

Dongen

Bestemmingsplan Rosariopark, fase 4

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen heeft het ontwerp bestemmingsplan “Rosariopark, fase 4” te Dongen voorbereid. Het plan betreft de afronding van het plan ‘Rosariopark’. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse een appartementengebouw van 13 wooneenheden en 6 grondgebonden woningen te realiseren. Omdat thans sprake is van een garagebedrijf, gelegen binnen een bedrijfsbestemming, dient de bestemming ter plaatse te worden gewijzigd. Het resterende deel, momenteel in gebruik als schapenweide, is in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor ‘Wonen’ zonder mogelijkheid tot het bouwen van hoofdgebouwen. Ook de bestemming van deze gronden dient te worden gewijzigd naar ‘Wonen’ met bouwvlak. De woningen worden ontsloten via de bestaande weg Rosariopark. De openbare ruimte wordt groen ingericht.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 12 juli 2019 tot en met donderdag 22 augustus 2019 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Er is een zienswijze ontvangen, van:

- Mevrouw M.A.M.G. Maas, wonende aan Geer 30, 5104 HG te Dongen.

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijze. De zienswijze is uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijze is dus in zijn geheel beoordeeld. Aan het einde van de nota wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze

3.1. Mevrouw M.A.M.G. Maas, wonende aan Geer 30, 5104 HG te Dongen

In onderstaande tabel is de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Rosariopark, fase 4” samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer in de tabel wordt gesproken over ‘initiatiefnemer’, dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde woningbouwproject.

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener stelt dat het bijgebouw dat gebouwd mag worden behorend bij de woning aan de Geer 32 in gebruik zal worden genomen voor het garagebedrijf. Indiener concludeert dat er in dat geval geen sprake is van een sanering van het garagebedrijf, zoals gesteld in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.	Ter plaatse van het op te richten bijgebouw is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Wonen’ (artikel 5.1) is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ één bijgebouw mag worden gerealiseerd in de vorm van een garage en/of bergplaats ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte. Bedrijfsactiviteiten in de vorm van het bedrijfsmatig verrichten van werkzaamheden aan

		auto's is niet toegestaan. Dit is tevens opgenomen in artikel 5.4, waarin het gebruik van bijgebouwen als werkruimte wordt gezien als strijdig gebruik. Bij een eventuele aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of (de inrichting van) het bijgebouw ten dienste staat van de woonfunctie.
b.	Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte en lengte van de loods, als ook de directe plaatsing tegen de schutting op de perceelsgrens. Dit heeft tot gevolg dat de tuin in de schaduw komt te liggen van de loods. Zonlicht en vrij uitzicht wordt ontnomen. Bovendien ontstaan hierdoor problemen met de afwatering.	Ter plaatse van het te bouwen bijgebouw behorend bij Geer 32 is de bestemming 'Wonen' van toepassing. De bestemmingsregeling die is opgenomen voor de bestemming 'Wonen' betreft de standaardregeling uit het bestemmingsplan "Centrum". Conform de standaardregeling mogen de gronden per bouwperceel voor ten hoogste 40% worden bebouwd, met een maximum van 100 m². Bovendien geldt voor bijgebouwen standaard een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Dit geldt voor het zowel het bouwen op de perceelsgrens als de ter plaatse van de aanduiding 'erf' toegestane goot- en bouwhoogte. Deze standaardregeling is ook van toepassing op de andere gronden aan de Geer. De bouwhoogte van het bijgebouw is beperkt van omvang. Bovendien is de tuin behorend bij de woning van indiener zo diep dat er altijd in voldoende delen van de tuin zonlicht is.
c.	Indiener is van mening dat de omwonenden niet betrokken zijn bij de ontwikkeling van het voorgenomen plan.	De dialoog die gevoerd wordt met de omgeving kent in de gemeente Dongen geen vaste leidraad, maar is vormvrij. De ontwikkelaar heeft tezamen met de gemeente al vóór de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan door middel van een inloopavond geïnteresseerden geïnformeerd over de plannen. De uitkomsten van deze inloopavond hebben bijgedragen aan de inrichting van de appartementen, afgestemd op de wens van de bewoners aan de Geer. Indiener is aanwezig geweest op deze inloopavond. Na deze inloopavond is het bestemmingsplan afgerond en is het vooroverleg en de inspraak gestart. Indiener heeft meerdere malen aangegeven met een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan te komen, echter is deze nooit ingediend bij de gemeente. Een aanvraag tot een overleg is ook nooit ontvangen. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingplan is de officiële procedure conform art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevolgd. De stappen die zijn gezet om de omgeving te betrekken bij de ontwikkeling betreft de gebruikelijke procedure.
d.	Indiener stelt zich op het punt dat ter plaatse geen sprake is van een mix aan huur- en koopwoningen, terwijl dit conform rijksbeleid wel aangehouden zou moeten worden.	Bij het bepalen van het woningbouwprogramma wordt op het niveau van de gemeente Dongen gekeken naar een juiste verhouding in huur- en koopwoningen. In het totale woningbouwprogramma

