

Dongen

Bestemmingsplan Noorderlaan

Nota van Zienswijzen

1. Inleiding

In deze nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen die in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Noorderbunder 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. Bij de conclusies wordt aangegeven of een aanpassing van het bestemmingsplan wordt voorgesteld.

2. Procedure

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 16 december 2022 tot en met donderdag 26 januari 2023 ter inzage gelegen. In die periode kon eenieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Inspraak en vooroverleg

Op 13 april 2022 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Van deze avond is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage bij de inspraaknota gevoegd. Tijdens de inloopavond kon men op de aanwezige formulieren een inspraakreactie indienen. Deze reacties zijn opgenomen in inspraaknota (insprekers 1 tot en met 8).

Voorafgaand aan de ter inzage leggen van het bestemmingsplan is gesproken met de provincie Noord-Brabant. Aandachtspunten uit het verslag zijn bij de ambtelijke reacties opgenomen. Het verslag met de provincie is als bijlage bij deze inspraaknota opgenomen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook onder de aandacht gebracht van de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, brandweer en gemeente Oosterhout.

Er is een zienswijze ontvangen van:

- Reclamant 1, d.d. 25 januari 2023;
- Reclamant 2, d.d. 25 januari 2023;
- Reclamant 3, d.d. 25 januari 2023;
- Reclamant 4, d.d. 25 januari 2023;
- Reclamant 5, d.d. 23 januari 2023;
- Reclamant 6, d.d. 18 januari 2023.

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

3. Zienswijzen

3.1. Reclamant 1

Reactie 1

De bewoners van de Noorderlaan 87 t/m 107 hebben gebundeld hun reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten geven aan dat er twee blokken zijn waar woningen en

appartementen mogen komen. Het overgrote deel is volgens reclamanten ingetekend in het westelijke blok. Het verbaast reclamanten dat er vanaf dat blok maar één ontsluitingsweg loopt voor gemotoriseerd verkeer. Deze ontsluitingsweg is niet eens de hoofdontsluiting. De ontsluiting moet lopen via de Laagstraat. Op deze manier is er minder overlast van de verkeersafwikkeling. Reclamanten geven aan dat de uitvalsweg op de Noorderlaan op het westelijke gedeelte kan komen te vervallen.

Antwoord

Voor autoverkeer worden aansluitingen gemaakt op de Noorderlaan. Voor het plangebied zijn minimaal twee auto-ontsluitingen noodzakelijk. In de natuur-inclusieve wijk Noorderbunder wordt lopen en fietsen gestimuleerd. Dit betekent dat in de inrichting van de openbare ruimte de voetganger en fietser centraal staat. De automobilist is 'te gast' in het woongebied. Met een derde wijkontsluiting zijn er kortere verbindingen met de Noorderlaan. Dit zorgt voor minder onnodige autobewegingen in de wijk. Het zoekverkeer in de wijk wordt hierdoor beperkt en de wijk is bij incidenten en calamiteiten minder kwetsbaar en beter bereikbaar.

Met een hoofd- en twee nevenontsluitingen wordt het aanbod van het autoverkeer in deze natuurinclusieve wijk evenrediger verdeeld. Het centraal zetten van de fietsers en voetgangers in de wijk komt zo beter tot zijn recht.

De Laagstraat heeft een andere en veel lagere functie dan de Noorderlaan die als gebiedsontsluitingsweg is gecategoriseerd. De Laagstraat is niet ingericht voor meer verkeersbewegingen en er is op deze weg behoefte aan juist minder verkeersbewegingen. Voorkomen dient te worden dat het sluipverkeer van en naar Oosteind via de Laagstraat toeneemt. Een aantakking op de Laagstraat voor langzaam verkeer past binnen de uitgangspunten van een natuur-inclusieve wijk waarbij lopen en fietsen wordt gestimuleerd. Het past ook bij de wens om een beweegzone met struinpaden aan deze zijde van Dongen te realiseren.

Reactie 2

Onderstaande reactie en antwoord zijn een citaat uit de nota van inspraak.

"Aansluiting hoofduitvalsweg op de Noorderlaan

- De hoofduitvalsweg staat in het huidig voorontwerp lijnrecht getekend tegenover woningen insprekers. Men verwacht hierdoor parkeerhinder en – beperkingen te gaan ondervinden. Door het nieuwe kruispunt verdwijnen er parkeerplaatsen en wordt parkeren onveiliger.*
- Insprekers verwachten veel overlast door de lichtinval van koplampen van auto's die in en uit de nieuwe wijk komen en die in de avond- en nachtelijke uren continu op onze woningen schijnen.*

Dit is voor bewoners een onacceptabele situatie en zij verzoeken de aansluiting van de hoofdontsluiting op de Noorderlaan te wijzigen.

Antwoord

- Uitgangspunt bij de aanpassing van de Noorderlaan is dat de rijbaan aan de zijde van de bestaande woningen aan de Noorderlaan blijft liggen waar deze nu ligt. Bestaande langspaarkeerplaatsen blijven zoveel als mogelijk behouden en/of worden verlegd.*
- Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan van de nieuwe aansluiting op de Noorderlaan nemen wij dit aandachtspunt mee om de mogelijke hinder zoveel als mogelijk te beperken.*
- Het verplaatsen van de aansluiting van de hoofdontsluiting plangebied op de Noorderlaan naar de andere kant van de waterpartij is bekeken in het voortraject. Uit stedenbouwkundig oogpunt is de hoofdontsluiting centraal in het plangebied gelegd, langs de bestaande waterloop. Dit is een natuurlijk punt in het landschap voor een ontsluiting. Om lange, rechte wegen in het plan te voorkomen, is gekozen voor de huidige ligging rechts van de waterpartij.*
- Verkeerstechnisch is het niet wenselijk om twee ontsluitingen op korte afstand van elkaar te leggen. Het ligt meer voor de hand om een nieuwe kruising te creëren ter hoogte van de Leharstraat. Maar hier gaat niet de voorkeur naar uit. Door de ontsluiting naar het plangebied los te trekken van de wijk West II wordt ook sluipverkeer ontmoedigd."*

Reclamanten voegen daar het volgende aan toe.

1. Het aanleggen van een niet rechte weg kan volgens reclamanten ook aan de linkerkant van de waterloop plaatsvinden.

2. Bij aansluiting van de hoofduitvalweg op de Leharstraat worden twee ontsluitingswegen naast elkaar voorkomen.
3. In de ontsluiting van de hoofduitvalsweg in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is er juist sprake van twee ontsluitingswegen die dicht bij elkaar liggen. Dat is volgens reclamanten niet wenselijk.
4. Volgens reclamanten is de stelling van de gemeente niet juist dat door het lostrekken van het plangebied van de wijk West II sluipverkeer wordt ontmoedigd. Volgens reclamanten is er geen sprake van sluipverkeer, omdat er vanuit de Leharstraat een doorgetrokken (niet onderbroken) trottoir moet worden overgegaan. Reclamanten verduidelijken dit met een voorbeeld. Reclamanten stellen dat er geen sluipverkeer is of zal ontstaan omdat het gaat om smalle straten en waar aan beide kanten geparkeerd wordt in de Leharstraat, Verdijkstraat, Beethovenstraat en de Rembrandstraat.

Antwoord

Zie ons antwoord uit de Nota van Inspraak. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Een ontsluitingsweg aan de linkerkant van de waterloop maakt het verspringen van de weg niet mogelijk. De waterloop vormt aan de noordzijde de grens van het plangebied.

Voor wat betreft het sluipverkeer: de gemeente begrijpt wat reclamanten hebben bedoeld met hun voorbeeld. Een aansluiting direct op de Ruyterstraat zou wellicht meer sluipverkeer tot gevolg hebben maar ook bij een ontsluiting op de Leharstraat is dat niet uitgesloten. De hoofdontsluiting is bovendien primair ingegeven door de ligging van de waterloop (A-status), de inpasbaarheid van bouwvelden tussen de ontsluitingswegen/waterloop en de verdeling van de wegen over het plangebied. Verkeerskundig gezien ligt de geprojecteerde hoofdontsluiting centraal en daardoor gunstig ten opzichte van de nieuwe woningen. Op de Noorderlaan het aansluitpunt van de hoofdontsluiting de meest logische positie om de gebiedsontsluitende functie van de Noorderlaan volledig tot z'n recht te laten komen.

Het ontstaan van sluipverkeer wordt in twijfel getrokken door reclamant. De gemeente Dongen kiest voor zekerheid bij het voorkomen van sluipverkeer, mede gelet op de bestaande verkeersbewegingen over de Laagstraat. Daarmee wordt een mogelijke onomkeerbare situatie voorkomen en blijft de verkeerssituatie in de Leharstraat en omgeving ongewijzigd.

