

Dongen

Bestemmingsplan Lage Ham 40

Nota van Zienswijzen

1. Inleiding

In deze nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijze die in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Lage Ham 40 is ingediend.

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. 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 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. In die periode kon eenieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Inspraak en vooroverleg

De ontwikkelaar heeft in de voorbereiding naar het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan een inloopavond gehouden. Deze avond heeft op 21 november 2023 plaatsgevonden. Van deze avond is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage a bij de Nota van Zienswijzen gevoegd. De getoonde impressies tijdens deze avond is bijlage b toegevoegd.

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

Er is een zienswijze ontvangen van:

- Reclamant(en) 1, Koch advocaten, mevrouw mr. I.E. Duijts Postbus 2005, 4800 CA Breda, namens reclamanten de heer M.A.M. Trommelen en mevrouw P.L.C. Trommelen – van Leijssen, Lage Ham 58 te Dongen, , ontvangen 23 januari 2024.

De zienswijze is tijdig ontvangen.

3. Zienswijzen

3.1 Reclamant(en) 1

Reactie 1

Reclamanten wonen reeds sinds 1992 aan de Lage Ham te Dongen. Reclamanten hebben de percelen, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie perceelnummers 3911 (woonperceel) en 3912 (weiland) in eigendom. De woning van reclamanten bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Zij hebben zodoende rechtstreeks zicht op het direct achter hun woning en weiland gelegen plangebied. In het verlengde van de woning en het weiland is het appartementengebouw 'Blok B1' voorzien, waarin 12 appartementen verdeeld over drie bouwlagen worden gerealiseerd.

Reclamanten begrijpen niet waarom in het plangebied 2 nieuwbouwwoningen en 24 appartementen gerealiseerd moeten worden gerealiseerd. Hiermee gaat volgens hen het landelijke karakter volledig teniet. Daarnaast vrezen zij een enorme waardedaling van hun woning. Reclamanten hebben hun woning toentertijd gekocht vanwege het landelijke karakter en de rustige woon en leefomgeving.

Antwoord

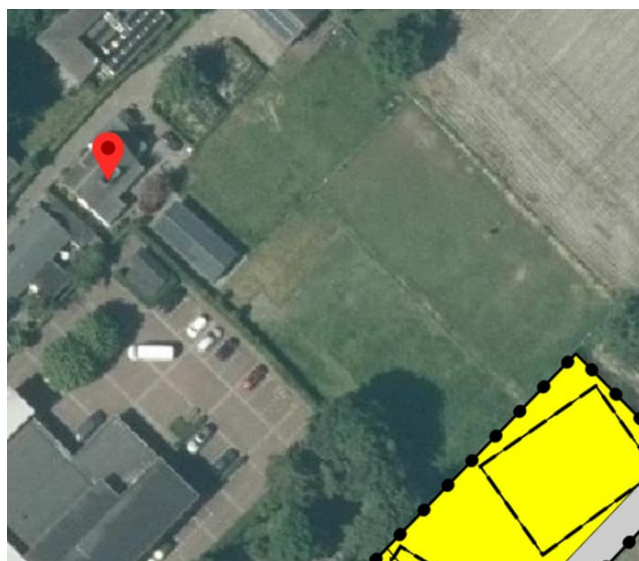
De woning Lage Ham ligt op ruim 65 meter afstand van de planlocatie.

De locatie Lage Ham 40 is in bestemmingsplan Beljaart bestemd voor Bedrijf, Uit te werken wonen I en Tuin. De locatie is momenteel in gebruik als bedrijf. Het aanwezige bouwvlak is in de huidige situatie nog niet helemaal volgebouwd.

De locatie heeft geen landelijk karakter. De locatie is door de provincie aangewezen als stedelijk gebied.

Gelet op de omliggende bestemming Uit te werken wonen I ligt het voor de hand om hier woningbouw toe te staan.

Als reclamanten vrezen voor een waardedaling van de woning bestaat er de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen.



Reactie 2

Beeldbepalend voor de Lage Ham is de grote boerderijbebouwing met bijgebouwen uit verschillende bouwperiodes en bouwstijlen. De bebouwing bestaat over het algemeen uit of twee bouwlagen met een kap.

