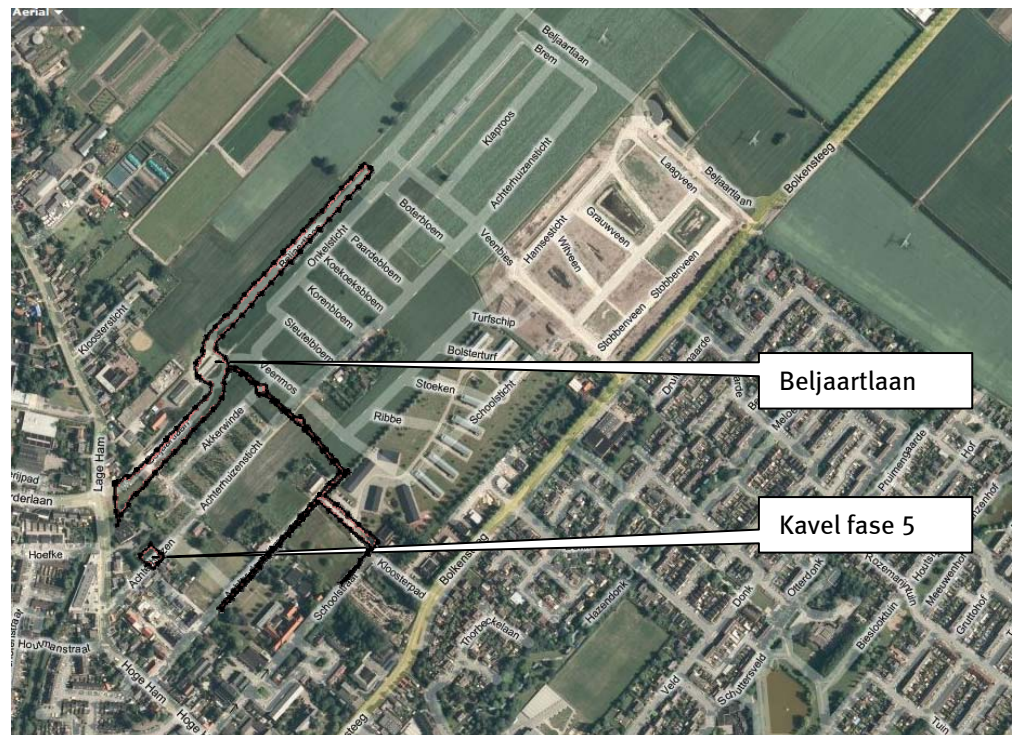
De uit te werken bestemmingen uit het bestemmingsplan De Beljaart bevatten nog een bouwverbod en vereisen nog nader uitgewerkt te worden om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het doel van het onderhavige uitwerkingsplan is het juridisch planologisch kader scheppen voor de uitwerking en ontwikkeling van een kavel uit fase 5, een gedeelte van de interne ontsluiting en het doortrekken van de Beljaartlaan en de aansluiting op het kruispunt bij de Noorderlaan, hierna te noemen het plangebied.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

Het plangebied van uitwerkingsplan 3 van bestemmingsplan De Beljaart wordt gevormd door het doortrekken van de Beljaartlaan tot de aansluiting met de Noorderlaan, een gedeelte van de interne infrastructuur en een kavel uit fase 5. De gronden binnen het plangebied zijn of worden inmiddels bouwrijp gemaakt. Dit is gedaan op basis van het moederplan, bestemmingsplan De Beljaart.



Afbeelding 3: plangebied uitwerkingsplan 3

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. In de volgende paragrafen worden deze beleidskaders kort aangehaald. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het moederplan.

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 figuur.



Afbeelding 4: 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.



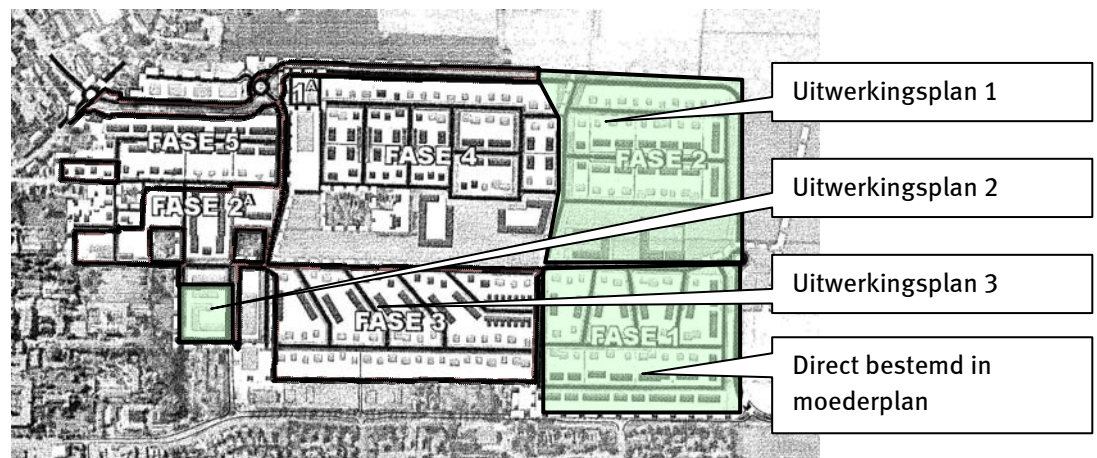
Afbeelding 5: Stedenbouwkundige Hoofdstructuur voor De Beljaart