Reactie 3

Reclamanten stellen dat de locatie van de ontsluitingswegen een gegeven is. Dit zou door de gemeente zijn aangegeven en staat in de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamanten hebben zich hieraan gestoord en krijgen het gevoel dat hetgeen zij inbrengen niet heroverwogen wordt, omdat het al vaststaat.

Antwoord

De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn bestudeerd en alle belangen en reacties zijn afgewogen. Dit heeft niet tot aanpassingen geleid.

Reactie 4

In het ontwerp bestemmingsplan staan twee flatgebouwen van 5 lagen ingetekend. Een flatgebouw aan de achterzijde van de nieuwe wijk richting Oosteind en een flatgebouw aan de Noorderlaan. Insprekers zijn van mening dat het ingetekende flatgebouw van 5 lagen beter tot zijn recht komt als ook dit flatgebouw aan de achterzijde van de nieuwe wijk wordt gerealiseerd. Uitkijkend over de nieuwe wijk en uitkijkend over het landschap richting Oosteind. De ingetekende flat aan het begin van de nu ingetekende hoofduitvalsweg, ontsiert de hele Noorderlaan en hoort er niet thuis. De redenen dat de 5 woonlagen beeldbepalend bij de ingang van de nieuwbouwlocatie, als zichtpunt aan het einde van de hoofdontsluitingswegen is gesitueerd en indien de wijk uitgebreid naar het noorden de de appartementen aan het einde van het huidige plangebied midden in het nieuwe plangebied staan, zijn drogredeenen voor reclamanten. Temeer, omdat in de wijk West II in de Rembrandstraat (midden in de wijk) ook appartementen staan. Reclamanten verzoeken dan ook dringend de appartementen met 5 woonlagen naar de achterzijde van het plan te verplaatsen.

Antwoord

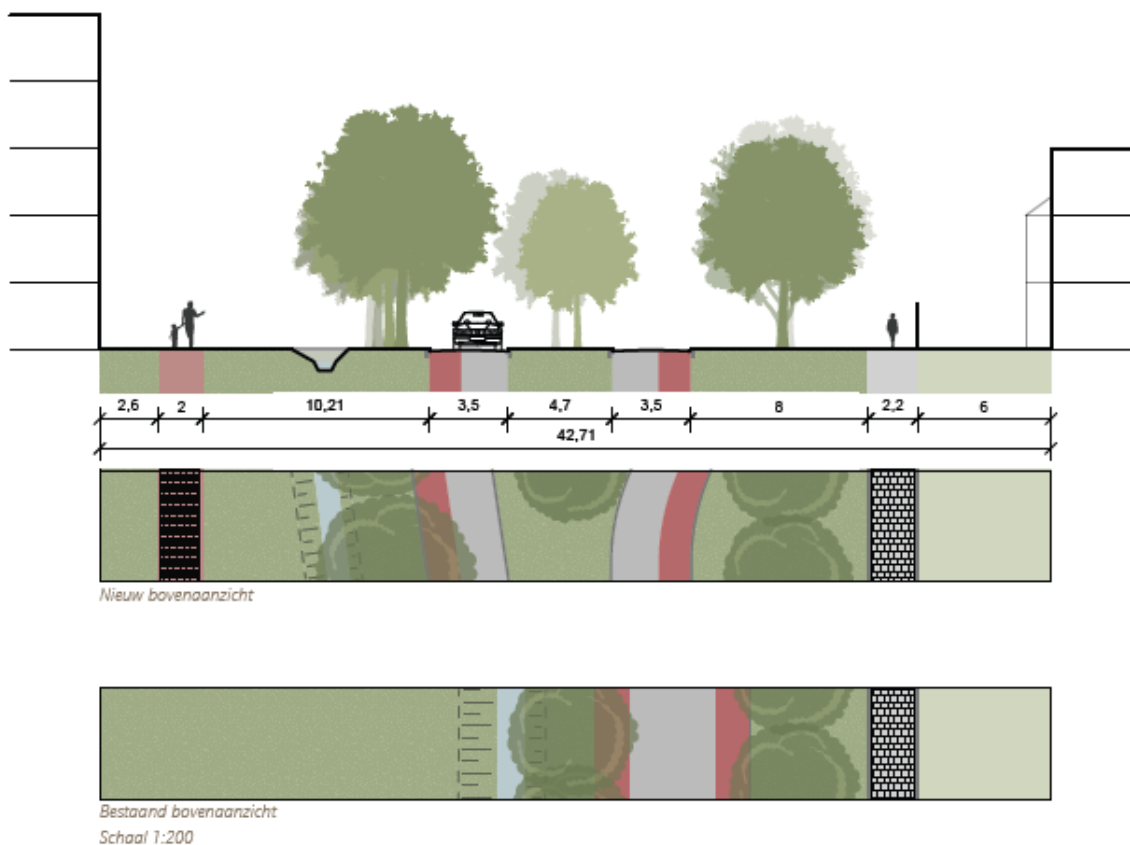
Aan het begin en aan het einde van het plangebied langs de hoofdontsluitingsroute staan twee bouwvlakken op de verbeelding ingetekend waar een bouwhoogte van maximaal 15 meter mogelijk is. Hoeveel bouwlagen hierbij daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden, staat nog niet vast.

In het overige deel van het plangebied – met uitzondering van het gebied waar de molenbiotoop van toepassing is – geldt een bouwhoogte van 11 meter.

Of een verdere uitbreiding van de wijk in de toekomst aan de orde is staat nog niet vast. De ontwikkeling van de gemeentelijke gronden vindt nu plaats binnen dit bestemmingsplan. Het is mogelijk dat in de toekomst de wijk verder wordt uitgebreid naar het noorden. Het is juist dat dan de appartementen die nu nog aan onbebouwde gronden staan dan midden in het nieuwe plangebied komen te staan.

Een wezenlijk verschil met het appartementengebouw met een bouwhoogte van 15 meter aan de Rembrandstraat en het voorgestelde gebouw aan de Noorderlaan is dat de afstand tot de bestaande woningen in West II beduidend geringer is in de Rembrandstraat (minimale afstand is 13 meter).

De afstand tussen het appartementengebouw aan de Noorderlaan en de bestaande woningen in West II bedraagt ruim 42 meter. Tussen gestapelde woningen en grondgebonden woningen is een dergelijke afstand meer dan voldoende. Op onderstaande profieltekening is dit weergegeven.



Figuur 1 - Profieltekening Noorderlaan (circa maten, links geprojecteerde nieuwbouw en rechts bestaande woningen)



Figuur 2 - Locatie profieltekening Noorderlaan

Reactie 5

Reclamanten vragen zich af of de gemeente een dwingend advies aan de bouwers kan afgeven. Als er heipalen nodig zijn voor de fundering, zijn reclamanten bang voor gedreun en scheurvorming aan hun woning. Reclamanten stellen voor om mortelschroefpalen te gebruiken.

Antwoord

In het bestemmingsplan kan de wijze van bouwen niet vastgelegd worden. De technische beoordeling vindt plaats bij de vergunningverlening.

Reactie 6

Reclamanten zijn er niet van overtuigd dat er voldoende parkeerplaatsen zullen zijn. Met de hoeveelheid toegelaten appartementen is het volgens reclamanten noodzakelijk om ondergronds te parkeren. Als dit nodig is, is grondwateronttrekking nodig en dat kan voor schade zorgen aan de bestaande woningen.

Antwoord

Indien grondwateronttrekking nodig is, zullen deze werkzaamheden aan regels moeten voldoen. In deze fase, de bestemmingsplanfase, is dit nog niet aan de orde. De technische beoordeling vindt plaats bij de vergunningverlening.

In paragraaf 4.3.2.3. van de toelichting staat uitgelegd dat de parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de maximale parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren'. Er is uitgegaan van een beoogde woningtypologie. In bijlage 3 van de toelichting is het concept plan voor parkeren in het openbaar gebied opgenomen. Het daadwerkelijke aantal en de verdeling in woningtypologiën staat echter nog niet vast. Gemeente Dongen streeft ernaar om (al dan niet gefaseerd) in te spelen op de behoefte die er op dat moment is en op basis hiervan een gericht parkeerplan te maken. In artikel 10.1 de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat het definitieve bouwplan moet voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het 'Parapluplan Parkeren Dongen' (onherroepelijk op 2 juli 2020) en eventuele opvolgende documenten.

Of er ondergronds / half verdiept of op maaiveld geparkeerd gaat worden is hierbij nog niet vastgesteld. Qua ruimtegebruik is het juist dat bij een aantal appartementengebouwen parkeren en bebouwing met elkaar gecombineerd dienen te worden.