Reclamanten menen dat het huidige woningbouwinitiatief voor wat betreft de maat en schaal in zijn geheel niet past binnen de bestaande vrijstaande lintbebouwing aan de Lage Ham en er zodoende geen sprake kan zijn van een ruimtelijke ontwikkeling dat binnen het welstandbeleid past. Het karakter van de lintbebouwing in de meest directe omgeving, Lage Ham 56 en Lage Ham 58, blijft met deze voorziene ontwikkeling juist niet behouden.

Daarnaast menen reclamanten dat in tegenstelling tot hetgeen in de conclusie is opgenomen over de algemene cultuurhistorie niet juist is. Reclamanten zijn van mening dat met de realisatie van de twee appartementenblokken in zijn geheel geen rekening wordt gehouden met een goede aansluiting op de cultuurhistorisch waardevolle gebieden en de lintbebouwing aan de Hoge en de Lage Ham, zodat er volgens hen onvoldoende rekening wordt gehouden met de omliggende cultuurhistorische waarden, waaronder de veelvoorkomende lage lintbebouwing aan de Hoge en Lage Ham.

Antwoord

De bebouwing aan de Lage Ham (en ook Hoge Ham) is verschillend van opbouw. De woningen in de omgeving hebben op basis van bestemmingsplan Zuid en West Dongen afwisselende goothoogtes van 4 tot 8 meter. Hierbij is 6 meter als goothoogte een gemiddelde. Het bestemmingsplan staat tot dat de

bouwhoogte maximaal 4 meter meer mag bedragen dan de maximale goothoogte. Dit houdt in dat – op basis van het bestemmingsplan bouwhoogtes zijn toegestaan variërend van 8 tot 12 meter.

De planontwikkeling bestaat uit 2 delen: twee vrijstaande woningen welke ontsloten worden aan de Lage Ham en 2 appartementenblokjes met in totaal 24 appartementen welke uitwijken op de Beljaartlaan. De appartementenblokken zijn ook geprojecteerd op de Beljaartlaan en niet op de Lage Ham. Dit wordt versterkt doordat tussen de twee vrijstaande woningen en de appartementen het parkeerterrein is gelegen. Er is daarmee een duidelijke knip in het plan aangebracht.

Reactie 3

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Lage Ham 40 volgt, dat door de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van woningbouw verdere verloedering van het achter terrein wordt voorkomen. De ontwikkeling versterkt hiermee zogezegd het gebied en is gekoppeld aan de ambities ten aanzien van een gezonde leefomgeving.

Reclamanten menen dat het argument dat ziet op het voorkomen van verdere verloedering van het achter terrein een oneigenlijk argument is om de herbestemming te motiveren. Er zijn volgens reclamanten voldoende wettelijke instrumenten om tot adequate handhaving over te gaan, daarvoor is herontwikkeling niet nodig. Indien en voor zover er sprake is van verdere verloedering, zou het reeds voor de huidige omwonenden zeer wenselijk zijn dat ook nu tot adequate handhaving wordt overgegaan.

Antwoord

Handhaving is gericht op het opheffen van strijdige activiteiten (bestemmingsplan/activiteitenbesluit) maar lost niet alle overlast op en/of draagt bij aan het opheffen van een rommelig bedrijventerrein. Een herontwikkeling van de locatie biedt de mogelijkheid om de aanwezige bebouwing te slopen en een kwaliteitsimpuls te geven aan de locatie. Het realiseren van betaalbare woningbouw voorziet tevens in een behoefte.

Reactie 4

Met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt het landelijke karakter van het gebied alsmede de daarmee gepaard gaande rustige woonomgeving tenietgedaan. Het aantal woningen is niet de beste ruimtelijke inpassing. Reclamanten menen dat er sprake is van een disproportionele herinvulling van het plangebied, dit mede gelet op het karakter van de direct omliggende woningen die voornamelijk uit twee bouwlagen met kleinschalige boerenerven bestaan.

