

Bestemmingsplan Eindsestraat 45, gemeente Dongen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Eindsestraat 45 Dongen zijn ingediend. De zienswijzen worden uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid kort samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen worden dus in hun geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 25 juli 2014 tot en met donderdag 4 september 2014 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

3. Zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnen gekomen. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

3.1 J.P.A. Verkooijen, Kwartelweg 81, 5105 BB Dongen

Gezegd wordt dat de Kwartelweg een ruilverkavelingsweg is voor agrarisch gebruik; het is een landbouw insteekweg en geen doorgaande weg. Gebruik door 't Zonneke is niet agrarisch en daarom niet toegestaan.

De weg is te smal voor toenemende verkeersactiviteiten en zal onnodige gevaarlijke verkeerssituaties opleveren. 't Zonneke beschikt over twee ruime inritten aan de Eindsestraat. Tijdens de informatieavond heeft de heer Velthoven toegezegd dat er geen gebruik gemaakt wordt en zal worden door 't Zonneke van de bestaande inrit aan de Kwartelweg.

Reactie:

Voor wat betreft de status van de Kwartelweg kan worden aangegeven dat sprake is van een openbare weg die als zodanig ook opgenomen is in de wegenlegger van de gemeente Dongen. Dat de Kwartelweg in het kader van de ruilverkaveling is aangelegd, doet daar niets aan af.

De Kwartelweg is geen doorgaande verbinding tussen de Eindsestraat en de Fazantenweg. Dat is ook niet nodig voor 't Zonneke.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid en het profiel van de Kwartelweg kan het volgende worden aangegeven. De inrit aan de Kwartelweg is alleen bedoeld voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw. Het profiel van de Kwartelweg inclusief de bermen is voldoende voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw.

Omdat meerdere zienswijzen ingaan op dit onderwerp is als bijlage bij deze Nota van zienswijzen een dwarsprofiel gevoegd van de Kwartelweg, waarin zichtbaar is gemaakt dat tegemoet komend verkeer elkaar wel degelijk zonder problemen kan kruisen. De Kwartelweg is wat betreft de breedte gebaseerd op één motorvoertuig. Bij kruisend verkeer zullen beide voertuigen gebruik moeten maken van de berm. Uit het dwarsprofiel blijkt dat de berm (gemeten op twee verschillende plaatsen op basis van de GBKN) hier ook breed genoeg voor is. Sterker nog, ook momenteel wordt de berm al frequent gebruikt. Er dient in het kader van de nieuwe functie (verkeersstromen van en naar het logeerhuis van 't Zonneke) een afweging gemaakt te worden wat ruimtelijk aanvaardbaar is voor wat betreft het bermgebruik.

In dat kader kan het volgende worden aangehaald:

1. Zwaarte motorvoertuigen.

Gesteld kan worden dat verkeer ten behoeve van het logeerhuis uitsluitend bestaat uit personenauto's. Het zijn namelijk de ouders/verzorgers die de cliënten komen halen en brengen. Dit zijn relatief lichte voertuigen die er niet voor zorgen dat de berm veel zwaarder belast wordt dan het huidige gebruik door zware agrarische motorvoertuigen die vele malen breder en zwaarder zijn dan personenauto's.

2. Frequentie van de verkeersbewegingen.

Er is slechts in geringe mate sprake van toename van de intensiteit van het gebruik van de Kwartelweg. Het betreft zoals gezegd namelijk alleen de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeershuis. Die verkeersbewegingen betreffen hoogstens 20 motorvoertuigen heen en 20 motorvoertuigen terug in een relatief kort tijdsbestek. Deze toename aan verkeersbewegingen vindt bovendien plaats op een moment en tijdstip dat het agrarisch verkeer op de Kwartelweg te verwaarlozen valt.

3. Kans op tegemoetkomend verkeer.

Hierin kan een splitsing gemaakt worden tussen de kans op tegemoetkomend agrarisch verkeer (vaak brede en zware voertuigen) en tegemoetkomend verkeer dat afkomstig is van 't Zonneke (personenauto's). Ten aanzien van het agrarisch verkeer kan worden aangegeven dat de kans hierop relatief laag is, omdat de frequentie van agrarisch verkeer niet erg hoog is. Ten aanzien van het verkeer afkomstig van 't Zonneke kan worden aangegeven dat de kans hierop eveneens vrij laag is, omdat de ouders hun kinderen allemaal op ongeveer hetzelfde moment halen en brengen. Dit brengen houdt in dat auto's naar het logeershuis rijden, daar hun kinderen afzetten en vervolgens terug rijden. Omdat dit slechts een kort tijdsbestek in beslag neemt, is de kans niet groot dat er binnen dit kort tijdsbestek veel tegemoetkomend verkeer is.