Reactie 7

Reclamanten geven aan dat door de toename van het verkeer op de Noorderlaan de situatie nog onveiliger wordt dan nu al het geval is. Er wordt veel te hard gereden. De verkeersveiligheid is voor de bewoners erg belangrijk. Reclamanten stellen dat het nodig is om maatregelen te nemen om het verkeer af te remmen.

Antwoord

De Noorderlaan vervult een belangrijke wegfunctie in het wegennet van Dongen. De Noorderlaan is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Het snelheidsregime dat bij een gebiedsontsluitingsweg past is 50 km per uur. De intensiteit op de Noorderlaan is op dit moment aan de lage kant en dat werkt overschrijding van de snelheidslimiet in de hand. Ook het feit dat de weg nu (grotendeels) aan slechts één zijde is bebouwd, werkt hogere snelheden in de hand. Het realiseren van een centrale ontsluiting van het plangebied onderbreekt de rechtstand van de Noorderlaan en draagt bij aan lagere snelheden. De extra verkeersbewegingen (inclusief fietsers) dragen hier eveneens aan bij. Door meer verkeer ontstaat er ook meer oog voor elkaar ten gunste van de verkeersveiligheid. In een afzonderlijk traject voor de herinrichting van de Noorderlaan wordt zeker gelet op de algehele verkeersveiligheid. De bewoners zullen bij de herinrichting van de Noorderlaan worden betrokken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aspecten als wijze van bouwen en grondwateronttrekking maken geen deel uit van de bestemmingsplanfase. De technische beoordeling vindt plaats bij de vergunningverlening.

3.2. Reclamant 2

Reactie 1

Reclamanten stellen dat de voorgenomen realisatie van het tweetal appartementen/ gestapelde woningblokken aan de Noorderlaan met respectievelijk bouwhoogtes van 15 en 11 meter, qua bouwvlak en bebouwingslint alsmede qua situering van de bebouwing niet in het totale omgevingsbeeld van de Noorderlaan inpasbaar is. De appartementen kunnen volgens reclamanten beter aan de achterzijde van de nieuwe wijk worden gesitueerd. Uitkijkend over de nieuwe wijk en uitkijkend over het landschap richting Oosteind. De redenen dat de 5 woonlagen beeldbepalend bij de ingang van de nieuwbouwlocatie, als zichtpunt aan het einde van de hoofdontsluitingswegen is gesitueerd en indien de wijk uitgebreid naar het noorden de appartementen aan het einde van het huidige plangebied midden in het nieuwe plangebied staan, zijn drogredenen voor reclamanten. Temeer, omdat in de wijk West II in de Rembrandstraat (midden in de wijk) ook appartementen staan. Reclamanten verzoeken dan ook dringend de appartementen met 5 woonlagen naar de achterzijde van het plan te verplaatsen.

Antwoord

Zie ons antwoord bij reclamant 1 – onder reactie 4. Dit beschouwen wij hier als herhaald en ingelast.

Reactie 2

Reclamanten zijn niet overtuigd van het feit dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in de toekomst. Reden hiervoor is dat er een kans bestaat dat er twee van de drie gestapelde woningen aan de zijde van de Noorderlaan worden gerealiseerd. Dit is voor reclamanten ook een extra reden waarom de gestapelde woningen aan de achterzijde van het nieuwe plangebied verplaatst moeten worden. Bovendien vrezen reclamanten door de loskoppeling van de herinrichting van de Noorderlaan en de ontwikkeling van de Noorderbunder voor het ruimtelijke karakter van het plangebied.

Antwoord

Zie ons antwoord bij reclamant 1 onder reactie 6. Dit beschouwen wij hier als herhaald en ingelast.

De herinrichting van de Noorderlaan is een afzonderlijk traject waaraan – in samenspraak met de bewoners – verder vorm wordt gegeven. In dit traject wordt het plan van de Noorderbunder uiteraard meegenomen om een passende herinrichting te vinden.

Reactie 3

Reclamanten herhalen hun standpunt over de verkeersveiligheid op de Noorderlaan met verwijzing naar het rapport van Groen Licht Verkeersadviezen. Er wordt volgens reclamanten veel te hard gereden op de Noorderlaan. Door de toename van het ontsluitingsverkeer vanuit het plangebied, wordt de Noorderlaan alleen maar onveiliger. Dit geeft reclamanten een zeer onveilig gevoel.

Het verkeersrapport geeft aan dat de dubbele bebouwing (na realisatie van het plan) een bijdrage gaat leveren aan de snelheidsremming. Volgens reclamanten is dit niet nader onderbouwd. Zij menen dat sprake is van enkel een toename van de verkeersintensiteit zonder dat daarbij voldoende snelheidsremmende verkeersmaatregelen worden genomen ter voorkoming van verkeersincidenten. Reclamanten verzoeken daarom om extra aansluiting(en) van het plangebied op de Noorderlaan en andere maatregelen te nemen om het verkeer te laten afremmen.

Antwoord

Zie ons antwoord bij reclamant 1 – onder reactie 7. Dit beschouwen wij hier als herhaald en ingelast. Wij merken daarbij volledigheidshalve op dat de algehele verkeersveiligheid aan de orde komt in het afzonderlijke traject voor de herinrichting van de Noorderlaan.

Reactie 4

Reclamanten geven aan dat er twee blokken zijn waar woningen en appartementen mogen komen. Het overgrote deel is volgens reclamanten ingetekend in het westelijke blok. Het verbaast reclamanten dat er vanaf dat blok maar één ontsluitingsweg loopt voor gemotoriseerd verkeer. Deze ontsluitingsweg is niet eens de hoofdonsluiting. De ontsluiting moet lopen via de Laagstraat. Op deze manier is er minder overlast van de verkeersafwikkeling. Reclamanten geven aan dat de uitvalsweg op de Noorderlaan op het westelijke gedeelte kan komen te vervallen.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 1 bij reactie 1. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Reactie 5

Reclamanten willen de aansluiting van de hoofduitvalsweg op de Noorderlaan nogmaals onder de aandacht brengen. De hoofduitvalsweg staat in het ontwerpbestemmingsplan lijnrecht getekend tegenover woningen reclamanten. Men verwacht hierdoor parkeerhinder en beperkingen te gaan ondervinden. Door het nieuwe kruispunt verdwijnen er parkeerplaatsen en wordt parkeren onveiliger. Reclamanten verwachten veel overlast door de lichtinval van koplampen van auto's die in en uit de nieuwe wijk komen en die in de avond- en nachtelijke uren continu op hun woningen schijnen.

Antwoord

Uitgangspunt bij de aanpassing van de Noorderlaan is dat de rijbaan aan de zijde van de bestaande woningen aan de Noorderlaan blijft liggen waar deze nu ligt. Bestaande langspaarkeerplaatsen blijven zoveel als mogelijk behouden en/of worden verlegd. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan van de nieuwe aansluiting op de Noorderlaan nemen wij dit aandachtspunt mee om de mogelijke hinder zoveel als mogelijk te beperken.

Wij verwijzen hiervoor tevens naar onze antwoorden bij reclamant 1 bij reactie 1, 2 en 7. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van ons standpunt zoals opgenomen in de Inspraaknota. Wel worden de aandachtspunten als lichtinval van koplampen, parkeerplaatsen langs de Noorderlaan en dergelijk nadrukkelijk meegenomen bij de herinrichting van de Noorderlaan.

Reactie 6

Reclamanten hebben een alternatief voor de aansluiting van de hoofduitvalsweg op de Noorderlaan. Zij stellen voor:

- om de hoofduitvalsweg aan te sluiten op de Leharstraat of op de Ruyterstraat, al dan niet met een rotonde;
- een interne, binnen het plangebied lopende ontsluitingsweg van de westkant naar de oostkant van de nieuwbouwwijk, kan volgens reclamanten worden aangesloten op de Ruyterstraat en dienen als hoofdontsluitingsweg;
- Een aansluiting van de ontsluitingsweg op de Leharstraat is ook mogelijk door de ingetekende hoofdontsluitingsweg te verleggen naar de westkant van de bestaande waterloop. Het overgrote deel van het plangebied is ingetekend op het westelijk deel van het plangebied. Hierdoor is het volgens reclamanten ook logischer om de hoofdontsluitingsweg aan de westkant van deze waterloop te realiseren.
- Reclamanten menen dat door deze alternatieven er juist niets in de weg staat om lange, rechte wegen in het plangebied te voorkomen. Het aanleggen van een niet rechte ontsluitingsweg kan naar hun mening ook aan de linkerkant van de waterloop plaatsvinden. Bovendien wordt met de aansluiting van de hoofdontsluitingsweg op de Leharstraat twee ontsluitingen op korte afstand van elkaar voorkomen.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 1 bij reactie 1. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Een parallelweg aan de binnenzijde van het plangebied is ongewenst. Dit past niet bij het natuurinclusieve karakter van de wijk, er wordt extra verharding aangelegd, doet geen recht aan de gebiedsontsluitende functie van de Noorderlaan, draagt niet bij aan onderbreking van de rechtstand op de Noorderlaan en zondert het plangebied stedenbouwkundig af van de rest van Dongen.

