



Besluit van de raad

Zaaknummer 2021-012312
Raadsvergadering van 30 september 2021
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hoge Ham 138-142

De raad van de gemeente Dongen;

gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021;

overwegende dat met ingang van 21 mei 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Ham 138-142' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoge Ham 138-142';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoge Ham 138-142' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen, kan verenigen;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoge Ham 138-142' genoemde reclamanten ongegrond te verklaren;
2. Digitaal vast te stellen het bestemmingsplan Hoge Ham 138-142 overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0766.BP2021000073-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0766.BP2021000073-VG01.dwg;

Besluit van de raad



3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 september 2021.

voorzitter,

drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier,

H.J. Dammingh

Dongen

Bestemmingsplan Hoge Ham 138-142

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen heeft het ontwerp bestemmingsplan "Hoge Ham 138-142" te Dongen voorbereid. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse 20 appartementen op en achter de locatie Hoge Ham 138-142 te realiseren. Het betreft de locatie van het voormalige postkantoor, de winkel Scapino en het achterliggende gebied, dat wordt ontsloten via de Dr. Willem Dreeslaan. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Door het vaststellen van het bestemmingsplan Hoge Ham 138-142 wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

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 21 mei 2021 tot en met donderdag 1 juli 2021 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:

- De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te Dongen.
- De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te Dongen.

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen. De zienswijzen zijn 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 zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijzen

3.1. De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende aan [REDACTED] te Dongen

In onderstaande tabel is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer in de tabel wordt gesproken over 'initiatiefnemer', dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde (woning)bouwproject.

	Samenvatting	Reactie
1.	Indieners zijn van oordeel dat de omgevingsdialoog niet op de juiste wijze is gevoerd.	De gemeente Dongen heeft geen vastgesteld beleid voor een omgevingsdialoog. Deze is vormvrij. Naar ons oordeel is de omgevingsdialoog, ondanks alle beperkingen vanwege de coronamaatregelen, uitgebreid en correct gevoerd. 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.
2.	Indieners vinden dat de omgevingsdialoog een bredere opzet had moeten hebben.	Zie de reactie onder 1.
3.	Indieners willen weten wat de planning is ten aanzien van de indiening van het bouwplan.	In het ontwerpbestemmingplan wordt het plan in hoofdlijnen beschreven en juridisch planologisch geborgd. Denk aan bestemmingen/functies, bouwvlak, goothoogte en bouwhoogte. Het bestemmingplan biedt het toetsingskader om de aanvraag omgevingsvergunning te toetsen. Pas bij de aanvraag omgevingsvergunning is een definitief ontwerp benodigd. Initiatiefnemer streeft ernaar om de planontwikkeling voortvarend op te pakken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning zal echter niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.
4.	Indieners stellen dat bij de stikstofberekeningen de laatste uitspraken van de Raad van State meegenomen dienen te worden.	Er is in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' onderzoek gedaan naar de uitstoot van stikstof in zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Zie de toelichting van het bestemmingsplan, bijlage 7, memo stikstofdepositie. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de stikstofdepositie binnen de gestelde normen blijft.
5.	Indieners pleiten ervoor de bouwhoogte van het gebouw aan de Hoge Ham te beperken tot ten hoogste twee bouwlagen.	De gemeente is van mening dat een gebouw met een goothoogte van maximaal 8 meter en bouwhoogte van maximaal 12 meter passend is aan de Hoge Ham. Deze hoogtes zijn overeenkomstig de reeds toegestane hoogtes in het vigerende bestemmingplan "Centrum", zoals dat in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Hoge Ham zijn diverse woningen/gebouwen met een soortgelijke goot- en bouwhoogte aanwezig.
6.	Indieners maken zich zorgen over hun privacy en over de schaduwwerking van de nieuwbouw.	In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van Hoge Ham 140 een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het huidige bouwvlak verandert niet of nauwelijks. Ter plaatse van Hoge Ham 142 is ook al een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het bouwvlak is hier iets verruimd (ca. 1,5-2 meter) in de richting van de Hoge Ham. De afstand tussen de voorgenomen nieuwbouw en de gebouwen aan de overzijde bedraagt in het voorgenomen plan ca. 12 meter. Wat betreft de bouw mogelijkheden en daarmee de aspecten "zicht" en "schaduwwerking" achten wij daarom geen relevant nadeel aan de orde. De functie Wonen is volgens het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. De verruiming van het gebruik op de verdiepingen zal slechts een beperkt effect hebben op de privacy en eventuele