Het appartementenblok B wordt op een afstand van 3 tot 6 meter van de erfgrens met reclamanten gerealiseerd en er worden op alle drie de bouwlagen van het appartementenblok appartementen gerealiseerd die uitkijken over de percelen van reclamanten. De privacy van reclamanten wordt daardoor ernstig geschaad, hun vrije uitzicht verdwijnt en reclamanten worden geconfronteerd met een ontoelaatbare wijziging in de woonintensiteit.

Reclamanten menen dat hun belangen als direct omwonenden onvoldoende zijn meegenomen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Zij menen dat deze bebouwingsdichtheid niet aansluit met de huidige bestaande dorps bebouwing aan de Lage Ham.

Antwoord

Het gebied rondom de rotonde Lage Ham / Hoge Ham / Noorderlaan / Beljaartlaan kenmerkt zich door een afwisselende bebouwing en afwisselende functie. Naast woonfuncties komen in het gebied ook bedrijfsfuncties, kantoorfuncties, een supermarkt, detailhandel en dergelijke voor. Het is kenmerkend voor de ontwikkeling van een dorp waarbij in de loop der jaren langs het lint woningbouw is toegevoegd.



De woning van reclamanten is gelegen achter een schuur welke op gronden met de bestemming Agrarisch is gerealiseerd. Tussen de woning van reclamanten en het plangebied ligt een perceel dat in eigendom is van reclamanten maar dat bestemd is als Agrarisch gebied.

De afstand tussen de beoogde appartementen en de woning van reclamanten dusdanig (ruim 65 meter) dat hiermee geen sprake is van ernstig privacy verlies. Tevens had in de huidige situatie het plangebied meer bebouwd kunnen worden en ook daarmee het uitzicht van reclamanten al kunnen beperken.

Reactie 5

Reclamanten en andere omwonenden hebben bij de inloopavond op 21 november 2023 te kennen gegeven dat het appartementenblok B met drie bouwlagen tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter te hoog is ten aanzien van de omliggende woningen aan de Lage Ham. In het sfeerverslag van de inloopavond Lage Ham 40 Dongen wordt aangegeven dat een grondgebonden woning met twee bouwlagen en een kap of drie bouwlagen een vergelijkbare hoogte heeft.

In deze redenering wordt echter voorbij gegaan aan het gegeven dat er in een grondgebonden woning enkel op de begane grond daadwerkelijk wordt gewoond en er op de eerste verdieping en eventuele zolder voor het overgrote deel slaapkamers en een badkamer zijn ingericht waardoor er geen sprake is van een verblijfsruimte.

Een appartementenblok met appartementen verdeeld over twee bouwlagen sluit qua intensiteit alsmede qua bouwvolume veel beter aan bij de reeds aanwezige bestaande bebouwing aan de Lage Ham direct grenzend aan het plangebied.

Er worden steeds wisselende bouwhoogtes genoemd voor de twee te realiseren appartementenblokken. Dit zorgt voor onduidelijkheid en onzekerheid ten aanzien van de bouwhoogte van het bouwplan.

Daarnaast baart de opmerking bij de sfeerimpressietekening reclamanten zorgen omdat hieruit blijkt dat het vastgestelde ontwerp nog kan afwijken van de verbeelding. Voor wat betreft de raamkozijnen in de achtergevel van appartementenblok B zouden reclamanten dan ook graag zien dat deze raamkozijnen in ieder geval niet van vloer tot plafond van de appartementen worden gerealiseerd, zodat daarmee nog

enigszins de directe inijk op de percelen van reclamanten kan worden beperkt. Dit in het kader van de privacy reclamanten en het voorkomen van overlast door de lichtintensiteit vanuit de appartementen en inijk vanuit de woonappartementen richting de percelen van reclamanten.

Antwoord

Het bestemmingsplan biedt de kaders waaraan een bouwplan getoetst wordt. Ten tijde van de inloopavond was er nog geen concreet bouwplan bekend. Getoonde tekeningen zijn dan ook sfeerimpressies en nog geen definitief ontwerp. Bij een bewonersavond is het ook niet gebruikelijk dat tekeningen definitief zijn.

De appartementen sluiten aan bij de aanwezige bebouwing in de Beljaart en geven een markering aan bij de aanwezige rotonde ter hoogte van de Veenmos.