		van de gemeente wordt dan ook een goede verdeling aangehouden. Deze verhouding huur/koop wordt niet doorvertaald op een specifieke locatie. Onderhavige locatie is onderdeel van dit woningbouwprogramma, waarbij voor dit project uitsluitend van koopwoningen wordt uitgegaan.
e.	Indiener stelt dat er de laatste jaren op diverse plaatsen in Dongen appartementencomplexen zijn gebouwd. Het dorpse karakter van Dongen lijkt hierdoor te verdwijnen.	In de structuurvisie Dongen 2020, opgenomen in paragraaf 3.4.2 van de toelichting, is opgenomen dat de gemeente wenst in te spelen op de veranderende woningvraag. Zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal. Door inbreiding en herstructurering worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever gevuld. Onderhavige ontwikkeling is bovendien gelegen in het bestaand stedelijk gebied in het centrum van de kern Dongen, waardoor de bouw van een appartementencomplex met vier bouwlagen in beginsel passend is. Gezien de toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens en senioren sluit de ontwikkeling van appartementen hierop aan.
f.	Indiener vraagt zich af wat de maximum bouwhoogte is van het appartementencomplex. Indiener pleit ervoor de bouwhoogte van het appartementencomplex te beperken tot ten hoogste drie bouwlagen.	Ter plaatse van het te ontwikkelen appartementencomplex is rechtstreeks een maximum bouwhoogte toegestaan van 13 meter. Ter plaatse is sprake van de sanering van een garagebedrijf. Het is ongewenst om de mogelijkheid tot uitvoering van een garagebedrijf, inclusief een spuitcabine, te behouden in een woonwijk. Omwille van deze reden is het een gewenste ontwikkeling dat ter plaatse woningen worden gerealiseerd. Echter dient tegenover de sanering van het garagebedrijf wel een financieel haalbare ontwikkeling te staan. Met het voorgenomen plan wordt hierin voorzien.
h.	Indiener stelt dat als gevolg van de ontwikkeling van hoogbouw minder zonlicht en meer schaduw in de tuin aanwezig zal zijn.	Inspreker heeft het over 'hoogbouw'. Hiermee wordt bedoeld de gestapelde woningen (bouwhoogte 13 meter) die het plan mogelijk maakt. De gestapelde woningen zijn gesitueerd ten noordwesten van het perceel van indiener. De zon komt in het oosten op en gaat via een zuidelijke lijn in het westen onder. Aangezien de bebouwing ten noordwesten van de tuin van indiener is gelegen kan worden gesteld dat als gevolg van het appartementencomplex niet of nauwelijks een beperking optreedt met betrekking tot het zonlicht en schaduwwerking in de tuin.
i.	Indiener stelt dat er sprake is van een inbreuk op privacy door de directe inkijk van de nieuwbouwwoningen in de tuin van indiener.	In het bouwplan is rekening gehouden met de privacy van naastgelegen woningen. Zo zijn aan de zuidoostelijke zijde geen balkons voorzien. Bovendien is bij de inrichting van de plattegrond van de appartementen rekening gehouden met de mogelijke inkijk in tuinen, door hier geen leefruimten te voorzien, maar enkel de badkamers en

