

Dongen

Bestemmingsplan Julianastraat 119

Nota van Zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van Zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Julianastraat 119 zijn ingediend.

De zienswijzen zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen zijn dus in zijn geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie.

2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 12 juni tot en met donderdag 23 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen op het plan reageren.

Er is een zienswijze ontvangen, van:

Reclamant 1 - Achmea Rechtsbijstand, mevrouw E.I.A. de Cock, namens cliënt de heer A.C.J.P. Jansen, Hertog Janstraat 12, 5104 EZ te Dongen, ontvangstdatum 16 juli 2020.

De zienswijze is tijdig ingediend.

Tevens zijn er diverse vragen mondeling gesteld over het plan. Deze vragen zijn geen zienswijzen maar onder aan deze nota wel toegevoegd omdat er een afweging nodig welke geen invloed heeft op het bestemmingsplan maar wel op de feitelijke uitvoering van het plan.



3. Zienswijzen

3.1. Reclamant 1 - Stichting Achmea Rechtsbijstand, mevrouw E.I.A. de Cock, namens cliënt de heer A.C.J.P. Jansen, Hertog Janstraat 12, 5104 EZ te Dongen, ontvangstdatum 16 juli 2020

Reactie

Het plangebied grenst direct aan het perceel van cliënt. Het plan strekt niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het maakt een ontwikkeling mogelijk waardoor cliënt in ernstige mate in zijn woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Het plan tast de privacy van cliënt aan. Het plan maakt het namelijk mogelijk dat een vergunning wordt verleend voor de bouw van acht patiowoningen met twee bouwlagen en een hoogte van zeven meter achter de woning van cliënt.

Nu staat er een oude bedrijfsloods achter de tuin van cliënt. Voor de realisatie van het project wordt deze gesloopt waardoor er inkijk mogelijk is in zijn tuin. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om zijn privacy te beschermen.

Antwoord

Het in het bestemmingsplan voorziene bouwvlak grenst niet direct aan het perceel van reclamant. Het gedeelte van het bouwvlak waar in twee lagen kan worden gebouwd ligt op ruim 12 meter verwijderd van de achterste perceelsgrens van reclamant. Er is geen sprake van rechtstreeks zicht. Enige zicht op het perceel van reclamant is niet te vermijden. Dit is op een inbreidingslocatie zoals onderhavige niet ongebruikelijk. Van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant is geen sprake.

Reactie

Het nieuwe plan leidt tot een toename van de verkeersdruk en zorgt voor meer verkeersbewegingen. In het plan blijkt niet dat er een onderzoek is uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen en de (verwachte) toename daarvan. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu al drukke gebied. Een goede ruimtelijke ordening vergt dat u alle aspecten die van belang kunnen zijn voor het woon- en leefklimaat in uw beoordeling betreft. Cliënt vraagt u dan ook te onderzoeken wat de impact van het project is op het aantal verkeersbewegingen.

Antwoord

Vanuit het plangebied is geen ontsluiting opgenomen naar de Hertog Janstraat waar reclamant woonachtig is. Het is niet in te zien hoe de beperkte toename in verkeersbewegingen voor acht nieuwbouwwoningen van invloed gaan zijn op een toename van de verkeersdruk gezien vanuit de woning van reclamant.

Het plangebied wordt ontsloten op zowel de Wilhelminastraat als de Julianastraat. Hoewel reclamant deze straten wellicht druk vindt, is er van verkeerskundige knelpunten geen sprake. Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief is het ontstaan van nieuwe knelpunten niet te verwachten.

Reactie

Er is sprake van een privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. De scheidingsmuur ter afscherming van de planlocatie is deels voorzien op grond die eigendom is van cliënt. Cliënt geeft voor het gebruik van zijn grond echter geen toestemming. Het bestemmingsplan is daardoor niet in deze vorm en omvang uitvoerbaar.

Antwoord

Er is door de opdrachtgever een digitale aanvraag gedaan bij het kadaster om de exacte perceelsgrenzen te bepalen. Er is reeds contact geweest om te bepalen wat er ingemeten dient te worden. Tot op heden heeft de ontwikkelaar de digitale onderlegger van het kadaster gebruikt en verwacht voornamelijk geen problemen met de erfgrenzen.

Het oprichten van nieuwe scheidsmuren zal plaatsvinden in overleg met de bewoners. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst en de daarbij horende tekening. Zolang de woonstraat geen openbare weg in de zin van de Wegenwet is, kan de ontwikkelaar medewerking verlangen aan plaatsen van een nieuwe, twee meter hoge erfafscheiding op de erfgrens. Dit volgt uit artikel 49 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Mocht deze medewerking niet afdwingbaar blijken, dan is het nog steeds mogelijk de erfafscheiding in de erfgrens te plaatsen. Het bestemmingsplan laat dat toe. Er is in zoverre geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter.