De appartementen worden in de sociale huur- en koopsector gerealiseerd. Hierbij is sprake van een bepaalde balans tussen aantal woningen bij 1 appartementenblok. Dit heeft een zeker bouwvolume en hoogte tot gevolg. Om openheid in het gebied te behouden, is de voorkeur uitgegaan naar 2 losse appartementenblokken in plaats van 1 aaneengesloten gebouw.

Het is juist dat bij een appartementengebouw op elke bouwlaag gewoond wordt. Dat is inderdaad anders bij een reguliere grondgebonden woning. De in de regels van het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 10 meter is echter wel vergelijkbaar.

Bij het ontwerp van de plattegronden van de appartementen is rekening gehouden met het situeren van de slaapkamer en keuken aan de zijde van de perceelsgrenzen. Het merendeel van de woonfunctie is gericht op de zijgevels in de appartementenblokken.

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouw- en goothoogte van maximaal 10 meter opgenomen voor de twee blokken appartementen. Dat is het maximale dat is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Op de conceptplannen die zijn voorgelegd aan welstand is de maximale bouwhoogte 9,65 meter. Iets minder hoog dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan.

In de plannen die aan welstand zijn voorgelegd (en zijn goed gekeurd) is geen sprake van ramen aan de achterzijde die van de vloer tot aan het plafond doorlopen.