		slaapkamers. Volledige privacy kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie niet worden bereikt. De inbreuk op de privacy zal individueel worden beleefd. Om te komen tot een afweging van belangen is het hanteren van objectieve criteria van belang. In een stedelijke situatie wordt een afstand tussen twee evenwijdig aan elkaar gelegen bebouwingswanden van vijftien tot twintig meter acceptabel geacht. In het onderhavige geval betreft de kleinste afstand van de achtergevel van de woning van indiener tot de (planologisch) dichtstbijzijnde te realiseren woning in het appartementengebouw circa 30 meter. Omdat er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een en ander is in lijn met vaste jurisprudentie van de ABRvS (onder meer ECLI:NL:RVS:2013:1580).
j.	Indiener vreest geluidsoverlast afkomstig van gesprekken op de balkons.	De woningbouwontwikkeling is gelegen binnen het centrum van de kern Dongen. De ontwikkeling vindt plaats op een stedelijke locatie. De afstand van de voorziene woningbouw tot de bestaande woning bedraagt circa 30 meter. Bovendien worden aan de zuidoostelijke zijde, in de richting van de woning van indiener, geen balkons voorzien. De kans op daadwerkelijke overlast van stemgeluid wordt om deze reden gering geacht. Ter plaatse van de woning van indiener is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is in lijn met de uitspraak van de ABRvS (onder meer ECLI: NL:RVS:2019:404).
k.	Indiener constateert dat in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï op pagina 1 is opgenomen dat voor de woningen is uitgegaan van een bouwhoogte van 3 bouwlagen, terwijl het appartementencomplex 4 bouwlagen heeft.	In de samenvatting van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is op pagina 1, alinea 2 het volgende opgenomen: <i>“Voor de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd, het appartementencomplex telt 4 bouwlagen”</i> . Voor het appartementencomplex is in het onderzoek uitgegaan van 4 bouwlagen. De meetpunten zijn, zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, gelegen op 1,5 meter, 4,5 meter, 7,5 meter en 10,5 meter.
l.	Uit ruimtelijke overwegingen is volgens indiener een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst.	In hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, opgenomen als bijlage 5 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, heeft een afweging ten aanzien van geluidsreducerende maatregelen plaatsgevonden.
m.	Indiener wenst meer inzicht te verkrijgen in het nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels. De huidige	Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan het Bouwbesluit getoetst. De aanvraag dient vergezeld te gaan van een onderzoek

	onderzoeksgegevens zijn volgens indiener onvolledig.	naar de karakteristieke geluidwering van de gevels, conform de uitgangspunten van het Bouwbesluit.
n.	Indiener wenst uitleg over de procedure inzake planschade.	De vraag wanneer sprake is van planschade is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en kan niet eenduidig worden beantwoord. Voor de regeling omtrent planschade wordt verwezen naar artikel 6.1 tot en met 6.9 Wro. Indien indiener meent een recht te doen gelden, kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.
o.	Indiener vreest bij de komst van een parkeerplaats en nieuwbouw achter de tuin voor een inbreuk op de veiligheid tot de toegang van de woning.	Het plan nodigt niet uit om tot ongeoorloofde betreding van indieners gronden over te gaan. Voor een afscherming van de gronden van indiener wordt verwezen naar de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde die het vigerende bestemmingsplan biedt. Voor erfafscheidingen is een bouwhoogte van 2 meter toegestaan.
p.	Indiener wenst nadere uitleg over de 2 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd voor de woning aan de Geer 30. Indiener geeft daarnaast aan dat er sprake dient te zijn van openbare parkeerplaatsen in plaats van private parkeerplaatsen.	Abusievelijk is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de woning aan de Geer 30, dit moet zijn voor de garage behorend bij de woning aan de Geer 32. Ter plaatse van het nieuwe bijgebouw achter de woning aan de Geer 32 worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze staan echter los van de genoemde parkeerbalans, zoals opgenomen in de toelichting. Ter plaatse van de vrijstaande woningen worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen ten zuiden van het appartementengebouw. De privé-parkeerplaatsen worden dan ook gerealiseerd op eigen terrein. Overige parkeerplaatsen worden openbaar.
q.	Indiener vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid op de hoek waar het appartementencomplex wordt gerealiseerd. Indiener verwacht dat de verkeersveiligheid ter plaatse zal verslechteren door de voorgenomen ontwikkeling.	Verkeerskundig gezien is er geen enkele reden om te veronderstellen dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het geding is. Het plan is verkeerskundig getoetst en akkoord bevonden.
r.	Indiener verneemt graag wat er gaat gebeuren met de verontreinigde grond door lood, chroom 6 en olie. Daarnaast verzoekt indiener nader onderzoek plaats te laten vinden naar asbest.	In het uitgevoerde bodemonderzoek, opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting, wordt geconstateerd dat ter plaatse van de bovengrond sprake is van een lichte verontreiniging. De resultaten van het bodemonderzoeken vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik. De bodem is aldus geschikt voor de beoogde functie. Indien de grond dient te worden afgevoerd, dient dit te gebeuren conform de eisen van de gemeentelijke