Reactie 7

Reclamanten geven aan dat de gemeente heeft aangegeven dat het verplaatsen van de aansluiting van de hoofdontsluiting plangebied op de Noorderlaan naar de andere kant van de waterpartij is bekeken in het voortraject. Uit stedenbouwkundig oogpunt is de hoofdontsluiting centraal in het plangebied gelegd, langs de bestaande waterloop. Dit is een natuurlijk punt in het landschap voor een ontsluiting. Om lange, rechte wegen in het plan te voorkomen, is gekozen voor de huidige ligging rechts van de waterpartij. En dat het verkeerstechnisch niet wenselijk is om twee ontsluitingen op korte afstand van elkaar te leggen. Het ligt dan meer voor de hand om een nieuwe kruising te creëren ter hoogte van de Leharstraat. Maar hier gaat niet de voorkeur naar uit. Door de ontsluiting naar het plangebied los te trekken van de wijk West II wordt ook sluipverkeer ontmoedigd. Er is te weinig ruimte voor de aanleg van een rotonde, met behoud van bomen en langsparkeerplaatsen. Dit wordt volgens reclamanten niet onderbouwd met een stedenbouwkundig plan.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 1 bij reactie 2. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Reactie 8

Volgens reclamanten is de stelling van de gemeente dat door het lostrekken van het plangebied van de wijk West II sluipverkeer wordt ontmoedigd, niet juist. Volgens reclamanten is er geen sprake van sluipverkeer, omdat er vanuit de Leharstraat een doorgetrokken (niet onderbroken) trottoir moet worden overgegaan. Reclamanten verduidelijken dit met een voorbeeld. Reclamanten stellen dat er geen sluipverkeer is of zal

ontstaan omdat het gaat om smalle straten en waar aan beide kanten geparkeerd wordt in de Leharstraat, Verdijkstraat, Beethovenstraat en de Rembrandstraat.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 1 bij reactie 2. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3. Reclamant 3

Reactie 1

Reclamant geeft aan dat de ontsluiting van de Noorderbunder plaatsvindt tegenover de Leharstraat. Hierdoor komt er een verhoogde verkeersafwikkeling op de Noorderlaan. Een ontsluiting op die locatie komt de verkeersveiligheid ook niet ten goede. De geluidsbelasting neemt ook toe op de gevels van de bestaande woningen. De rapporten in het plan geven aan dat aanpassingen aan de Noorderlaan gewenst zijn, maar reclamanten zien hierover niets terug in de plannen.

Antwoord

Er is geen ontsluiting tegenover de Leharstraat gesitueerd.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid verwijzen wij naar ons antwoord bij reclamant 1 bij reacties 2 en 7. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Geluidscontouren hebben betrekking op de nieuw te realiseren woningen en niet op bestaande woningen.

De herinrichting van de Noorderlaan maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel is het de bedoeling om de herinrichting voorafgaand aan start bouw- en woonrijpmaken van de locatie Noorderbunder op te pakken en af te ronden.

Reactie 2

Tegenover de woning van reclamant worden appartementen mogelijk gemaakt. Reclamant is bang bij een bouwhoogte van meer dan 10 meter voor het wegvallen van de lichtinval in haar woning.

Antwoord

Het plan aan de Noorderbunder is noorderlijk gesitueerd ten opzichte van de woning van reclamant. De zon komt in het oosten op (aan de zijkant van de woning van reclamant), draait vervolgens via het zuiden (aan de achterzijde van woning van reclamant) en gaat onder het westen (aan de andere zijkant van de woning van reclamant). Van schaduwwerking zal geen sprake zijn.

Eventuele schaduw van het appartementengebouw valt op de nieuw te realiseren woningen in de Noorderbunder.

Aanvullend op bovenstaande bedraagt de afstand tussen het appartementengebouw en de woningen aan de Noorderlaan ruim 42 meter. Tussen gestapelde woningen en grondgebonden woningen is een dergelijke afstand meer dan voldoende. Dit zal weinig tot geen invloed hebben op de lichtinval in de woning. Zie hiervoor figuren 1 en 2 in deze Nota van Zienswijze.

Reactie 3

Reclamant vreest voor haar privacy als het appartementencomplex wordt gebouwd en er balkons of uitzicht is vanuit de zuidzijde van het complex op haar woning.

Antwoord

De daadwerkelijke uitwerking van het appartementencomplex tegenover de woning van reclamant maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure.

De afstand tussen de geprojecteerde nieuwbouw en de woning van reclamant is ruim 42 meter. Zie ook ons antwoord bij reactie 4 van reclamant 1.

Gelet op deze afstanden is een eventuele aantasting van de privacy bij de woning van reclamant beperkt tot zeer beperkt. Daarbij bevindt de tuin van de woning van reclamant zich aan de achterkant van de woning zodat van inkijk in de tuin geen sprake is en dat een eventuele aantasting van de privacy zich beperkt tot de voorzijde van de woning.

Reactie 4

Reclamant vraagt zich af of er akoestisch onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van reclamant door de klimaatinstallaties in of op de nieuwbouw.

Antwoord

In deze fase, de bestemmingsplanfase, zijn dergelijke detailvragen nog niet aan de orde. Dit komt pas aan de orde in de omgevingsvergunningsfase en zal op dat moment worden onderzocht. Gezien de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen voorzien wij hierin geen probleem.

Reactie 5

Reclamant vraagt zich af of in de Aerieus-berekening rekening is gehouden met de uitvoeringsfase.

Antwoord

Op pagina 6 van het stikstofonderzoek als bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarbij ook rekening gehouden met de uitvoeringsfase. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn de berekeningen toegevoegd aan de hand van de geactualiseerde AERIUS-versie 2022. De berekeningen hebben geen ander resultaat opgeleverd dan de eerdere AERIUS-versies.

Reactie 6

Reclamant verwacht planschade door het plan Noorderbunder. Haar woning zal volgens reclamant minder waard worden, haar woongenot zal verminderen en het vrije uitzicht zal verdwijnen. Zij heeft nu zicht op waardevolle beeldbepalende objecten, zoals de watertoren en de Koningin Wilhelminamolen.

Antwoord

Indien reclamant planschade verwacht, kan reclamant een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het verzoek moet gedaan worden binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan conform de 'Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming in planschadevergoeding gemeente Dongen 2008'.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4. Reclamant 4

Reactie 1

Reclamant geeft aan dat de ontsluiting van de Noorderbunder plaatsvindt tegenover de Leharstraat.

Hierdoor komt er een verhoogde verkeersafwikkeling op de Noorderlaan. Een ontsluiting op die locatie komt de verkeersveiligheid ook niet ten goede. De geluidsbelasting neemt ook toe op de gevels van de bestaande woningen. De rapporten in het plan geven aan dat aanpassingen aan de Noorderlaan gewenst zijn, maar reclamanten zien hierover niets terug in de plannen.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 1 bij reacties 2 en 7 en reclamant 3 bij reactie 1. Deze beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Reactie 2

Tegenover de woning van reclamant worden appartementen mogelijk gemaakt. Reclamant is bang bij een bouwhoogte van meer dan 10 meter voor het wegvallen van de lichtinval in zijn woning.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 3 bij reactie 2.

Reactie 3

Reclamant vreest voor zijn privacy als het appartementencomplex wordt gebouwd en er balkons of uitzicht is vanuit de zuidzijde van het complex op zijn woning.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 3 bij reactie 3.