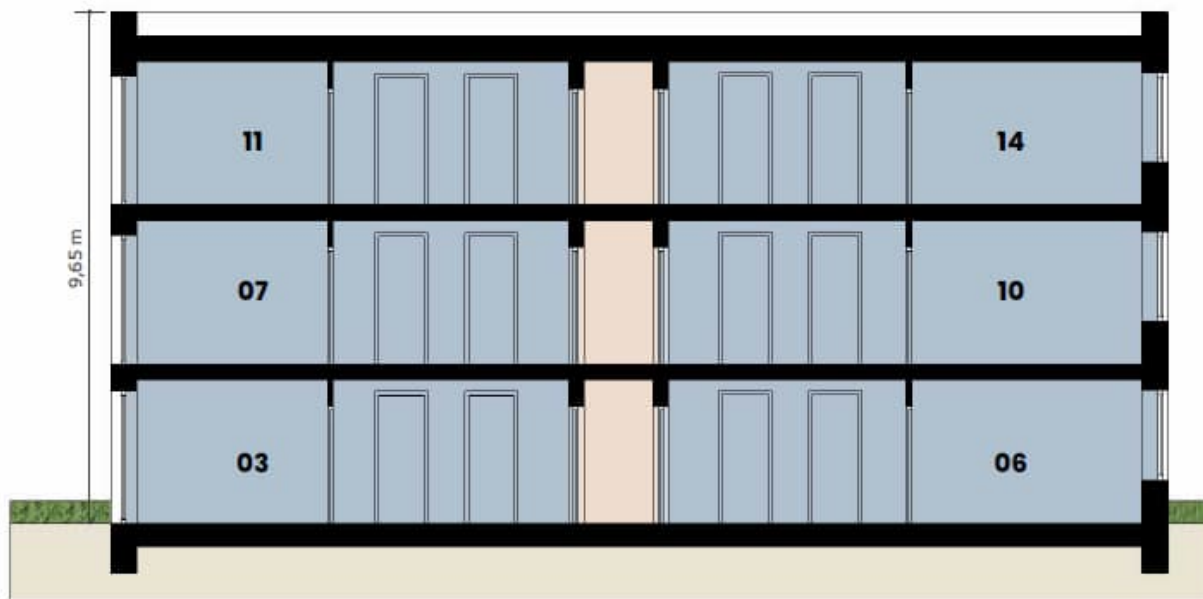
BEGANE GROND



VERDIEPING 1



VERDIEPING 2



DOORSNEDE



Reactie 6

In het woningbouwinitiatief is in de openbare ruimte voorzien in een buiten verblijfsruimte die tussen de twee appartementenblokken in ligt. Omdat de appartementen worden uitgevoerd met een gebruiksoppervlak van circa 50 m² valt te ven/vachten dat de bewoners van deze 24 appartementen veelvuldig gebruik zullen gaan maken van deze buiten verblijfsruimte. Gelet op de realisatie van de buiten verblijfsruimte direct grenzend aan de percelen van reclamanten, zullen zij te maken krijgen met een significante toename van geluid dan wel geluidsoverlast. Het terras van reclamanten is namelijk tussen de woning en de schuur in, tegen het weiland aan gesitueerd (zie bijlage) zodat de realisatie van de buiten verblijfsruimte direct grenzend aan het perceel van reclamanten, tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het woon-en leefklimaat van reclamanten leidt. Dit mede gelet op het grote aantal bewoners van de appartementen en hun bezoekers die hiervan, vanwege het ontbreken van een eigen buitenruimte, veelvuldig gebruik zullen maken. Reden

waarom reclamanten zich niet kunnen vinden in de huidige positionering van de buiten verblijfsruimte direct grenzend aan hun percelen.

Antwoord

Er is sprake van diverse aannames namelijk met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke buitenruimte en een mogelijke toename van geluid dan wel geluidsoverlast. Een gemeenschappelijke buitenruimte kan bijdragen aan het elkaar ontmoeten en dat vinden wij een positieve ontwikkeling. Ook bij de ontwikkeling van de Noorderbunder sturen wij aan op minder / kleinere eigen buitenruimtes en het meer gemeenschappelijk gebruik maken van de aanwezige buitenruimte.

De buitenruimte grenst inderdaad aan een perceel van reclamanten. Dit betreft echter niet het woonperceel maar een agrarisch perceel. Het feitelijke woonperceel ligt op ruime afstand van de voorziene gemeenschappelijke buitenruimte.

Reactie 7

In het sfeerverslag wordt gesteld dat het, gelet op de hoogte, afstand en positie van de appartementenblokken tot onder andere de Tiny Houses, niet aannemelijk is dat er als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een significante afname van zonlicht/schaduwwerking. Hetgeen hier wordt gesteld berust op een aanname en is ten onrechte niet nader onderzocht middels een bezonningsstudie, hetgeen wel verwacht mag worden van een woningbouwinitiatief met een dergelijke omvang en maximale bouwhoogtes van 10 meter.

Antwoord

De Tiny Houses liggen ten zuiden van de planontwikkeling. De zon komt op in het oosten, draait via het zuiden naar het westen waar de zon 's avonds weer ondergaat. Richting Tiny Houses is daarmee geen sprake van afname van zonlicht en/of schaduwwerking door de planontwikkeling. Gelet op de ligging van het perceel van reclamant heeft hij daarin geen belang.

Reactie 8

In de toelichting wordt in paragraaf 4.12.1 aangegeven dat er voor alle ruimtelijke plannen een watertoets moet worden uitgevoerd waarbij ook de aspecten als oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater, waterkwaliteit en -kwantiteit, omgevingsfactoren en waterberging aan de orde komen.

Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht ten aanzien van de aanleg van een wadi tussen de appartementengebouwen. Tevens zal op het parkeerterrein kleinschalig groen worden aangeplant. Daarbij wordt aangegeven dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning nader wordt ingegaan op de exacte oppervlakte nieuwe verharding en daarmee de benodigde waterbergingsvoorziening.

In het sfeerverslag van de inloopavond Lage Ham 40 Dongen is aangegeven dat uit het nog uit te voeren sonderingsonderzoek zal blijken in hoeverre ophoging van het plangebied noodzakelijk is. Volgens de hoogtekaart ligt het perceel gemiddeld genomen iets hoger dan de omliggende percelen. Voorkomen wordt dat er wateroverlast ontstaat op de omliggende percelen.

In het kader van het de waterberging van het woningbouwinitiatief, achten reclamanten het van belang om op te merken dat er momenteel reeds een hoogteverschil is van 60 cm van het perceel weiland van reclamanten ten opzichte van het plangebied. Het plangebied ligt 60 cm hoger dan het perceel weiland van reclamanten. Eventuele verdere ophoging van het plangebied baart reclamanten ernstige zorgen, aangezien er als gevolg van dit reeds aanwezige niveauverschil wateroverlast richting hun perceel te verwachten valt. Omdat zij het perceel weiland intensief gebruiken, dient er een goede waterberging op het plangebied te worden gerealiseerd zodat wateroverlast en of schade als gevolg van deze wateroverlast op het perceel kan worden voorkomen. Reden waarom reclamanten reeds nu op voorhand verzoeken om hier rekening mee te houden bij het nog uit te voeren sonderingsonderzoek.