		bodemkwaliteitskaart/bodembeleidsplan. Op het moment van aanvraag van de bouwvergunning dient bepaald te worden op welke manier de grond afgevoerd kan worden. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ook het aspect asbest nader beoordeeld.
s.	Indiener constateert dat er sinds 1 juli 2018 geen gasaansluiting meer in nieuwbouwwoningen mag worden aangebracht. Indiener vraagt zich echter af of dit ter plaatse mogelijk is, daar volgens indiener ter plaatse sprake is van vervuilde grond, waardoor volgens indiener de keuze voor een gasloze energievoorziening beperkt is. Een grotere warmtepomp levert bovendien heel veel geluidsoverlast. Indiener vraagt zich dan ook af of het mogelijk is om ter plaatse gasloos en zonder extreme geluidhinder te bouwen.	De woningen worden allemaal gasloos uitgevoerd. De keuze voor een bepaalde energievoorziening is nog niet gemaakt door de ontwikkelaar, maar wel kan worden gesteld dat voldaan dient te worden aan de geldende wet- en regelgeving, ook in het kader van geluid. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt inzichtelijk gemaakt welke voorziening toegepast wordt. Mocht een waterpomp geen optie zijn, dan zijn er voldoende alternatieven om de woningen ter plaatse gasloos uit te voeren.
t.	Indiener stelt dat als gevolg van de totstandkoming van Rosariopark fase 1 tot en met 3 de grondwaterstand is verlaagd. Indiener wenst duidelijkheid of het grondwater als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van fase 4 verder gaat zakken. Daarnaast wenst indiener informatie over de tabel opgenomen op pagina 30 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in relatie tot het bijgebouw aan de Geer 30.	Met onderhavig bouwplan behoeft de grondwaterstand niet verlaagd te worden. Er worden ter plaatse dan ook geen kelders gerealiseerd, waardoor het niet noodzakelijk is om de grondwaterstand te verlagen. De tabel op pagina 30 bevat de nieuwe verhardingssituatie. Inzichtelijk is gemaakt wat de huidige verhardingssituatie is en wat de nieuwe verhardingssituatie is. Aan de hand daarvan is de bergingseis bepaald. Binnen de categorie 'bebouwing woningen incl. bergingen, garages en bijgebouw Geer 30) is abusievelijk huisnummer 30 genoemd. Dit moet huisnummer 32 zijn. Dit betreft het nieuwe bijgebouw achter de woning aan Geer 32, dat in de nieuwe verhardingssituatie als toe te voegen verharding meegenomen is.
u.	Indiener vraagt of er gebruik dient te worden gemaakt van heiwerkzaamheden.	Met de bouw van de woningen wordt geen gebruik gemaakt van heiwerkzaamheden. Wel is het mogelijk dat er boorwerkzaamheden plaats moeten vinden ten behoeve van de fundering. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect dat pas in de verdere uitwerking berekend en bepaald kan worden.
v.	Indiener constateert dat in het noordwesten van het plangebied een beuk aanwezig is. Indiener wenst behoud van deze boom. Indiener is van mening dat dit niet mogelijk is indien er hoogbouw zeer dichtbij de boom wordt gerealiseerd. Behoud van de beuk op de hoek nabij perceel Geer 32 dient de	Bij initiatiefnemer is bekend dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een waardevolle monumentale boom. Voor de boom is een beheerplan opgesteld. In het beheerplan wordt geconcludeerd dat de keuze om de boom in het stedenbouwkundig plan op te nemen en te behouden mogelijk is. Randvoorwaarden zijn daarbij het