4. Gebrek aan alternatieven.

De uitrit op de Kwartelweg is een bestaande uitrit van een (voormalig) agrarisch bedrijf. Dit betekent dat bij een agrarisch gebruik ook sprake is van vervoersbewegingen van en naar de locatie van 't Zonneke via de Kwartelweg. Behalve de in/uitrit aan de Kwartelweg heeft 't Zonneke slechts één uitrit op de Eindsestraat (in tegenstelling tot datgene wat door sommige reclamanten wordt aangegeven dat het om twee inritten aan de Eindsestraat zou gaan). Het is uit verkeerskundig oogpunt (zowel voor wat betreft de inrit op de Eindsestraat als voor wat betreft het verkeer op het terrein zelf) gewenst om niet de verkeersstroom richting het logeershuis van 't Zonneke via één inrit vanaf de Eindsestraat te doen verlopen. Door deze te spreiden over twee al bestaande punten (inrit Eindsestraat en inrit Kwartelweg) én daarnaast gebruik te maken van een officiële weg, treedt een meer verkeersveilige situatie op dan wanneer alle verkeer over de Eindsestraat en het perceel zelf zou worden afgewikkeld. Dit komt doordat de aansluiting van de Kwartelweg op de Eindsestraat bestaat uit een ruime splitsing (er is opstelruimte voor twee auto's naast elkaar én er is sprake van goed zicht op de weg). Ter plaatse van de inritconstructie aan de Eindsestraat van 't Zonneke is het minder goed mogelijk om tegemoetkomend verkeer op te vangen (vanwege de breedte van de inrit). Het is daarnaast niet wenselijk om het verkeer van het logeergebouw te mengen met het verkeer van de dagopvang, omdat de haal- en brengtijden voor beiden mogelijk kunnen overlappen.

Wat het uitwegen betreft, heeft de gemeente de voorwaarde aan de initiatiefnemers van 't Zonneke gesteld, dat er geen extra uitritten mogen worden aangelegd. Dat is ook niet gebeurd; de uitrit die voorzien is ten behoeve van het logeergebouw is een bestaande uitrit op een openbare weg. In deze context kan niet worden gesteld dat er niet op een openbare weg mag worden uitgeweegd, zo de toenmalige wethouder daarover al een opmerking in die richting zou hebben gemaakt.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de toelichting een verduidelijking opgenomen met betrekking tot de verkeerskundige aspecten rondom de uitrit op de Kwartelweg ten aanzien van de logeeropvang. De zienswijze leidt voorts niet tot aanpassing van de planregels of de verbeelding.

3.2 SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020 2700 LA Zoetermeer, namens J. Verkooijen, Eindsestraat 37, 5105 AA Dongen

Reclamant heeft bezwaar tegen het laten realiseren van een logeergebouw en laten uitwegen op de Kwartelweg. De Kwartelweg is geen openbare weg.

De Kwartelweg is voor toenemende verkeersbewegingen te smal en het toenemend verkeer levert geluidhinder op bij slaapkamer en gevaarlijke verkeerssituaties omdat het niet mogelijk is om naast elkaar in- en uit te rijden naar en van de Kwartelweg. De situatie daar is slecht te overzien vanwege de grote houtwal daar aanwezig. Ook nu al zijn er gevaarlijke situaties als landbouwverkeer en fietsverkeer elkaar tegen komen. De gemeente heeft altijd gezegd dat niet op Kwartelweg mag worden uitgeweegd ten behoeve van een camping of een logeergebouw. Het gewenste parkeerterrein grenst aan zijn perceel en zowel verkeer als de aanwezigheid van steeds meer gasten veroorzaakt een hoop overlast.