Antwoord

Het opvangen van hemelwater en het afwateren van hemelwater dient op eigen terrein plaats te vinden. Er dient inderdaad geen wateroverlast op naastgelegen percelen plaats te vinden.

Het ophogen van de gronden is niet onbeperkt mogelijk. Het peil wordt namelijk bepaalt door de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld en/of de kruin van een weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt. Hoe meer het terrein wordt opgehoogd hoe beperkter de hoogte van het appartementencomplex kan zijn. Immer de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de hoogste punt van een gebouw.

Reactie 9

Zoals in toelichting is aangegeven, dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is ten aanzien van de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming een quickscan Wnb uitgevoerd (bijlage In het rapport van de quickscan is onder 5.1 het volgende opgenomen ten aanzien van de kerkuil en de steenuil:

de kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden kerkuilen en steenuilen in speciale nestkasten, schuren en soms in boomholten. Geschikte nestgelegenheden en foerageergebied voor de steenuil en kerkuil ontbreken op de onderzoekslocatie. Tevens zijn geen geschikte nestgelegenheden voor de steenuil en kerkuil aangetroffen in de directe omgeving. Negatieve effecten ten aanzien van de kerkuil en steenuil zijn op voorhand uit te sluiten.

In tegenstelling tot het voorgaande zijn reclamanten van mening dat deze conclusie onjuist is en er wel degelijk negatieve effecten ten aanzien van de kerkuil en steenuil zijn te ven/vachten als gevolg van het woningbouwinitiatief.

Op 60 meter afstand van appartementenblok B van het plangebied hangt aan de schuur van reclamanten, behorend bij de Lage Ham 58, een nestkast voor uilen. Uit de gegevens van de lokale uilenvereniging Ken en Geniet blijkt dat er in 2023 een broedsel is geweest van 4 jonge uiltjes.

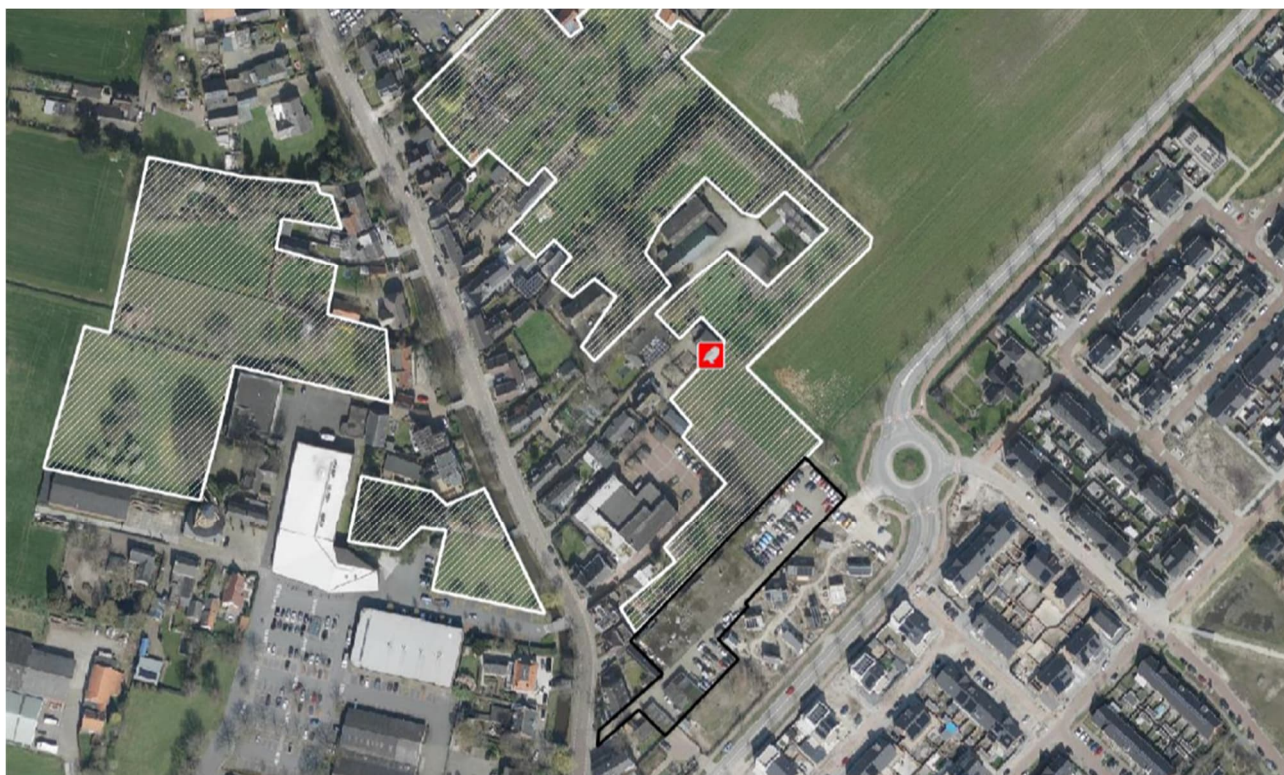
Reclamanten menen dat gedurende de aanlegfase van het woningbouwinitiatief aanvullend ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van de kerkuil en de steenuil dient plaats te vinden of dat er een ontheffing op de Wnb bij de Omgevingsdienst dient te worden aangevraagd. Dit omdat tijdens het broedseizoen er geen sprake mag zijn van enige verstoring in het leefgebied van de uilen plaatsvinden, hetgeen betekent dat er in het heel voorjaar niets mag gebeuren aan bouwactiviteiten.