	gemeente volgens indiener te waarborgen.	hanteren van strikte regels bij sloop, aanleg van infra en de bouw zelf. Het beheerplan maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die wordt gesloten met initiatiefnemer. Op deze manier wordt juridisch het behoud van de monumentale boom verankerd.
w.	Indiener merkt op dat er sprake is van een vliegroute voor vleermuizen in de directe omgeving van het plangebied (trottoir Geer 30, 32 en 34). In de rapportage is niet opgenomen waar deze vleermuizen verblijven. Verzocht wordt om dit nader te onderzoeken in het belang van de vliegroute en habitat van de vleermuizen.	De gemeente Dongen ziet geen aanleiding om te twijfelen aan de uitkomsten van de uitgevoerde quickscan flora en fauna en het nader vleermuisonderzoek. Dit laatste onderzoek ziet toe op het in kaart brengen van mogelijke negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op vaste rust- of verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van vleermuizen, uitgevoerd conform de bepalingen uit het vleermuisprotocol. Tijdens de diverse veldbezoeken zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. De beoogde werkzaamheden hebben geen negatief effect op de functionele habitat. De beoogde werkzaamheden leiden derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek ziet niet toe op het bepalen waar de vleermuizen dan wel hun vaste rust- of verblijfplaats hebben. Dit is voor onderhavige ontwikkeling en het bestemmingsplan verder niet relevant.
x.	Indiener merkt op dat er regelmatig archeologische artefacten zijn aangetroffen op haar gronden. Het lijkt indiener niet onwaarschijnlijk dat ook binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan artefacten te vinden zijn. Indiener vindt het van belang deze mogelijke vondsten voor Dongen te behouden.	In hoofdstuk 4, paragraaf 5 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is een beschrijving van het archeologisch onderzoek opgenomen. Het archeologisch onderzoek is integraal opgenomen bij de toelichting als bijlage 2. Zowel door Econsultancy als door het Monumentenhuis Brabant wordt onderschreven dat op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek ter plaatse het plangebied kan worden vrijgegeven voor archeologische waarden. De gemeente Dongen heeft dit advies gevolgd en heeft hierover een selectiebesluit genomen. Mochten er tijdens de uitvoering van de ontwikkeling toch toevallsvondsten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gedaan conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Dit geldt ook voor de vondsten die door indiener zijn/worden gedaan.
y.	Indiener stelt vast dat er sprake is van een niveauverschil. Gesteld wordt dat ten tijde van de ontwikkeling aandacht dient te worden besteed aan de manier waarop in de ontwikkeling wordt omgegaan met dit hoogteverschil, evenals de afwatering van de percelen. Bij de omgevingsvergunningaanvraag dient dit te worden meegenomen.	Initiatiefnemer heeft het terrein en de omgeving ten aanzien van hoogte laten inmeten. Met behulp van deze inmeting wordt bij de nadere uitwerking van het bouwplan bekeken welke maatregelen dienen te worden genomen om wateroverlast op aangrenzende percelen te voorkomen. Aangezien dit uitvoeringsaspecten zijn kunnen deze niet aan de orde komen in de bestemmingsplanprocedure (zie ook ECLI:NL:RVS:2017:1125). Voor eventuele

		maatregelen die moeten worden genomen en inzichtelijk dienen te worden gemaakt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, is binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar. Vast staat dat de eigenaar van het terrein, in deze de ontwikkelaar, primair verantwoordelijk is voor de afvoer van het hemelwater en deze zorg moet dragen voor een passende oplossing bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. In de regels is in artikel 11.2 verzekerd dat voldoende waterberging wordt aangelegd. Hiermee wordt het bouwplan hydrologisch neutraal ontwikkeld.
z.	Indiener constateert dat door de gemeente Dongen met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Indiener wenst uitleg over de anterieure overeenkomst die is gesloten.	In hoofdstuk 6, paragraaf 2 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is gemotiveerd waarom geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Namelijk, omdat er voor is gekozen om een anterieure overeenkomst te sluiten met initiatiefnemer (ex art. 6.12, lid 2 onder a Wro). Uit vaste jurisprudentie van de ABRvS blijkt dat een dergelijke motivatie volstaat (o.m. ECLI:NL:RVS:2011:BU1635, r.o. 2.13.3; ECLI:NL:RVS:2011:BP2057, r.o. 2.4.6). Hiermee volgt de gemeente Dongen de opvatting van de wetgever, namelijk dat het privaatrechtelijke spoor voorop dient te staan (Kamerstukken II, 2004/05, 30 218, nr. 3).

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De toelichting wordt op enkele aspecten aangepast. Een bestemmingsplan gaat 'slechts' vergezeld van een toelichting (art. 3.1.6. Bro). De toelichting is dan ook geen juridisch onderdeel van het bestemmingsplan. De aard en omvang van het plan wijzigt hierdoor niet. Het aanpassen van de toelichting leidt in juridische zin dan ook niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (zie ECLI:RVS:2011:BU3752 r.o. 2.2.1).