2.4 Beeldkwaliteitplan

Naast de Ruimtelijke Visie, het Programma van Eisen en de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur is op 5 juli 2005 voor De Beljaart een Beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en de onbebouwde omgeving van de Beljaart. Het geeft op verschillende niveaus in woord en beeld de uitgangspunten voor de architectonische uitwerking. Het beeldkwaliteitplan stelt kaders en biedt inspiratie aan de architecten. Het beeldkwaliteitplan vervult ook een rol als toetsingskader.

2.5 Fasering

De Beljaart is gefaseerd, waarbij voor fase 1 reeds een uitgewerkte verkaveling is ontwikkeld. Ruimtelijke onderbouwingen zijn opgesteld voor procedures ex artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het bouwrijp maken alsmede voor de bouw van een deel van de woningen. Het gedeelte van de randweg dat is gelegen langs fase 1 is direct bestemd in bestemmingsplan De Beljaart, net als het retentiegebied aan de noordoostzijde van het plangebied.



Afbeelding 6: fasering locatie De Beljaart

De overige fasen zijn middels een uitwerkingsplicht in bestemmingsplan De Beljaart opgenomen. Een aantal deelgebieden is inmiddels uitgewerkt. Zo is door middel van uitwerkingsplan 1 fase 2 nader uitgewerkt en op dit moment in aanbouw. Daarnaast is voor het gezondheidscentrum uitwerkingsplan 2 opgesteld. Het onderhavige uitwerkingsplan geeft voor een woonkavel in fase 5, een gedeelte van de ontsluitingsstructuur van de wijk en het doortrekken van de Beljaartlaan tot de aansluiting op de Noorderlaan uit bestemmingsplan De Beljaart de concrete uitwerking van het betreffende deelgebied. Op afbeelding 6 is de fasering weergegeven.

Na dit derde uitwerkingsplan dienen de fasen 2a, 3, 4 en het grootste gedeelte van fase 5 nog uitgewerkt te worden. Deze fasen zijn op dit moment nog niet concreet uitgewerkt. Conform de huidige planning volgt in de periode tot 2013 een uitwerking voor deze fasen.

2.6 Beschrijving ontwikkeling

Het plangebied van uitwerkingsplan 3 bestaat uit een aantal deelgebieden. Het kavel uit fase 5 die reeds in deze uitwerking wordt meegenomen, wordt ingevuld met een vrijstaande woning. Er is gekozen deze kavel mee te nemen in dit uitwerkingsplan omdat de invulling voor deze gronden op dit moment al bekend is. Zodoende kan deze kavel op elk willekeurig moment worden ontwikkeld en ontstaat geen mogelijke vertraging doordat moet worden gewacht op de volgende uitwerking.



Afbeelding 7: uit te werken gebied uit bestemmingsplan De Beljaart met plangebied uitwerkingsplan 3

Naast het woonkavel is ook het resterende gedeelte van de Beljaartlaan tot aan de aansluiting op de Noorderlaan meegenomen. Daarmee kan de gehele Beljaartlaan worden aangelegd. Hiermee wordt tevens de ontsluiting van fase 2a en 3 mogelijk gemaakt en de ontsluiting van de reeds ontwikkelde fase 1 en 2. De Beljaartlaan zal na realisatie tevens een deel van het verkeer dat nu over de Bolkensteeg rijdt overnemen, waardoor de intensiteit op de Bolkensteeg af zal nemen.

Het grootste gedeelte van de interne ontsluitingsstructuur ten behoeve van fase 2a en 3 krijgt eveneens een uitgewerkte bestemming.

Als gevolg van een nadere detaillering van de eigendomsverhoudingen is een strook van het perceel van het gezondheidscentrum onderdeel geworden van het onderhavige uitwerkingsplan. Aan deze strook is, overeenkomstig de regeling voor het gezondheidscentrum zoals opgenomen in uitwerkingsplan 2, de bestemming 'Maatschappelijk M' toegekend.

3 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

Dit derde uitwerkingsplan van bestemmingsplan De Beljaart, 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 uitwerking 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. Voor de aspecten water en geluid is aanvullend op de onderzoeken voor het moederplan onderzoek uitgevoerd.

3.1 Water

Het watersysteem is 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 dient de vergunning opnieuw te worden verkregen. In dit kader is een oplegnotitie¹ opgesteld om de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld te brengen. Deze oplegnotitie is in samenspraak met het waterschap tot stand gekomen.