Reactie:

Met betrekking tot de status en het gebruik van de Kwartelweg wordt verwezen naar de reactie genoemd onder 3.1. Alle activiteiten die achter op het perceel van 't Zonneke worden uitgevoerd (o.a. logeershuis) leiden niet tot een overschrijding van de normen op de belendende woningen, dus ook het parkeren heeft geen significante akoestische invloed op de woningen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3. SDT, W. Snoeren, Eindsestraat 35, 5105 AA Dongen

De heer Snoeren heeft bezwaar tegen uitwegen op de Kwartelweg. De Kwartelweg is niet geschikt voor autoverkeer en is geen doorgaande weg. De Kwartelweg is de grens tussen stedelijk en agrarisch gebied. Waarom wordt toestemming verleend om grond te onttrekken aan agrarisch gebruik? De gemeente Dongen heeft elders op een perceel minder dan 1 ha aan de Eindsestraat problemen met het onttrekken van grond aan de agrarische sector voor overig bedrijfsmatig gebruik, terwijl 't Zonneke als niet agrarisch bedrijf ca 5 ha grond aan de agrarische sector onttrekt.

Reactie:

Met betrekking tot de status en het gebruik van de Kwartelweg wordt verwezen naar de reactie genoemd onder 3.1.

De verwijzing naar een ander perceel aan de Eindsestraat kunnen wij niet plaatsen. 't Zonneke onttrekt geen 5 ha aan de agrarische functie. De totale oppervlakte van 't Zonneke is minder dan 1,5 ha. Al enige jaren is zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau sprake van beleidsontwikkeling met betrekking tot andere dan agrarische functies in het buitengebied. De gemeente Dongen heeft het beleid geformuleerd in de Notitie Vitaal Buitengebied en daarin aangegeven welke nevenfuncties of nieuwe functies naast de agrarische functie in het buitengebied afweegbaar zijn. Daarin is een duidelijke beleidslijn opgenomen met specifieke mogelijkheden voor maatschappelijke en horecadoeleinden. Die afweging heeft voor 't Zonneke plaatsgevonden.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4. C.J.M. van Weesenbeek, Eindsestraat 77, 5105 AB Dongen

De heer Van Weesenbeek maakt bezwaar tegen uitwegen op de Kwartelweg, omdat de Kwartelweg is aangelegd voor landbouwverkeer.

Reactie:

Met betrekking tot de status en het gebruik van de Kwartelweg wordt verwezen naar de reactie genoemd onder 3.1.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 P.J.C. Timmermans en J.G.J. Timmermans - van Strijp, Eindsestraat 41, 5105 AA Dongen

Voor de heer en mevrouw Timmermans is het verplaatsen van de dagbesteding naar het nieuwe gebouw van belang; 't Zonneke heeft altijd gesteld dat de voormalige preischuur niet voor dagbesteding gebruikt blijft; bestemming aanpassen is gewenst. De wens is dat het geluidscherm wordt verplaatst naar het hart van de bestaande, droogstaande, waterloop en voorts dat het geluidscherm wordt doorgetrokken tot de Eindsestraat. Geen logeeropvang en dagopvang in de boerderijwoning.

Reactie:

De intentie is dat de dagbesteding in het nieuw te bouwen gebouw plaatsheeft. De preischuur wordt dan opslagruimte voor materiaal. Omdat in het bestemmingsplan niet is uitgesloten dat ook bij ingebruikname van het multifunctionele gebouw een bepaald gebruik van de preischuur aan de orde blijft, is in het bestemmingsplan het worst case scenario uitgewerkt. Zowel de "tijdelijke situatie" (gebruik preischuur als multifunctionele ruimte) als de "eindsituatie" (realisatie van een nieuw multifunctioneel gebouw en gebruik van de preischuur voor zaken als onderhoudswerkzaamheden en opslag) is in beeld gebracht en op haar ruimtelijke impact gezien. Zodoende maakt het voor de ruimtelijke aspecten niet uit of de preischuur nu wel of niet haar functie behoudt. De functieaanduiding van de voormalige preischuur wordt dan ook niet aangepast.

Het verplaatsen van het geluidsscherm naar het hart van de droogstaande waterloop is niet noodzakelijk ten behoeve van het creëren van een goede akoestische situatie. De huidige ligging van het geluidsscherm is tot stand gekomen op basis van uitgebreide akoestische berekeningen; aangetoond is dat het realiseren van het scherm op deze plaats er voor zorgt dat eventueel op te treden geluidhinder op de woning wordt voorkomen.