Reactie 4

Reclamant vraagt zich af of er akoestisch onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van reclamant door de klimaatinstallaties in of op de nieuwbouw.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 3 bij reactie 4. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Reactie 5

Reclamant vraagt zich af of in de Aerieus-berekening rekening is gehouden met de uitvoeringsfase.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 3 bij reactie 5. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Reactie 6

Reclamant verwacht planschade door het plan Noorderbunder. Zijn woning zal volgens reclamant minder waard worden, zijn woongenot zal verminderen en het vrije uitzicht zal verdwijnen. Hij heeft nu zicht op waardevolle beeldbepalende objecten, zoals de watertoren en de Koningin Wilhelminamolen.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 3 bij reactie 6. Dit beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5. Reclamant 5

Reactie 1

Reclamanten betwisten dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV), omdat het plan volgens reclamanten niet past binnen de landschapsstructuur en er wordt geen rekening gehouden met de omgevingskwaliteit. Volgens reclamanten mag er nu niets gebouwd worden, omdat er geen bouwvlakken liggen. Als het plan inwerking treedt, mag er ineens 15 meter hoog voor reclamanten hun woning worden gebouwd. In het bestemmingsplan is volgens reclamanten geen rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en de structuren in het gebied. Daarnaast is er geen sprake van een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Antwoord

Reclamant gaat uit van de huidige feitelijke situatie. Dit gebied is echter al langere tijd aangewezen in de IOV als het gebied waar verstedelijking afweegbaar is onder voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan, zoals is aangegeven in paragraaf 3.3.2. van de toelichting. Het plan moet dus niet voldoen aan de kaders in het buitengebied, maar een gebied waar een stedelijke opgave mogelijk is. Het plan is opgesteld als 'uitloper' voor bestaande bewoners van West II en andere Dongenaren. In het verlengde hiervan is er een mogelijkheid om met het woongebied ruimte te bieden door aan te sluiten op het padenproject met een beoogd tracé richting watertoren en ecologische verbindingszone.

Tevens is er sprake van een duurzame afronding van het stedelijk gebied. De landschappelijke inpassing zorgt hiervoor. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in figuur 2.11 van de toelichting en tevens als bijlage 1 gekoppeld aan de regels van voorliggend bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing krijgt vorm door met name langs de randen een robuust groen overgangsgebied te realiseren. Aanplant van bomenrijen en struweelhagen, aanleg van kruidenrijk grasland en de realisatie van waterlopen met royale natuurlijke oevers zorgen voor een geleidelijke overgang van landschap naar stedelijke bebouwing. Over de uitwerking van de kwaliteitsverbetering heeft afstemming tussen gemeente en provincie plaatsgevonden. De overeengekomen berekening van de kwaliteitsverbetering is opgenomen als bijlage 5 van de toelichting.

Om het plan te laten aansluiten bij de landschappelijke structuren, zijn de bebouwingsclusters omgeven door groen in diverse breedtes en groene vingers dringen met regelmaat door tot in de stedelijke omgeving. Hierdoor ontstaat een dynamisch en afwisselend groen beeld, waardoor het landschap geleidelijk overgaat in de stedelijke omgeving.

Door deze groene vingers wordt de wijk grofweg opgedeeld in drie bebouwingsclusters, die allen omgeven zijn door een groene zone, waardoor een vriendelijke invulling ontstaat, die bij het landschap aansluiting vindt. Vanuit het landschap worden nergens harde bebouwingsranden, maar juist een gevarieerde groene zone waargenomen, waardoor deze nieuwe wijk opgenomen wordt in het omringende landschap.

Reactie 2

Een gebouw van 15 meter hoog in deze omgeving vinden reclamanten niet passend, omdat het agrarisch gebied is met vrij uitzicht op landerijen. Het plangebied ligt volgens reclamanten in het buitengebied en daar horen geen hoge gebouwen thuis. De goothoogte van reclamanten is maximaal 6 meter en pas in het centrumgebied zijn hogere bouwhoogtes toegestaan. Een bouwhoogte van 15 meter is dus niet passend in dit gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het landschap geleidelijk overgaat in de stedelijke omgeving. Dit is niet juist volgens reclamanten. Volgens reclamanten is er sprake van een abrupte overgang naar het stedelijk gebied, omdat precies aan de rand van het plangebied een appartementencomplex van 15 meter hoog gebouwd mag worden.

Antwoord

Wij verwijzen hierbij naar bovenstaand antwoord bij reactie nummer 1 van reclamant.

Daar voegen wij het volgende aan toe. De woning van reclamant mag maximaal een goothoogte hebben van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het appartementencomplex mag maximaal 15 meter hoog worden. Het verschil in mogelijke bouwhoogte bedraagt 5 meter. In de zienswijze benoemt reclamant alleen de goothoogte wat een vertekend beeld kan geven. In de wijk West II zijn ook appartementencomplexen toegestaan, ook met een bouwhoogte van 15 meter. Zoals eerder aangegeven wordt deze woningbouwlocatie gezien als uitloper van de wijk West II. Het gaat dus niet om het buitengebied zoals eerder aangegeven.

Reactie 3

Reclamanten geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de lagenbenadering uit de IOV. De lagenbenadering omvat de effecten op cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu. Hier is onvoldoende onderbouwing voor. Het plangebied ligt in het buitengebied, heeft een agrarische bestemming en een dubbelbestemming voor archeologie. Deze waarden worden volledig aangetast door 300 woningen en een bouwhoogte van 15 meter.

Antwoord

In paragraaf 3.3.2 staat de lagenbenadering uit de IOV benoemd. Bij artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering is een toetsing opgenomen van deze aspecten. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Deze is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk van 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Bij de toetsing is ook benoemd dat de aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied daarbij in acht dienen te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreidingswijk is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied. Deze zijn benoemd in paragraaf [2.2](#) van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is met deze zorgvuldige afweging tot stand gekomen.

In hoofdstuk 4 van de toelichting staan de resultaten van het gevolgen van het plan op bijvoorbeeld bodem, archeologie etc. uiteengezet. Hieruit blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is en dat er geen nadelige effecten zijn. Uit de zienswijze van reclamant blijkt geen nadere onderbouwing waarom de onderzoeken of de toelichting van het bestemmingsplan niet kloppen.

Voor wat betreft archeologie merken wij het volgende op. Op basis van de bevindingen van het booronderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden bijgesteld naar 'laag'. De kans dat met de geplande werkzaamheden een intacte archeologische vindplaats wordt geschaad moet als klein worden ingeschat. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert daarom ook geen verdere stappen in het kader van de cyclus Archeologische Monumentenzorg (AMZ).

Het bevoegd gezag, in dit geval het Monumentenhuis Brabant, heeft in een advies d.d. 10 januari 2022 aangegeven te kunnen instemmen met de bevindingen en het advies van het rapport. Gesteld kan worden dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wel blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst) van kracht. Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Dongen, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Reactie 4

Reclamanten stellen dat de bouw van 300 woningen geen verbetering is van de landschappelijke kwaliteit, zoals vereist in de IOV. Het gaat niet alleen om toevoegen van groen, maar ook om sloop of uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. Reclamanten geven aan dat de gestapelde bebouwing hier dus niet inpast.

Antwoord

Met de ontwikkeling van een uitbreidingswijk van maximaal 300 woningen wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied. Voor de regio Hart van Brabant vormen de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap (actualisatie 2015) het toetsingskader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen werd in geval van uitbreiding uitgegaan van een richtbedrag (minimale basisinspanning) van 1% van de uitgifteprijs.

Momenteel zijn deze werkafspraken herijkt en heeft de provincie hier uitgangspunten voor opgesteld. Op 28 september 2022 hebben de wethouders van het portefeuillehoudersoverleg ermee ingestemd om deze uitgangspunten als basis te gebruiken voor het actualiseren van de regionale werkafspraken voor kwaliteitsverbetering landschap. Met de uitgangspunten ontstaat een meer gezamenlijke lijn bij plannen en is vooraf meer duidelijkheid bij gemeenten en initiatiefnemers. Het gaat niet om een grote koerswijziging ten opzichte van de huidige werkwijze met regionale werkafspraken. Wel is duidelijker benoemd wat voor soort maatregelen wel en niet ingezet kunnen worden. En onder welke voorwaarden. Er is bovendien ruimte voor (regionaal) maatwerk.

Over de uitwerking van de kwaliteitsverbetering in relatie tot het plan Noorderbunder heeft afstemming tussen gemeente en provincie plaatsgevonden. De overeengekomen berekening van de kwaliteitsverbetering is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de borging van de kwaliteitsverbetering en de uitvoer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan is vervolgens als bijlage 1 bij de regels opgenomen. Hiermee kan gesteld worden dat de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt geborgd.

Er is sprake van een passende landschappelijke inpassing én een berekende tegenprestatie. Hierdoor is voldaan aan de eis voor kwaliteitsverbetering van het landschap. In het plangebied is er geen sprake van sloop en zoals eerder aangegeven is met het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de uiterlijke verschijningsvorm in relatie tot de omgeving.

Reactie 5

Reclamanten verwijzen naar de Brabantse Omgevingsvisie waarin staat dat bij initiatieven breed moet worden gekeken naar verschillende aspecten, zoals landschappelijke kwaliteiten, kwaliteit van de leefomgeving en of mensen profijt hebben van dit initiatief. Reclamanten vinden van niet. Zij hebben geen profijt van 300 woningen direct voor hun deur, terwijl zij nu vrij uitzicht hebben.