		inkijk bij woningen aan de overzijde van de straat. De privacy wordt niet zodanig aangetast dat aanpassing van het plan noodzakelijk wordt geacht. Wonen in een stedelijke omgeving gaat altijd gepaard met een bepaalde inkijk in omliggende woningen. Van inkijk in de tuin zal geen sprake zijn aangezien de tuin zich achter de woning bevindt. 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.
7.	Indieners missen de gedifferentieerde gevelpresentatie in het bestemmingsplan.	In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, figuur 2.12, is het voorlopig ontwerp weergegeven. Voor het overige verwijzen we naar het antwoord bij punt 3.
8.	Indieners vinden dat bij de woningen dient te worden uitgegaan van de verdeling 30-40-30 (goedkoop-midden-duur).	Bij het bepalen van het woningbouwprogramma wordt op het niveau van de gemeente Dongen gekeken naar een juiste verhouding goedkoop-midden-duur en de verhouding huur- en koopwoningen. In het totale woningbouwprogramma van de gemeente wordt dan ook een goede verdeling aangehouden. Deze verhouding wordt niet doorvertaald op een specifieke locatie. Onderhavige locatie is onderdeel van dit woningbouwprogramma. Er zijn geen verplichtingen ten aanzien van huur/koop of prijssegmenten opgelegd aan de initiatiefnemer. De verdeling, die indieners aanhalen, geldt over alle woningbouwplannen in de gemeente, niet per project specifiek. Omdat het hier een complexe binnenstedelijke herontwikkeling betreft en opname van het voorgestelde programma in het woningbouwprogramma mogelijk is, hebben wij hiermee ingestemd. In de ladder van duurzame verstedelijking, paragraaf 3.2.3. van de toelichting, wordt ingegaan op het feit dat de beoogde ontwikkeling past binnen de behoefte aan dergelijke woningen binnen de gemeente en de regio. Daarnaast leidt het realiseren van woningen in een hoger segment over het algemeen tot verschillende verhuisbewegingen in de lagere segmenten, waardoor doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.
9.	Indieners betwijfelen of er behoefte is aan de in het plan opgenomen winkelruimte. Ze vragen zich af of de commerciële plint wellicht beter vervangen kan worden door woningen.	In het vigerende bestemmingsplan "Centrum" hebben bijna alle gebouwen aan dit gedeelte van de Hoge Ham de bestemming Centrum. Deze bestemming maakt de vestiging van detailhandel (winkels) mogelijk. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden voor horeca, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren etcetera. De nieuwe ruimte op de begane

		grond aan de zijde van de Hoge Ham heeft minder oppervlakte dan de oppervlakte van het voormalige postkantoor en de Scapino in de huidige situatie. In feite is er dus sprake van een afname van winkeloppervlakte. Daarnaast wordt er bij het ontwerp rekening gehouden met het feit dat er misschien wel geen behoefte is aan winkelruimte (detailhandel) en dat de ruimte ook geschikt wordt voor een ander gebruik. Het staat dus zeker nog niet vast dat hier winkels op de begane grond komen.
10.	Indieners vragen zich af of het plan voldoet aan de aspecten van duurzaam bouwen.	Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de op dat moment geldende eisen ten aanzien van duurzaamheid, voortkomende uit de op dat moment geldende wettelijke eisen, zoals het Bouwbesluit en eventuele gemeentelijke beleidsnota's.
11.	Indieners vragen zich af of de hoge parkeernormen nog wel in overeenstemming zijn met eigentijds mobiliteitsbeleid.	Het parkeren in dit plan wordt getoetst aan het "Parapluplan Parkeren Dongen", zoals dat op 2 juli 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan voldoet aan de gestelde normen.
12.	Indieners vragen zich af op welke wijze de opwaardering van het steegje naar het voormalige postkantoor in het ontwerpplan is verwerkt.	De steeg is breder geworden dan in de huidige situatie het geval is. Bij het bouwkundig ontwerp van het gebouw zal rekening gehouden worden met een visuele verbinding tussen de functie binnen het gebouw en de gebruikers van de steeg.
13.	Indieners informeren naar de stand van zaken met betrekking tot de verwerving van de percelen aan de Dr. Willen Dreeslaan.	Initiatiefnemer heeft geprobeerd deze percelen aan te kopen. Voor één van de twee percelen is dat gelukt, voor het andere perceel niet. Zoals eerder aangegeven, is dit niet noodzakelijk maar wel gewenst. Ondanks het niet kunnen verwerven van dit perceel, is de gemeente blij met de opwaardering van het gebied aan de zijde van de Dr. Willem Dreeslaan.