Het doortrekken van het geluidsscherm met een hoogte van 2 meter tot de Eindsestraat is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet nodig. Deze wens achten wij dan ook ruimtelijk niet relevant. Uiteraard staat het partijen als burens vrij om daarover al dan niet nadere afspraken te maken. Ruimtelijk relevant is dit echter niet, zodat het ook niet in het voorliggende bestemmingsplan is meegenomen.

De woning van de familie Bogers is bestemd als bedrijfswoning. In artikel 1 van de planregels wordt het begrip bedrijfswoning gedefinieerd. Daaruit volgt dat logeeropvang van 't Zonneke niet is toegestaan in de woning

Reactie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

Het waterschap vraagt om de nadere uitwerking van de retentie af te stemmen met het waterschap.

Reactie:

De gevraagde afstemming zal plaatsvinden vooraf aan de geplande bouwactiviteiten.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7 Banning advocaten, mr. drs. H.A. Pasveer, postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens J.J.A. Biemans, Eindsestraat 43, Jansen-Dongen B.V gevestigd te Tilburg, A.J.M. Jansen, eigenaar van Eindsestraat 53 en A.P.M. Aarts, Eindsestraat 44.

De zienswijzen hebben betrekking op:

- a. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening
- b. Er zijn onduidelijkheden in de planregels
- c. Er is sprake van strijd met het gemeentelijk beleid, zoals dat is beschreven in de Notitie Vitaal Buitengebied, de Structuurvisie.

Ad a.

Bij herhaling wordt in de zienswijze aangegeven dat enig aspect "in strijd is met een goede ruimtelijke ordening". Vandaar dat het zinvol wordt geacht om eerst duidelijk aan te geven wat onder een goede ruimtelijke ordening wordt verstaan. Uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de volgende definitie van een goede ruimtelijke ordening wordt gehanteerd: "Een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk (o.a. VzABRvS 1-12-2011, nr 201110800/1/R1, r.o. 2.10).

Duidelijk blijkt uit deze jurisprudentie dat verschillende belangen dienen te worden gewogen en vervolgens ook als uiteindelijke totaal dienen te worden beschouwd en beoordeeld. Het steeds isoleren van één ruimtelijk aspect van andere aspecten en belangen zoals in de voorliggende zienswijze meermalen gebeurt, is dan ook niet conform de vaste jurisprudentie van de Afdeling. Zowel het akoestisch belang als het belang van de bezonning van de woning aan de Eindsestraat 43 is uitgebreid gewogen. Dit op basis van het worst case scenario zoals door de Afdeling gewenst. Geconcludeerd dient dan ook te worden dat door deze handelwijze juist wél sprake is van een goede ruimtelijke ordening, te weten een totale harmonieuze belangenafweging. Dat een totale harmonieuze belangenafweging in voorkomende gevallen kan afwijken van een afzonderlijk belang, maakt daarom niet dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Een ander aspect dat ten onrechte in de zienswijze wordt aangegeven is dat niet met een worst case scenario zou zijn gerekend. Dit is wel degelijk het geval. Zowel het huidige (tijdelijke) scenario als het maximaal toelaatbare scenario (worst case) zijn verwerkt in de bestemmingsplanregels en in de verbeelding behorende bij het voorliggende plan.

Een tweede aspect dat op diverse plaatsen binnen de zienswijze wordt aangehaald is dat één van zijn cliënten (de heer Biemans, Eindsestraat 43) helemaal wordt ingebouwd door het realiseren van hoge en meters lange geluidsschermen die bovendien ook nog eens dwars over het perceel lopen. Ook die weergave ligt heel wat genuanceerder.