Antwoord

Met dit plan wordt een meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie, namelijk de realisatie van maximaal 300 woningen en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen. De wijk wordt natuur-inclusief ontwikkeld en zowel fysiek als beleefbaar betrokken bij de omgeving. Dit plan biedt de mogelijkheid om de woningbouwopgave / klimaatopgave te koppelen aan een initiatief. Deze opgave gelden voor de gemeente Dongen breed. Bij het ontwikkelen van het plan zijn de omwonenden betrokken geweest en hun inbreng is onderdeel geweest van de belangenafweging. De omgevingsvisie stelt niet als voorwaarde dat omwonenden profijt moeten hebben van een initiatief.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie dient het algemene belang. De nieuwe woningbouwprognose voor Dongen laat zien dat de nieuwbouwproductie fors omhoog moet. Hoewel er de nodige particuliere plannen binnen de kernen in voorbereiding zijn, is de woningbouwopgave dermate groot dat de uitbreidingslocaties

(Noorderbunder en Waspikse Weg) versneld moeten worden voorbereid. Op deze locaties is het mogelijk woningen in het middeldure en sociale huursegment te realiseren.

Reactie 6

Reclamanten verwijzen naar de ontwerp Omgevingsvisie van Dongen. Zij citeren daaruit het volgende *'Als we woningen bouwen behouden we de Dongense sfeer. Ontwikkelingen moeten passen bij de maat en schaal van onze gemeente. Gestapelde bouw van vier à vijf lagen kan in de kern Dongen ingepast worden. In 's Gravenmoer en Vaart past bebouwing met meer dan drie lagen niet.'* Reclamanten herhalen dat de bouw van 300 woningen niet past bij de maat en schaal van de gemeente. De hoogte past volgens reclamant ook niet bij de rand van de gemeente en zeker niet in het buitengebied.

Antwoord

Met de ontwikkeling van een uitbreidingswijk van maximaal 300 woningen wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied. Dit is in overeenstemming met de structuurvisie Dongen 2020 en/of (ontwerp) omgevingsvisie Dongen waarin het gebied al langere tijd is aangewezen als het gebied waar verstedelijking afweegbaar is onder voorwaarden. De bouw van 300 woningen en de afweging die hieraan ten grondslag is gelegd, past binnen deze aanwijzing. Daarom is dit plan niet in strijd met de ontwerp Omgevingsvisie van Dongen.

Reactie 7

Reclamanten betwisten het aantal parkeerplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de norm 'Rest bebouwd kom Dongen'. Reclamanten wijzen erop dat een deel van het plangebied in het buitengebied valt en er dus een andere parkeernorm nodig is. Er wordt daarnaast geen rekening gehouden met de 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. De parkeerbehoefte van 627 is daarom niet juist. Bovendien staat in het overzicht een aantal genoemd van 619. Daarom is het voor reclamanten niet duidelijk waar de parkeerplaatsen komen voor de gestapelde woningen.

Antwoord

Met de ontwikkeling van een uitbreidingswijk van maximaal 300 woningen wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied. Wij gaan daarbij niet uit van het buitengebied maar van de toekomstige situatie. Hierdoor is er uitgegaan van een parkeernorm die past bij 'Rest bebouwde kom Dongen'. In de genoemde parkeernormen zit een aandeel voor bezoekers opgenomen. Dit aandeel is 0,3 parkeerplaatsen per woning. Deze norm van 0,3 zit dus in de parkeernorm en komt niet bovenop de genoemde parkeernorm.

Of er ondergronds / half verdiept of op maaiveld geparkeerd gaat worden, is hierbij nog niet vastgesteld. Qua ruimtegebruik is het juist dat bij een aantal appartementengebouwen parkeren en bebouwing met elkaar gecombineerd dienen te worden.

Wat betreft de parkeerbehoefte is de parkeerbalans mede afhankelijk van de uiteindelijke planvorming. Het onderliggende stedenbouwkundig plan dient als basis voor deze uitwerking. Indien hierin wijzigingen plaatsvinden schuift te parkeerbalans mee. Artikel 10.1 in de regels van het bestemmingsplan voorziet daar in.

Reactie 8

Reclamanten vrezen voor verkeersoverlast door de komst van 300 woningen. Het verkeer op de Noorderlaan is namelijk al sterk toegenomen door de komst van de Lidl, de Action en de wijk Beljaart. Bij de verkeerstellingen dient dan ook rekening te worden gehouden met het verkeer van deze nieuwe wijk.

Antwoord

Voor wat betreft de verkeersveiligheid verwijzen wij naar ons antwoord bij reclamant 1 bij reacties 2 en 7. Deze beschouwen we hier als herhaald en ingelast.

Reactie 9

Reclamanten merken op dat op slechts korte afstand van het plangebied de molen Koningin Wilhelmina staat. De molen is volgens reclamanten een Rijksmonument en is beschermd op grond van het monumentenbeleid. Bebouwing in de omgeving van een molen dient, in ieder geval qua hoogte, beperkt te worden in verband met windbelemmeringen die door bebouwing ontstaat.

De Hollandsche Molen heeft een biotoopformule ontwikkeld waarbij kan worden berekend wat de maximale aanvaardbare hoogte is van obstakels rond een molen. Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan hoeft hierbij niet verder worden gekeken dan 400 meter. Dit is volgens reclamanten niet correct. De formule is van toepassing vanaf 100 meter biotoop-formule de Hollandsche molen, publicatiedatum juli 2022.

In bijlage 9 van de toelichting dan bedraagt de richthoogte bij 400 meter 12,3 meter bij een gesloten gebied, 9,6 meter bij een ruw gebied en 7,1 meter bij een opengebied. RHO adviseurs gaan hieruit van een ruw gebied. Dit betekent dat op een afstand van 400 meter er 9,6 meter hoog mag worden gebouwd. Op slechts 430 meter afstand van de molen mag straks op grond van het ontwerpbestemmingsplan 15 meter hoog gebouwd worden. Dit is een ruime overschrijding van de biotoopformule en de richthoogte.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de bouwhoogte in het oostelijk deel van het plan wel duidelijk staat aangegeven maar in het westelijk deel, binnen het gebied vrijwaringszone-molenbiotoop de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet staat vermeld. Reclamanten wensen over deze bouwhoogte vooraf duidelijkheid te hebben.

Antwoord

Conform het advies van de Vereniging De Hollandsche Molen dient voor een optimale bescherming een bestemmingsplan twee zones te bevatten, namelijk de hiervoor genoemde zone tot 100 meter en een zone van 100 tot 400 meter. Obstakels op meer dan 400 meter worden niet meer als hinderlijk beschouwd.

Deze zienswijze in combinatie met reactie 6 van reclamant 6 (waarnaar wordt verwezen), is aanleiding geweest om de toepassing van de molenbiotoopformule aan te passen. In het voorontwerpbestemmingsplan is binnen de straal van 400 meter nog onderscheid gemaakt tussen de verschillende ruwheidsklassen. Er is besloten om in zijn algemeenheid één ruwheidsklasse aan te houden, te weten 'Ruw'.

Op de verbeelding staat het gebied 'vrijwaringszone – molenbiotoop' aangeduid middels een arcering waar ruw gebied geldt. Hierop is de berekeningsformule van toepassing zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daaruit volgt de maximale bouwhoogte.

Reactie 10

De privacy van reclamanten wordt geschonden door de hoge woontoren direct voor hun eigen woning. De appartementen hebben namelijk direct zicht op de tuin en woning van reclamanten. Hier is in de belangafweging geen rekening mee gehouden. Daarnaast verliezen reclamanten hun vrije uitzicht. Dat is op deze plek en met deze bouwhoogte niet aanvaardbaar.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij reclamant 3 bij reactie 2 en 3.

Reactie 11

Reclamanten vrezen dat door de bouw van 300 woningen er verzakkingen zullen voordoen in de eigen woonwijk. Er hebben zich in het verleden namelijk al problemen voorgedaan in de straat met het verzakken van woningen in verband met droogte. Reclamanten verzoeken dan ook om onderzoek te doen naar mogelijke verzakkingen door de bouw van 300 woningen.

Antwoord

In hoofdstuk 4 van de toelichting staan de resultaten van de verwachte gevolgen van het plan op bijvoorbeeld bodem en dergelijke uiteengezet. Hieruit blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is en dat er geen nadelige effecten zijn.