Antwoord

In de quickscan Wet natuurbescherming van april 2023 (20843.003, d.d. 3 april 2023) wordt het volgende omschreven omtrent de steenuil: "De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Meestal broeden kerkuilen en steenuilen in speciale nestkasten, schuren en soms in boomholten. Geschikte nestgelegenheden en foerageergebied voor de steenuil en kerkuil ontbreken op de onderzoekslocatie. Tevens zijn geen geschikte nestgelegenheden voor de steenuil en kerkuil aangetroffen in de directe omgeving. Negatieve effecten ten aanzien van de kerkuil en steenuil zijn op voorhand uit te sluiten."

Naar aanleiding van de nieuwe informatie is gebleken dat op ruim 60 meter van het plangebied een nestlocatie van de steenuil aanwezig is. De steenuil is erg afhankelijk van kleinschalig cultuurlandschap in combinatie met weides. Direct ten noorden van het plangebied zijn diverse weides aanwezig, welke deze steenuil zal gebruiken als essentieel leefgebied. In onderstaande figuur is op kaartmateriaal het

foerageergebied (op basis van habitateisen) van de steenuil inzichtelijk gemaakt. Het geschikt leefgebied van de steenuil is wit gearceerd. De ligging van het plangebied is zwart omkaderd.



Het plangebied bestaat volledig uit verhard terrein. In de huidige situatie vormt het plangebied dan ook geen onderdeel uit van het leefgebied van de steenuil. Ten noorden en ten noordwesten van de onderzoekslocatie is veel geschikt leefgebied voor de steenuil aanwezig door afwisselend landschap van hobbyweides, blijvende graslanden en tuinen. Als gevolg van het planvoornemen zal geen foerageergebied verloren gaan.

De nestlocatie bevindt zich op ruim 60 meter van het planvoornemen. Tussen de nestlocatie en het plangebied bevindt zich een opgaande haag en diverse weides. Door de afstand tussen de nestlocatie en het planvoornemen, de ligging van het leefgebied buiten het plangebied en het behouden van de tussenliggende groene elementen zijn geen negatieve effecten op de steenuil te verwachten. De sloop en nieuwbouw binnen het plangebied zal niet leiden tot een verstoring, waarmee de gunstige staat van instandhouding van de steenuil wordt aangetast. Uitstralende verlichting richting het leefgebied van de steenuil dient voorkomen te worden. Het wordt geadviseerd om werkzaamheden zoveel als mogelijk overdag uit te voeren.