3.2 Geluid

Met onderhavig uitwerkingsplan wordt de aanleg van het resterende deel van de Beljaartlaan mogelijk gemaakt. Binnen de zone van 200 m vanaf deze nieuwe weg dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Tevens wordt het kruispunt Lage Ham-Noorderlaan-Beljaartlaan gereconstrueerd. Daarnaast wordt met dit plan een vrije kavel mogelijk gemaakt binnen 200 van de Hoge Ham. Voor deze woning dient tevens akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit kader is door Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd².

Het doel van het onderzoek is om de akoestische effecten van het te reconstrueren kruispunt en de Beljaartlaan inzichtelijk te maken. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen langs de genoemde wegen.

Conclusie

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Beljaartlaan

Vanwege de nieuw aanleg zal bij één woning (Lage Ham 34) een geluidbelasting optreden boven de grenswaarde van 48 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet effectief genoeg dan wel om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk.

Het College van B&W zal een hogere waarde van 54 dB dienen vast te stellen voor deze woning.

¹ Oranjewoud, Oplegnotitie, waterhuishouding de Beljaart en omgeving, revisie 03, 25 november 2011.

² Oranjewoud, Rapport, Akoestisch onderzoek Nieuw aanleg Beljaartlaan en reconstructie Lage Ham-Noorderlaan te Dongen, projectnummer 170200, revisie 01, 4 januari 2012

Lage Ham

Uit de resultaten blijkt dat vanwege het verkeer op de Lage Ham en aanpassing van het kruispunt in een rotonde een afname van de geluidbelasting optreedt. Er is hierdoor geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder als gevolg van het verkeer op de Lage Ham. Een nader onderzoek kan achterwege blijven.

Noorderlaan

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij geen enkele woning sprake is van een toename van 2 dB of meer als gevolg van de fysieke wijziging aan de Noorderlaan. Er is aldus geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Vaststellen van hogere waarden en het treffen van geluidbeperkende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Uitstraling reconstructie

Indien woningen niet binnen het daadwerkelijke reconstructiegebied (volgens de Wgh) vallen, is toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder niet verplicht en worden geen maatregelen onderzocht. In het onderstaande zijn derhalve slechts de effecten beschreven.

Alleen in het uitstralingsgebied vanwege het wegverkeer op de Noorderlaan bedraagt de toename meer dan 1,5 dB. Dit is een aandachtspunt.

Nieuwe woning fase 5

Er zijn geen belemmeringen van geluidwege voor deze woning.

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 doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Bij het opstellen van het uitwerkingsplan is aangesloten bij de SVBP2008-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008).

4.2 Planvorm

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

Het onderhavige uitwerkingsplan vormt voor een kavel uit fase 5, een gedeelte van de ontsluitingsstructuur in de wijk en de aansluiting van de Beljaartlaan op de Noorderlaan de uitwerking van de uit te werken bestemmingen uit bestemmingsplan De Beljaart.

4.3 Toelichting op de regels

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

In artikel 2 van dit uitwerkingsplan staat een aantal aanvullende begrippen omschreven welke nog niet in het moederplan zijn opgenomen maar wel voor uitwerkingsplan 3 van toepassing zijn. Verder is een aantal begrippen uit het moederplan opgenomen waarbij een kleine nuance is aangebracht in het kader van een eenduidigere toetsing.

Daarnaast wordt aan de voorschriften van het moederplan een artikel toegevoegd, namelijk artikel 14c 'Wonen - 1' (grotendeels overeenkomstig Wonen - 1 in uitwerkingsplan 1). Dit artikel bevat de uitwerking van de in het moederplan opgenomen uit te werken bestemmingen 'Uit te werken wonen W I - U' en 'Uit te werken wonen W II - U' voor wat betreft de binnen deze bestemmingsvlakken op te richten woning. De uitwerkingsregels uit het moederplan zijn in artikel 14c vertaald naar direct toetsbare regels voor de op te richten woning.

In de in het moederplan opgenomen uit te werken bestemmingen 'Uit te werken wonen W I - U' en 'Uit te werken wonen W II - U' zijn naast woondoeleinden ook nog doeleinden voor maatschappelijke voorzieningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke opgenomen. Wat betreft de uitwerking van deze doeleinden, wordt direct aansluiting gezocht bij de bestemmingen 'Groen G', 'Maatschappelijk M' en 'Verkeer V' uit het moederplan. Deze zijn dan ook als zodanig op de verbeelding opgenomen. Ook voor wat betreft de tuinen behorend bij de woondoeleinden is de directe bestemming 'Tuin T' van het moederplan van toepassing verklaard.

Zoals in het vorengaande reeds aangegeven, zijn de uit te werken woonbestemmingen vertaald naar een directe bestemming welke aan het moederplan wordt toegevoegd. Deze directe bestemmingsartikelen zijn qua nummering van dien aard dat deze passen binnen de voorschriften van het moederplan en daarnaast aansluiten op de eerdere uitwerkingsplannen, namelijk artikel 14c. Dit als vervolg op de artikelen 14a en 14b voor wonen zoals opgenomen in uitwerkingsplan 1; fase 2. De gehele set aan doeleinden, bouwregels e.d. is voor de eenduidigheid als artikel 14c in het uitwerkingsplan opgenomen.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

Bijlage 1