Zie onze antwoorden bij reclamant 1 onder reactie 5 en 6. Deze beschouwen wij hier als herhaald en ingelast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de toepassing van de molenbiotoopformule wordt er slechts één ruwheidsklasse toegepast, te weten 'Ruw'. Er zal dan ook sprake zijn van één aanduiding, te weten 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

3.6. Reclamant 6

Reactie 1

Reclamant verwijst naar zijn eerder inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is toegevoegd aan de zienswijze en reclamant stelt dat deze als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Antwoord

Voor de beantwoording van de eerder inspraakreactie van reclamant verwijzen wij naar de antwoorden die gegeven zijn op de eerder inspraakreactie.

Reactie 2

Reclamant betreurt dat het college het ontwerpbestemmingsplan niet heeft aangepast naar aanleiding van de uitgebreide inspraakreactie van reclamant. Reclamant heeft uitgebreid onderbouwd waarom het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt aan de molen(biotoop). Door de te hoge bebouwing en begroeiing komen er belemmeringen in de windtoevoer naar de molen. Daarnaast wordt het zicht op de molen onvoldoende gewaarborgd in het plan.

Antwoord

- Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn in het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan op onderdelen aanpassingen doorgevoerd:

De regeling in artikel 6.2.2 was voor het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar:

- ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 0,2 * 21,35$;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 0,2 * 21,35$.

Geconcludeerd kan worden dat naar het peilverschil is gekeken. De stellinghoogte wordt gewijzigd van 7 naar 7,4 meter en de formule in de regels is hierop aangepast.

- Deze sticht en zichtlijn blijft in het plan behouden. Het stedenbouwkundig plan wordt zo aangepast dat het voetpad een rechte (zicht)lijn vormt met de molen, de weg kan hierbij verspringen.
- In artikel 7.2.3 is bij 'Specifieke gebruiksregels' het volgende opgenomen:
"Het beplanten van gronden met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan in artikel 7.2.2 als maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel, is toegestaan."

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn ook bovengenoemde aanpassingen nogmaals kritisch bekeken en waar nodig aangepast. Zie hiervoor de antwoorden op de hierna volgende reacties en het antwoord bij reclamant 5 op reactie 9.

Reactie 3

Het college heeft naar aanleiding van de uitgebreide en onderbouwde inspraakreactie van reclamant geen onafhankelijke molendeskundige ingeschakeld en geen windonderzoek laten uitvoeren. Reclamant stelt dat het niet inschakelen van een onafhankelijke molendeskundige en het niet (laten) uitvoeren van een windonderzoek in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. De raad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan alle relevante factoren opsporen en meewegen. Het windonderzoek is zelfs gevraagd door reclamant, maar niet uitgevoerd. Dit is ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord

Het klopt dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan door de gemeenteraad de nodige zorgvuldigheid in acht moet worden genomen. Hiervoor is het echter niet noodzakelijk dat er onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijke molendeskundige of dat er windonderzoek wordt uitgevoerd. De gevolgen voor - kortweg- de molen die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voldoende in kaart gebracht door Rho adviseurs, onder andere in de memo Molenbiotoop. De memo is opgenomen als bijlage bij de toelichting en verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. In de memo hebben de windsnelheidsstatistieken en windrichtingen van het KNMI Weerstation op de nabijgelegen vliegbasis Gilze-Rijen als uitgangspunt gediend. Gelet op het feit dat uit deze gegevens blijkt dat de dominante windrichting het zuidwesten is, in welke richting langs de Noorderlaan bomen staan en een woonwijk gelegen is, biedt dit voldoende inzicht om vanuit het uitgangspunt van de goede ruimtelijke ordening regels vast te stellen ter behoud van de molen(biotoop).

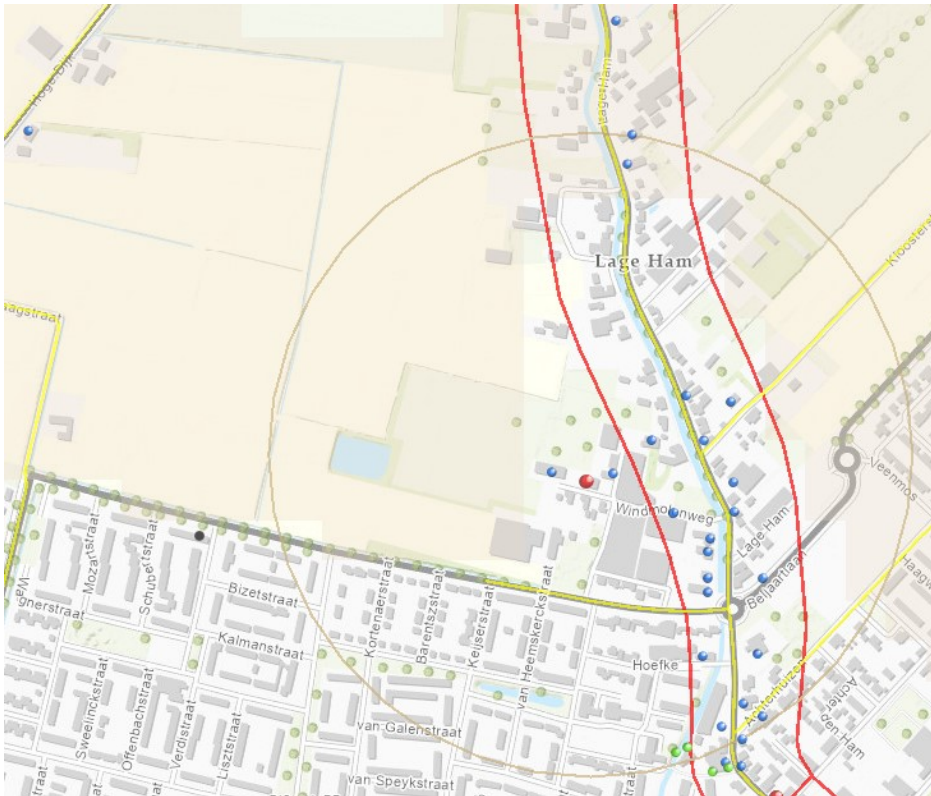
Reactie 4

Met het ontwerpbestemmingsplan is niet voldaan aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV). Het artikel over Cultuurhistorisch waardevol gebied (3.29) staan regels dat bestemmingsplannen regels moeten bevatten om deze molen in bescherming te nemen. Temeer omdat de desbetreffende molen sinds 2006 op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' staat van de provincie Noord-Brabant.

Antwoord

Artikel 3.29 uit de IOV gaat over de bescherming van cultuurhistorisch waardevol gebied en is gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerkern zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0). De molen staat hier inderdaad op inclusief de 400 meter brede molenbiotoop daaromheen.

De molen ligt niet binnen het plangebied van bestemmingsplan maar de molenbiotoop wel. In het bestemmingsplan zijn dan ook regels opgenomen voor het behoud van de molenbiotoop en daarmee ook voor het behoud van de molen.



Reactie 5

Reclamant heeft in zijn inspraakreactie gewezen op een door Vereniging De Hollandsche Molen uitgevoerde bestemmingsplananalyse uit 2020. Deze vereniging is een professionele en deskundige partij. Door geen aandacht aan deze analyse te schenken is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel voorbereid.

Antwoord

Zowel bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan als bij de beantwoording van de inspraakreactie is deze algemene bestemmingsplananalyse uit 2020 meegenomen. Zo is de formule van Vereniging De Hollandsche Molen gebruikt en bevat het ontwerpbestemmingsplan de genoemde twee zones van 100 en 400 meter. Met het betrekken van de bestemmingsplananalyse, is dus voldaan aan de door reclamant op dit punt aangevoerde zienswijze.

Reactie 6

Ten behoeve van een onderbouwing van de zienswijze heeft reclamant bovendien een advies laten uitbrengen door Vereniging De Hollandsche Molen over het voorontwerpbestemmingsplan. Dit advies dateert van 14 september 2022.

Uit dat advies volgt dat de Vereniging De Hollandsche Molen vindt dat de biotoopformule onjuist is toegepast c.q. dat ten onrechte is afgeweken van de biotoopformule. Dit wordt toegelicht door te stellen dat er niet - zoals gebruikelijk - onderscheid wordt gemaakt tussen de cirkel tot 100 meter straal en die tot 400 meter straal rond de molen, maar naar verschillende ruwheidsklassen voor het omliggende gebied.

De toepassing van dit laatste leidt volgens reclamant tot hogere toegestane bebouwing in zone 2 dan de Vereniging De Hollandsche Molen wenselijk acht op basis van de door haar ontwikkelde molenbiotoopformule. De afwijking van de molenbiotoop hoort volgens reclamant niet thuis bij de vaststelling van het bestemmingsplan, maar pas bij de vergunningaanvraag. Reclamant verwijst hiervoor naar een uitspraak van de Afdeling van 13 april 2016 ECLI:NL: RVS: 2016:987.

