



Dongen

Bestemmingsplan Hoge Ham 49-53

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen heeft het ontwerp bestemmingsplan “Hoge Ham 49-53” te Dongen voorbereid. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om 10 woningen op de locatie Hoge Ham 49-153 te realiseren. Het betreft het achterterrein van Hubo Aarts, dat na ontwikkeling zal worden ontsloten via de Jan Willemenstraat in plan De Hoogt. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Door het vaststellen van het bestemmingsplan “Hoge Ham 49-53” 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 16 juni 2023 tot en met donderdag 27 juli 2023 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:

- Reclamant 1

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

3. Zienswijzen

3.1. Reclamant 1

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 bebouwingsdichtheid en de bebouwingsintensiteit te hoog zijn.	Door de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van woningbouw wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en wordt verdere verpaupering van het achterterrein voorkomen. Een binnenstedelijke herontwikkeling van deze omvang in relatie tot de bestaande gemeentelijke woningbouwbehoefte wordt (stedenbouwkundig) voorstelbaar geacht. Binnen de setting van de voorgenomen nieuwbouw is het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit om aan te sluiten binnen de kaders van de welstandcriteria en de direct belendende

		context. Op dit punt wordt aanpassing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.
2.	Indieners vrezen overlast van parkeren omdat door de hoge bebouwingsintensiteit veel parkeerbehoefte ontstaat, die niet geheel binnen het plangebied kan worden opgelost. Een optie van andere omwonenden om eventueel een woning in de achtertuin te bouwen is niet goedgekeurd, omdat er dan te weinig parkeerplaatsen zouden zijn.	Bij een binnenstedelijke herontwikkeling van deze beperkte omvang is het niet waarschijnlijk dat er sprake zal zijn van onevenredige overlast als gevolg van parkeren. In een vroeg stadium van de ontwikkeling heeft de ontwikkelaar -samen met enkele omwonenden- onderzocht of het mogelijk zou zijn om het ontwikkelgebied te vergroten door aangrenzende achtertuinen bij het plangebied te betrekken. De voornaamste conclusie van dit onderzoek was dat een planvergroting tot een stedenbouwkundige onwenselijke planopzet zou leiden. Daarnaast zou door het toevoegen van extra woningen in het plan een onwenselijk tekort aan parkeerplaatsen ontstaan. Aanpassing van het bestemmingsplan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
3.	Indieners zijn van oordeel dat door de tweelaagse bebouwing hun privacy wordt aangetast.	De gemeente is van mening dat een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 7 meter passend is in dit gebied. Daarbij is in overweging genomen dat op basis van het vigerende bestemmingplan "Centrum", zoals dat in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld reeds een bouwhoogte van maximaal 8 meter is toegestaan. Dit betekent dat de bouwhoogte planologisch gezien vermindert. De afstand tussen de voorgenomen nieuwbouw en de woning van reclamanten bedraagt ruim 30 meter (patiowoningen) en ruim 40 meter (appartementen). Wat betreft deze bouwmogelijkheden en daarmee de aspecten "zicht" en "privacy" achten wij dan ook geen relevant nadeel aan de orde. 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/tuinen. 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. Door initiatiefnemer worden met reclamanten separate afspraken gemaakt om te praten over erfafscheidingen en ontwerpelementen om hun zorgen omtrent privacy zoveel als mogelijk te kunnen wegnemen. Aanpassing van het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.

4.	Indieners zijn van oordeel dat bij het parkeeronderzoek niet de juiste meetmomenten zijn gebruikt.	Binnen dit plan wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm conform het 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Dongen. Met het oog op realisatie van groen / verblijfskwaliteit ligt het parkeeraanbod wat op eigen terrein opgevangen kan worden lager dan de maximale norm. Derhalve wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die het parapluplan biedt om gebruik te maken van openbare parkeerplaatsen. In het parapluplan is aangegeven dat dit bijvoorbeeld het geval is als het fysiek onmogelijk is om alle parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In deze gevallen bekijkt de gemeente of op acceptabele loopafstand in de openbare ruimte geparkeerd kan worden indien dit noodzakelijk is. Dit is voor voorliggende ontwikkeling gedaan aan de hand van een parkeerdrukmeting, waarbij binnen de richtlijnen een zo representatief mogelijk onderzoek (aan de hand van diverse representatieve tellingen voor woon- en centrumfuncties) is uitgevoerd. Hierbij is de schoolomgeving (parkeerplaatsen bij de school) meegenomen en geanalyseerd. Er zijn geen wettelijke kaders voor 'meetmomenten voor omgeving van scholen'. Het onderzoek toont ruime mate van restcapaciteit aan. Aanpassing van het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.
5.	Indieners stellen vast dat bij het akoestisch onderzoek een aantal wegen ten onrechte als 30 km/uur wegen is aangemerkt.	Het akoestisch onderzoek is op basis hiervan aangepast. De aanpassingen hebben geen invloed op de conclusie.
6.	Indieners wensen inzage in het proefsleuvenonderzoek n.a.v. het bureauonderzoek Archeologie.	Dit is mogelijk. In het bestemmingsplan is opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient te zijn aangetoond dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt. Ter signalering en bescherming blijft in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming ' <u>Waarde - Archeologie 1</u> ' behouden. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan afdoende geborgd.
7.	Indieners wensen inzage in het saneringsplan/Bus-melding.	In het bestemmingsplan is opgenomen dat voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan/BUS-melding opgesteld wordt dat ter goedkeuring ingediend dient te worden bij het bevoegd gezag. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te zijn aangetoond. Voor de (graaf)werkzaamheden dient de aannemer conform BRL SIKB 7000 gecertificeerd te zijn.

8.	Indieners betwijfelen of bij de stikstofberekeningen de juiste invoergegevens zijn gebruikt.	De memo stikstof en bijbehorende rekenbladen zijn op basis van de zienswijze aangepast. De aanpassingen hebben geen invloed op de conclusie.
9.	Indieners wensen inzage in het nader onderzoek over de vleermuizen en steenmarter en in de bomeninventarisatie.	Het nader onderzoek is inmiddels afgerond en wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
10.	Indieners missen een gespreksverslag in de bijlagen van het bestemmingsplan.	Het gespreksverslag wordt (geanonimiseerd) toegevoegd aan de andere gespreksverslagen in de bijlage bij het bestemmingsplan.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

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