Een groot deel van de geluidsvoorzieningen betreft een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter. Het gaat dan om de geluidsvoorzieningen vanaf de Eindsestraat het perceel van 't Zonneke op aan beide zijden van de burens. Dat is een bouwhoogte voor erfafscheidingen (bouwwerken geen gebouwen zijnde) die in veel bestemmingsplannen voorkomen en dus niet extreem genoemd kunnen worden. Bezien we de plaatsen waar de geluidsvoorzieningen op 3 meter zijn toegestaan/vereist, dan is dat afwijkend van datgene wat in andere situaties toelaatbaar wordt geacht. Opgemerkt dient echter te worden dat door de direct betrokkenen met enige regelmaat is aangegeven dat zij een dergelijke geluidsvoorziening juist gewenst achten. De geluidsvoorziening die zoals wordt gesteld dwars over het perceel loopt, betreft de muur van het nieuw te realiseren multifunctionele gebouw. Juist om de worst case in beeld te brengen is aangegeven dat indien en zolang dat multifunctionele gebouw niet is gerealiseerd, bij gebruik van het eerste speelterrein bij het maximum van 70 kinderen er een geluidsvoorziening op de plaats en ter hoogte van de muur van de multifunctionele ruimte gerealiseerd moet worden om dit gebruik toe te staan. Met andere woorden: de geluidsvoorziening midden over het perceel is juist een extra waarborg voor omwonenden dat er in de worst case situatie toch voldoende maatregelen worden genomen, ook zolang het nieuwe multifunctionele gebouw niet is gerealiseerd.

De heer Pasveer maakt opmerkingen over fouten in de akoestische rapportage, over de voorkeursgrenswaarden, over het volledig ingebouwd worden door een van zijn cliënten, de heer Biemans, door geluidsschermen, over schaduwwerking, over nieuwe bouwmogelijkheden en over een zo grootschalige zorgaccommodatie, dat deze niet passend is op deze locatie.

Akoestische situatie

Op de zienswijzen met betrekking tot de akoestische situatie merken wij het volgende op.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een uitgebreid akoestisch onderzoek. Bij het opstellen van het onderzoek is uitgegaan van 2 scenario's: een scenario huidig gebruik en een scenario maximaal. Het scenario maximaal is het zogenoemde worst-case-scenario. De heer Pasveer geeft een vertekend beeld als zou de woning Eindsestraat 43 volledig worden ingebouwd ten behoeve van de zorgaccommodatie.

In de eerdere procedure hebben omwonenden -toen appellanten- aangegeven dat maatregelen in de vorm van geluidsschermen moesten worden berekend aan de hand van een worst-case-scenario. Van een volledig inbouwen door 't Zonneke is geen sprake. Zoals aangegeven is ook op andere plaatsen aan de Eindsestraat een erfafscheiding van 2 meter planologisch toegestaan. De bewoner van Eindsestraat 43, de heer Biemans, heeft bovendien in de praktijk al een beukenhaag op zijn perceel staan, evenwijdig aan de perceelgrens met 't Zonneke met een hoogte van 2 meter of meer.

Onderstaand is een luchtfoto (loodrecht) afkomstig van ruimtelijkeplannen.nl geprojecteerd, waarop precies is te zien welke groenafscheiding thans op het terrein van de heer Biemans aanwezig is. Deze situatie is eveneens zichtbaar op de navolgende luchtfoto's (onder een hoek genomen). Bezien we vervolgens de geluidsvoorzieningen voorgeschreven op het terrein van 't Zonneke dan zien we dat van een inbouwen van de heer Biemans geen sprake is.





De stelling dat sprake zou zijn van fouten in het akoestisch onderzoek onderschrijven wij niet. De heer Pasveer vergelijkt een gedeelte uit het akoestisch onderzoek wat betrekking heeft op de activiteiten die uitgevoerd (kunnen) worden met de huidige bebouwing met de planregel. Die vergelijking gaat niet op. Het bestemmingsplan is afgestemd op de beschrijving in het akoestisch onderzoek van de maximale situatie (worst case) zoals door de Afdeling op grond van vaste jurisprudentie wordt vereist in het kader van de afweging van het aspect geluidhinder.

Voorkeursgrenswaarden

De heer Pasveer stelt dat de voorkeurswaarde van de geluidbelasting in het buitengebied op 40 dB(A) ligt, wat lager is dan de 45 dB(A) waarmee in het bestemmingsplan wordt gerekend. De notitie bedrijven en milieuzonering gaat uit van 45 dB(A) voor het gebiedstype rustige woonwijk.

Reactie:

In de publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt op pagina 29 aangegeven dat een met een rustige woonwijk vergelijkbaar omgevingstype een rustig buitengebied is. Kijkend naar de gemeentelijke Nota industrielaawaai van oktober 2007 (bedoeld voor het verlenen van milieuvergunningen) wordt duidelijk dat de omgeving waarin onderhavige locatie is gelegen, is getypeerd als gemengde woonwijk.