Op basis van bovenstaande wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Reactie 10

Uit het sfeerverslag van de inloopavond blijkt dat PPO bereid is om in overleg te treden met de gemeente Dongen over de heg afscheiding tussen het plangebied en de Tiny Houses.

Tussen de percelen van reclamanten en het plangebied is momenteel een beukenhaag als erfafscheiding aanwezig die volgens reclamanten op de erfgrans staat (zie overgelegde foto's). Met het oog op het woningbouwinitiatief en de als gevolg daarvan ontstane inbreuk op de percelen van reclamanten alsmede in het kader van het behoud van enige privacy, verzoeken reclamanten PPO en de gemeente Dongen met klem om de huidige bestaande erfafscheiding in de vorm van de beukenhaag te respecteren en te behouden. Op deze manier wordt er nog enigszins een landschappelijke inpassing en groene erfgrans gewaarborgd.

Om dit in juridische zin te waarborgen, wordt verzocht om dit als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels van het ontwerpbestemmingplan 'Lage Ham 40' zodat de bestaande beukenhaag, ook voor wat betreft de minimale hoogte ervan, behouden blijft. Daarbij dient ook te worden opgenomen dat het beheer van de haag gericht dient te zijn op het bereiken en in stand houden van een haag met een minimale hoogte van twee meter of de huidige hoogte van de reeds aanwezige beukenhaag te handhaven. Op deze manier kan het rechtstreekse zicht van reclamanten op het woningbouwinitiatief enigszins worden weggenomen en het groene landschappelijke karakter worden behouden.

Reclamanten wensen dan ook in onderling overleg tot een oplossing ten aanzien van het behouden van de bestaande beukenhaag als erfafscheiding te komen.

Antwoord

Het opnemen van een instandhoudingsplicht ten aanzien van een haag inclusief een minimale hoogte in de regels van het bestemmingsplan vinden wij te ver gaan. Initiatiefnemer treedt wel met reclamanten in overleg over het realiseren / behouden van een adequate erfafscheiding. De instandhouding van deze afscheiding kan vervolgens privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Reactie 11

In de toelichting is opgenomen dat er in het kader van de beoogde plannen en in afstemming met de gemeente Dongen een omgevingsdialoogtraject is opgestart en er een inloop-informatieavond heeft plaatsgevonden op 21 november 2023.

Daarbij wordt aangegeven dat aanwezigen werden geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen en werden zij uitgenodigd om met betrokken partijen in gesprek te gaan. Van dat laatste was volgens reclamanten geen sprake. De burgerparticipatie heeft plaatsgevonden en betrof een strak eenzijdig geregisseerde activiteit. Voorafgaand aan deze avond heeft geen informatieverstrekking plaatsgevonden. Er is zodoende geen sprake geweest van enige inspraak door de omwonenden. Er zijn slechts opmerkingen geïnventariseerd en op vragen waarvan ook een deel schriftelijk is niet ingegaan en opmerkingen werden afgedaan op basis van een algemene reactie, hetgeen ook in het sfeerverslag terug te lezen is.

Van een echte burgerparticipatie is dan ook geen sprake geweest, zodat reclamanten sterk het gevoel hebben dat dit slechts een formaliteit betrof en zij vervolgens met een voldongen feit zijn geconfronteerd. Reclamanten verzoeken de resultaten van de burgerparticipatie te betrekken bij de integrale belangenafweging in het vervolg van deze vaststellingsprocedure.

Antwoord

Tijdens de inloopavond op 21 november 2023 was volop gelegenheid om kennis te nemen van de plannen, vragen te stellen, ideeën/zorgen/tips in te dienen. Ook in de weken na de inloopavond was er ruimte om bij PPO te reageren. De voorafgaand aan een inloopavond alle plannen al beschikbaar dienen te zijn, is in zijn geheel niet gebruikelijk. Dit verschilt van ontwikkelaar en per ontwikkeling.

Gelet op de toen aanwezige overlast door de gebruikers van het bedrijfsperceel is er voor gekozen om iedereen op hetzelfde moment te informeren over de ontwikkeling. Aansluitend waren ook de tekeningen beschikbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.