3.2. De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende aan [REDACTED] [REDACTED] te Dongen

In onderstaande tabel is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer in de tabel wordt gesproken over 'initiatiefnemer', dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde (woning)bouwproject.

	Samenvatting	Reactie
1.	Indieners vinden het gebouw aan de Hoge Ham te hoog en niet passend in de bouwstijl van de Hoge Ham	De gemeente is van mening dat een gebouw met een goothoogte van maximaal 8 meter en bouwhoogte van maximaal 12 meter passend is aan de Hoge Ham. Deze hoogtes zijn overeenkomstig de reeds toegestane hoogtes in het vigerende bestemmingplan "Centrum", zoals dat in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Hoge Ham zijn diverse woningen/gebouwen met een soortgelijke goot- en bouwhoogte aanwezig.

2.	Indieners zien graag betaalbare woningen.	Bij het bepalen van het woningbouwprogramma wordt op het niveau van de gemeente Dongen gekeken naar een juiste verhouding goedkoop-midden-duur en de verhouding huur- en koopwoningen. In het totale woningbouwprogramma van de gemeente wordt dan ook een goede verdeling aangehouden. Deze verhouding wordt niet doorvertaald op een specifieke locatie. Onderhavige locatie is onderdeel van dit woningbouwprogramma.
3.	Indieners begrijpen niet waarom voor winkels wordt gekozen, gezien de vele leegstand.	In het vigerende bestemmingsplan "Centrum" hebben bijna alle gebouwen aan dit gedeelte van de Hoge Ham de bestemming Centrum. Deze bestemming maakt de vestiging van detailhandel (winkels) mogelijk. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden voor horeca, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren etcetera. De nieuwe ruimte op de begane grond aan de zijde van de Hoge Ham heeft minder oppervlakte dan de oppervlakte van het voormalige postkantoor en de Scapino in de huidige situatie. In feite is er dus sprake van een afname van winkeloppervlakte. Daarnaast wordt er bij het ontwerp rekening gehouden met het feit dat er misschien wel geen behoefte is aan winkelruimte (detailhandel) en dat de ruimte ook geschikt wordt voor een ander gebruik. Het staat dus zeker nog niet vast dat hier winkels op de begane grond komen.
4.	Indieners maken zich zorgen om de bouwhoogte en het naar voren halen van de rooilijn, dit in verband met privacy, inkijk en schaduwwerking op hun zonnepanelen.	In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van Hoge Ham 140 een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het huidige bouwvlak verandert niet of nauwelijks. Ter plaatse van Hoge Ham 142 is ook al een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het bouwvlak is hier iets verruimd (ca. 1,5-2 meter) in de richting van de Hoge Ham. De afstand tussen de voorgenomen nieuwbouw en de gebouwen aan de overzijde bedraagt in het voorgenomen plan ca. 12 meter. Wat betreft de bouwmogelijkheden en daarmee de aspecten "zicht" en "schaduwwerking" achten wij daarom geen relevant nadeel aan de orde. De functie Wonen is volgens het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. De verruiming van het gebruik op de verdiepingen zal slechts een beperkt effect hebben op de privacy en eventuele inkijk bij woningen aan de overzijde van de straat. De privacy wordt niet zodanig aangetast dat aanpassing van het plan noodzakelijk wordt geacht. Wonen in een stedelijke omgeving gaat altijd gepaard met een bepaalde inkijk in omliggende woningen. Van inkijk in de tuin zal geen sprake zijn aangezien de tuin zich

		achter de woning bevindt. De voorgenomen aanpassing van het bouwvlak ter plaatse van Hoge Ham 142 heeft een dermate klein effect op de schaduwwerking dat daarvan geen relevant nadeel aan de orde zal zijn. 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.
--	--	--

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en hebben derhalve geen gevolgen voor het bestemmingsplan.