Reactie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het ook dat er voldoende onderzoek aan het plan ten grondslag moet worden gelegd. Hiervan is bij dit ontwerp geen sprake.

In het plan is niet ingegaan op mogelijke bodemverontreiniging door PFAS en de stoffen die door de graafwerkzaamheden zullen vrijkomen. Cliënt vraagt zich dan ook af of er wel voldoende onderzoek is verricht naar de bodemkwaliteit en de gevaarlijke stoffen die door het slopen van de bedrijfspanden en door het realiseren van de woningen en de ontsluiting vrijkomen.

Antwoord

In het verkennend bodemonderzoek is PFAS niet meegenomen. In principe speelt PFAS vooral bij de grondafvoer van de locatie. Indien er in af te voeren grond PFAS zit, kan dit beperkingen voor de afvoer opleveren. Indien sprake is van grondafvoer, kan het aspect PFAS ook in een latere fase (bij de omgevingsvergunning) worden meegenomen.

Op de locatie heeft in het verleden geen productie van textiel plaatsgevonden maar enkel handelin in textiel.

Reactie

Het plan schiet te kort op het punt stikstof. In het plan staat namelijk weliswaar dat er geen negatieve effecten op de natuurwaarden in Natura 2000 gebieden te verwachten zijn maar het is onduidelijk waaruit dat blijkt. In het plan wordt immers niet ingegaan op het PAS en de effecten van de ontwikkeling voor de Natura 2000.

Uit het rapport 'Flora- en Fauna inspectie voor herinrichting van een locatie aan de Julianastraat 119 te Dongen' blijkt niet dat op dit punt is ingegaan. Ook is bij het plan geen Aeries-berekening terug te vinden waarin staat wat de effecten zijn van het project. Cliënt vraagt zich dan ook af hoeveel stikstof door het project vrijkomt.

Antwoord

De emissie van stikstofhoudende verbindingen van woningbouwprojecten is doorgaans gering. De Rijksoverheid heeft daarom als hulpmiddel de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' opgesteld. Onderdeel van de handreiking is een tabel met indicatieve deposities. Uit deze tabel volgt, samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar. Weliswaar is de afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied "Langstraat", maar daar staat tegenover dat het onderhavige plan slechts voorziet in 8 woningen en de stikstofgevoelige habitats op ruim 7 km van het plangebied liggen.

Momenteel is er een bedrijfsbestemming aanwezig en bestaande gebouwen, die in de huidige situatie ook al stikstof uitstoten via verwarming, machines en verkeer- en transportbewegingen. De nieuwe patiowoningen worden duurzaam en gasloos gebouwd, zodat in de nieuwe gebruiksfase geen stikstof uitstoot voor verwarming meer plaats vindt, hetgeen een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen van de nieuwe woningen is vergelijkbaar met het aantal verkeersbewegingen van de bedrijfsfunctie. Daar is ook geen toename van stikstofdepositie te verwachten. Indien gewenst kan aanvullend een stikstofdepositieberekening via de Aeries Calculator uitgevoerd worden.

Reactie

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Er kan niet volstaan worden met een algemene verwijzing naar de planschadeprocedure. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt blijft. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten is. Een afweging die uw raad dus in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan dient te maken.

Antwoord

Een alternatieve invulling voor de locatie was het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing binnen de kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is meer bebouwing mogelijk dan in de huidige situatie is gerealiseerd. De keuze voor patiowoningen is bewust gemaakt bij de afweging van ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locatie. Door alle voorzieningen op de begane grond te realiseren vinden daar ook meeste activiteiten plaats. De extra slaapkamer en badkamer op de verdieping kennen een minder intentief gebruik. Het nadeel voor omwonenden blijft hierdoor beperkt.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen dan wel tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Conclusie

De benoemde bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan zijn niet onoverkomenlijk.

Er is door de opdrachtgever een digitale aanvraag gedaan bij het kadaster om de exacte perceelsgrenzen te bepalen. Er is reeds contact geweest om te bepalen wat er ingemeten dient te worden. Tot op heden heeft de ontwikkelaar de digitale onderlegger van het kadaster gebruikt en verwacht vooralsnog geen problemen met de erfgrenzen.

Op de locatie heeft een handelsbedrijf en geen productiebedrijf in textiel gezeten. PFAS speelt vooral bij de grondafvoer van de locatie. Indien sprake is van grondafvoer, kan het aspect PFAS ook in een latere fase (bij de omgevingsvergunning) worden meegenomen.

Stikstof was reeds in het plan opgenomen en is nader gemotiveerd. Indien gewenst kan aanvullend een stikstofdepositieberekening via de Aeries Calculator uitgevoerd worden.

De zienswijze is ontvankelijk maar ongegrond.