Hiervoor geldt een richtwaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde. Het omringende buitengebied is in de Nota industrielawaai getypeerd als gemengd buitengebied met als voorkeursgrenswaarde 45/40/35 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Het is dus zeker niet zo dat in het buitengebied standaard een 5 dB(A) lagere norm (40 dB(A)) wordt gehanteerd dan in het akoestisch onderzoek is verondersteld.

Schaduwwerking

Enige schaduwwerking is afhankelijk van het jaargetijde en van het tijdstip. De bestaande beukenhaag zorgt overigens ook voor schaduwwerking. De gezondheid van de heer Biemans wordt meer gediend met een geluidsscherm dan wanneer meer gewicht wordt gegeven aan de beperkte periode waarin de woning in de schaduw komt te liggen.

Nieuwe bouw mogelijkheden

Op grond van een uitspraak van de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak d.d. 22 februari 2005 stelt de heer Pasveer dat nieuwe bouw mogelijkheden ten onrechte worden gerechtvaardigd met verwijzing naar het voorgaande bestemmingsplan.

Reactie:

Uit de door de heer Pasveer aangehaalde uitspraak in voorlopige voorziening en ook in de bodemzaak die daarop is gevolgd (AU6218 van 16 november 2005) is niet meer of minder komen vast te staan (zie ook r.o. 2.10 in de bodemzaak) dan dat behalve de bebouwingsmogelijkheden bij recht in het voorafgaand bestemmingsplan, ook altijd moet worden onderzocht wat bouw mogelijkheden die in een nieuwe planologische maatregel toelaatbaar zijn (ook al zijn die gelijk aan datgene wat bij recht mogelijk was) voor gevolgen geven voor in dit geval de woning van de heer Biemans. Eén en ander is ook uitgezocht. Er is een bezonningsstudie bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Die bezonningsstudie gaat uit van een beoordeling zoals die ook bij een eventueel planschadeverzoek zou worden behandeld. Overigens worden de – beperkte - nadelige gevolgen voor de bezonning van de woning van reclamant afgewogen tegen andere belangen, zoals het aanleggen van geluidwerende voorzieningen. Het belang van de geluidwerende voorzieningen wordt in dat kader na afweging van alle aan de orde zijnde belangen zwaarder gewogen dan de nadelige gevolgen v.w.b. de bezonning voor de heer Biemans. Het is al eerder opgemerkt onder *Schaduwwerking*. Verwezen wordt naar de in de inleiding aangegeven omschrijving van wat onder een “goede ruimtelijke ordening” dient te worden volstaan.

Nu de bezonning wel degelijk is overwogen en meegewogen in het totaal van afwegingen, kan niet worden gesteld dat het specifieke individuele nadeel dat reclamant mogelijk zal kunnen ondervinden op het gebied van bezonning niet is onderzocht en/of niet is afgewogen. Dat is waar de geciteerde uitspraak van de Afdeling op toeziet en dus is in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan wel degelijk conform deze jurisprudentie gehandeld.

Ad. b.

De heer Pasveer stelt dat een aantal planregels onjuist en onduidelijk is geformuleerd; er mogen 70 kinderen spelen op het meest nabijgelegen speelterrein; die keuze is onjuist en niet begrijpelijk.

Reactie:

De redactie van de planregels dient in zijn geheel te worden beschouwd. Dit is niet juist gelezen. Er kunnen wel 70 kinderen aanwezig zijn, maar dat leidt niet tot 70 spelende kinderen. Regeltechnisch staat dat er op speelterrein 1 max 15 kinderen kunnen spelen en 25 kinderen op speelterrein 2. De heer Pasveer stelt voorts dat artikel 3.3.1.sub c onduidelijk is geformuleerd; er zouden in totaal 120 kinderen aanwezig mogen zijn. Ook dat is een onjuiste lezing en interpretatie van de planregels. De term “incidenteel” is geen juridische term maar is uitsluitend in verhalende zin gebruikt in de toelichting. De heer Pasveer legt dit begrip dan ook verkeerd uit. Het woord “incidenteel” duidt op het feit dat dit gebruik “niet stelselmatig voorkomt” dan wel “onregelmatig” voorkomt. Dat is ook logisch, omdat het niet in het zorgprogramma van 't Zonneke past dat de kinderen continue dezelfde activiteit buiten aan het doen zijn. Daarnaast zijn deze buitenactiviteiten sterk weersafhankelijk. Taalkundig moet het begrip dan ook zo worden gelezen: “de verschillende activiteiten komen incidenteel (dus niet voortdurend) voor; het gebruik van de groene buitenruimte komt niet incidenteel voor.