Antwoord

De zienswijze is aanleiding geweest om de toepassing van de molenbiotoopformule aan te passen.

Overigens moet daarbij worden opgemerkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan reeds was uitgegaan van een straal van 100 en 400 meter van de molen. Echter, in het voorontwerpbestemmingsplan is binnen die straal nog onderscheid gemaakt tussen de verschillende ruwheidsklassen. Gelet op en in lijn met het advies van de Vereniging De Hollandsche Molen, is besloten om in zijn algemeenheid één ruwheidsklasse aan te houden, te weten 'Ruw'. Dit betekent dat er ook geen onderscheid meer gemaakt zal worden in de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. Er zal slechts sprake zijn van één aanduiding, te weten 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Het gevolg hiervan is dat voor het gedeelte dat in het ontwerpbestemmingsplan was aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' de maximale bouwhoogte wordt aangepast.

De regels en de toelichting van het bestemmingsplan zullen hierop worden aangepast.

Reactie 7

Reclamant betwist de motivering om te komen tot een onderscheid in vrijwaringszone 1 en 2. De eerste zone in een cirkel van 100 meter rond een molen, dient geheel vrij te zijn en blijven van bebouwing en beplanting. De okbstakels in deze zone mag bij de desbetreffende molen in zone 1 niet meer dan de stellinghoogte zijn. Dit is 7,4 meter. De hoogte van de bebouwing tussen de 100 meter straal en de 400 meter straal moet berekend worden met een formule die uitgaat van de feitelijke situatie ("ruw" volgens het ontwikkelde systeem van De Hollandsche Molen). Hieronder is de berekening van reclamant opgenomen:

>	130 meter	bouwhoogte 7,4 meter (stellinghoogte)
>	200 meter	bouwhoogte 7,4 meter
>	300 meter	bouwhoogte 8,2 meter
>	400 meter	bouwhoogte 9,5 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is in vrijwaringszone 2 een andere formule gehanteerd. Hierdoor zijn er hogere maximale bouwhoogtes opgenomen, namelijk tot 12,3 meter. Er is volgens De Hollandsche Molen geen plausibele reden om in dit gebied niet uit te gaan van de kwalificatie "ruw" (bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Invloedrijke obstakels [rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enz.] met onderlinge afstanden van omstreeks 15 x hun hoogte, wijngaarden, maisvelden en dergelijke). De aanwezige laanbomen passen binnen de classificering "ruw" en vormen geen reden om daarvan (zoals de toelichting en onderzoeken doen in het Memo Molenbiotoop d.d. 8 december 2022) van deze kwalificatie af te wijken. Bovendien waar de bebouwing wordt gesitueerd, is juist bij uitstek het gebied waar de molen het wat betreft windvang van moet hebben.

Gelet op het voorgaande is dus de stelling in het "Memo Molenbiotoop": *zo lang binnen een afstand van 100 meter van de molen te hoge bomen staan, zijn deze bepalend en wordt nog niet toegekomen aan een belangenafweging fussen dat van het nieuwe woongebied en dat van de molen.* Reclamant vindt dit onjuist, omdat de betreffende bomen staan met name aan de oostzijde van de molen en/of staan niet in het open gedeelte, maar begeleiden de wind langs de reeds aanwezige bebouwing naar de molen. Bovendien zijn de bomen die binnen de eerste 100 meter staan van tijdelijke aard en kunnen, zoals De Hollandsche Molen terecht ovenweegt, gesnoeid of gekapt worden; sterker nog: juist vandaag zijn er acht van de (hoge) bomen die aan de oostzijde van de molen staan gekapt (met vergunning). Bovendien is er recentelijk een andere, hoge, boom, aan de oostkant, omgewaaid. Zolang er geen windonderzoek is, ontbreekt een deugdelijke motivering en kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Antwoord

Er wordt allereerst verwezen naar het antwoord op reactie 6. Hieruit volgt dat in het bestemmingsplan nog maar één aanduiding zal worden gehanteerd, te weten 'vrijwaringszone – molenbiotoop', en dat voor de molenbiotoopformule zal worden van ruwheidsklasse 'Ruw'. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan deze reactie.

Over hetgeen is opgenomen over de gevolgen van de molenbiotoopformule in de straal van 100 meter van de molen, moet worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan niet ziet op de deze straal omdat het bestemmingsplan niet ligt binnen een straal van de eerste 100 meter rondom de molen. Geconstateerd moet worden dat binnen deze straal al wel de nodige, hoge bebouwing en beplanting aanwezig is.

Reactie 8

Reclamant is niet overtuigd van de overige redenen om van de door De Hollandsche Molen opgestelde biotoopformule af te wijken.

- De molen is in gebruik voor het malen van graan en als opleidingsmolen. Hiervoor is een goede windvang essentieel.
- Een molen kan alleen behouden blijven door frequent te draaien. Een goede windvang is hiervoor essentieel en wordt belemmerd door het ontwerpbestemmingsplan.
- Reclamant wil geen verbetering van de positie van de molen, maar het gaat om het voorkomen van verslechtering.
- Het college onderbouwt niet waarom het plan niet uitgevoerd kan worden waarbij wél de juiste biotoopformule wordt gebruikt.

Antwoord

Voor een antwoord op deze reactie, verwijzen wij naar de antwoorden op reacties 6 en 7. In het bestemmingsplan zal worden aangesloten bij de biotoopformule zoals De Vereniging De Hollandsche Molen die heeft opgenomen in het advies en wordt aangesloten bij het standpunt dat afwijking hiervan slechts aan de orde kan komen met het verlenen van een vergunning.

Voor het overige geldt nog het volgende. De molen wordt beoordeeld als niet-bedrijfsmatige molen. Dit is bij de vaststelling van bestemmingsplan Zuid en West Dongen aan de orde geweest tot aan de Raad van State. De gemeente is daarbij in het gelijk gesteld. Omdat er geen sprake is van een bedrijfsmatig gebruikte molen, kan eenvoudiger ervoor worden gekozen om de molen stil te zetten op het moment dat naar het oordeel van de molenaar en de vrijwilligers en schade aan het mechanisme zou kunnen ontstaan.

In de inspraakreactie sprak reclamant over het verbeteren van de werking tot de molen. Dat nu het uitgangspunt is het handhaven van de werking van de molen kunnen wij onderschrijven. Daarvoor is de molenbiotoop ook opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie 9

In artikel 7.2.2. van de planregels is de bouwhoogte niet gekoppeld aan het maaiveld. Reclamant stelt dat dit in de regel moet worden toegevoegd. Anders kunnen de gronden worden opgehoogd en zullen de bouwhoogte in praktijk nog hoger zijn.

Antwoord

Dit is niet juist. Artikel 1.50 in combinatie met artikel 2.2 van de planregels zorgt voor de juiste wijze van meten van het peil. Het peil wordt aan de hand van het maaiveld berekend.

In artikel 1.50 is het peil als volgt bepaald:

- a. de kruin van een weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Het ophogen van het maaiveld heeft tot gevolg dat de feitelijke bouwhoogte van de bebouwing beperkt wordt.

Reactie 10

Reclamant stelt dat noch uit de verbeelding, noch uit de planregels blijkt op welke manier de zichtlijn wordt geborgd op de molen Koningin Wilhelmina. In de nota van inspraak is aangegeven dat het stedenbouwkundig plan zo wordt aangepast dat het voetpad een rechte (zicht)lijn vormt met de molen, de weg kan hierbij verspringen. In de inspraakreactie is gevraagd om deze rechtdoorgaande zichtlijn als voet- en fietspad in het nieuwe plan op te nemen als (langzaam)verkeersbestemming.

Antwoord

Vanaf de Laagstraat is nu zicht op de Wilhelminamolen. Hier liep van vroeger uit een karrenspoor vanaf de Groenstraat/Laagstraat naar de Windmolenweg. Deze sticht en zichtlijn blijft in het plan behouden. Het stedenbouwkundig plan houdt hier rekening mee door een onbebouwde zone vanaf de Laagstraat tot de molen. De weg kan hierbij weliswaar verspringen maar het voetpad vormt een rechtdoorgaande lijn. Om de zichtlijn te waarborgen zijn de planregels en de bijbehorende verbeelding aangepast en is een aanduiding 'overige zone - zichtlijn' opgenomen. Ook is de toelichting hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de toepassing van de molenbiotoopformule wordt er slechts één ruwheidsklasse toegepast, te weten 'Ruw'. Er zal dan ook sprake zijn van één aanduiding, te weten 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

De zichtlijn vanaf de Laagstraat op de molen wordt beter geborgd in het juridisch deel van het bestemmingsplan en niet enkel op de stedenbouwkundige kaart / in de toelichting.