Mondelinge vragen over uitvoering plan (geen zienswijzen)

Met diverse bewoners hebben aanvullende gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkeling. Daarbij ging het niet om bezwaren tegen het realiseren van woningbouw maar specifieke zaken als afvalinzamelingsplaats, erfafscheiding en rijrichting.

Afvalinzameling

Op de tekening van het stedenbouwkundige plan staat naast de woning Julianastraat 117 'afvalinzamelingsplaats' ingetekend.

Reactie

Naast de woning Julianastraat 117 komt geen afvalinzamelingsplaats. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inzamelplaatsen (aan overzijde Julianastraat en aan zijde Wilhelminastraat).

Opname bestaande situatie

Omwonenden komen graag tijdig met de aannemer in contact om een goede opname van de bestaande situatie te maken.

Reactie

De ontwikkelaar zegt toe dat de aannemer tijdig met hen in contact wordt gebracht.

Erfafscheiding

Een aantal bewoners woonachtig in de Hertog Janstraat willen graag weten wie eigenaar wordt van de muur op de erfgrens. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de gemeente geen eigenaar van een muur wil worden. De erfafscheiding wordt door de ontwikkelaar in overleg met de omwonenden geplaatst. Als omwonenden hierin een poort willen maken, dient dit in overleg met de ontwikkelaar te gebeuren. Het maken van een poortje aan de zijde van het plangebied geeft hen de mogelijkheid met de fiets er in- en uit te kunnen. Ze zien dit als een extra voordeel voor het feit dat hier gebouwd gaat worden. Ook geeft het poortje hen de mogelijkheid om hun auto in het plangebied neer te zetten als het in de Hertog Janstraat volstaat vanwege sporters.

Reactie

De ontwikkelaar zegt toe met de bewoners nader in overleg te gaan over de erfafscheiding.

Erfgrens

Er zijn meerdere bewoners in de Hertog Janstraat die zich afvragen waar de exacte perceelsgrens loopt en hoe het zit met verjaring. Het is aan de ontwikkelaar om dit goed af te handelen.

Reactie

Er is door de opdrachtgever een digitale aanvraag gedaan bij het kadaster om de exacte perceelsgrenzen te bepalen. Er is reeds contact geweest om te bepalen wat er ingemeten dient te worden. Tot op heden heeft de ontwikkelaar de digitale onderlegger van het kadaster gebruikt en verwacht vooralsnog geen problemen met de erfgrenzen.

Riolering

De bewoner van Hertog Janstraat 16 vraagt of het mogelijk is om - wanneer zij in hun tuin een schuur bouwen - de riolering op het plangebied aangesloten kan worden in plaats van helemaal richting Hertog Janstraat.

Reactie

De ontwikkelaar is hiermee akkoord.

Rijrichting

Diverse bewoners aan de zijde van de Wilhelminastraat pleiten voor het omdraaien van de rijrichting in het plan.

De ontsluiting van het plan Julianastraat 119 is op dit moment in het plan voorzien door in te rijden vanaf de Julianastraat en uit te rijden aan de Wilhelminastraat. De ontsluiting van het plan is opnieuw beoordeeld en daarbij is geconstateerd dat het uitzicht vanuit de uitrit aan de Wilhelminastraat identiek is aan het uitzicht vanaf de Julianastraat op de Wilhelminastraat. Ondanks het feit dat de aansluiting van de Julianastraat op de Wilhelminastraat iets ruimer is, is het uitzicht op beide locaties niet optimaal. Om het uitzicht te

optimaliseren zouden groenvoorzieningen aangepast moeten worden en meerdere openbare parkeerplaatsen opgeofferd worden. Dit laatste heeft bij niemand de voorkeur.

Het omdraaien van de rijrichting zoals oorspronkelijk in het plan is opgenomen heeft voor- en nadelen. Het is een lastige afweging want wat bij de ene optie een voordeel biedt, is voor de andere optie een nadeel en vice versa.

De enige meerwaarde van het omdraaien van de rijrichting is dat men bij het uitrijden aan de Julianastraat de keuze heeft om links of rechts af te slaan. Hierdoor heeft men de optie om de Wilhelminastraat te vermijden.

Een voorwaarde is wel dat bij het omdraaien van de rijrichting het aantal parkeerplaatsen in het plan behouden moeten blijven. Het lijkt erop dat dit haalbaar is door langs de Julianastraat 117 een langspaarkeerstrook aan te leggen, met een uitstapstrook. Aan beiden zijden blijft ruimte over voor een groene invulling.

Reactie

Als de voorkeur van de omwonenden uitgaat naar het draaien van de rijrichting zal dit uitgevoerd worden.

De ontwikkelaar zal de stedenbouwkundige tekening aanpassen. Voorwaarde voor het draaien van de rijrichting is dat het aantal parkeerplaatsen in het plan behouden moeten blijven.