Met betrekking tot opmerkingen over de vermeende onduidelijkheden over de dag- avond en nachtperiode het volgende.

Er bestaat geen twijfel over de periode waarbinnen de gezondheidszorg in de vorm van dagbesteding plaatsvindt. In de tekst onder 3.3.1 a t/m d worden specifieke gebruiksregels beschreven voor de gezondheidszorg in de vorm van dagbesteding. In artikel 3.3.1 onder a staat dat de gezondheidszorg in de vorm van dagbesteding uitsluitend in de dagperiode mag plaatsvinden. De gezondheidszorg in de vorm van logeeropvang mag in de dagperiode, de avondperiode en de nachtperiode ten behoeve van maximaal 20 cliënten.

Dit betekent, dat in de dagperiode maximaal $50 + 20 = 70$ cliënten aanwezig kunnen zijn en in de avond en nachtperiode maximaal 20 cliënten. De duur van de dag-, avond- en nachtperiode is beschreven bij de begripsbepalingen.

Ad c.

Gesteld wordt dat er strijd is met de notitie vitaal buitengebied, welke stelling is voorzien van een aantal argumenten.

Reactie:

Die argumenten delen wij niet, waardoor ook de stelling naar onze opvatting grond mist. Vanuit de Universiteit van Wageningen zijn vele -en uiteenlopende- onderzoeken verschenen. Anders dan een onderzoek van de Universiteit van Wageningen, baseren wij ons op documentatie van de Federatie Landbouw en Zorg, waarin 6 typen zorgboerderijen worden beschreven. Deze documentatie is als bijlage bij de Nota van zienswijzen gevoegd. Zorgaccommodatie 't Zonneke kan worden begrepen en is ook daadwerkelijk gecertificeerd als zijnde een zorgboerderij categorie 6, zoals genoemd in de bijgevoegde documentatie. Daarnaast kan worden aangehaald dat het begrip "boerderij" niet een eenduidig begrip is als door de heer Pasveer aangehaald. Deze term kan namelijk op meerdere manieren worden uitgelegd.

In de eerste plaats ten aanzien van het gebruik. Het begrip "boerderij" kan in die zin worden gekoppeld aan het type gebruik van een gebouw. Ten tweede kan het begrip boerderij worden uitgelegd als zijnde een "bouwtypologie". Denk daarbij aan "woonboerderijen, langgevelboerderijen". De heer Pasveer gaat uit van een boerderij in sec "agrarische zin". Dat het begrip "boerderij" breder beschouwd dient te worden als de uitleg van de heer Pasveer blijkt ook uit het feit dat het als bouwtypologie kan worden beschouwd en dat ook een orgaan als de Federatie Landbouw en Zorg zorgaccommodaties waar geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, als zorgboerderij classificeert. Het in het bestemmingsplan opgenomen begrip "zorgboerderij" sluit aan bij deze ruime definitie.

Grootschalige zorgaccommodatie

Van een grootschalige uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf is hier geen sprake, terwijl er voorts geen sprake is van tientallen werknemers. Er is sprake in de dagopvang van 1 begeleider op de 4 cliënten en in de logeeropvang eveneens 1 op de 4 cliënten. Dat maakt geen totaal van 30 werknemers. In het geval er 70 cliënten tegelijk zouden zijn, zijn er ten hoogste 18 begeleiders.

De veronderstelde strijd met het beleid dat de gemeente het lintvormig bebouwingspatroon wil behouden en versterken delen wij niet. Al in diverse procedures is aangegeven dat de bebouwing in het lint vanaf de kern van Dongen naar het buitengebied steeds "losser" wordt. Dat wil zeggen: dicht bij de kern is veel aaneen gebouwde bebouwing aanwezig en bestaan relatief weinig doorzichten naar het buitengebied. Naarmate de afstand tot de kern toeneemt, ontstaan er steeds meer doorzichten. "t Zonneke is relatief dicht bij de kern gelegen; het realiseren van wat meer aaneen gebouwde bebouwing is dan ook zeker op zijn plaats.

Voorts is de Structuurvisie een verzameling van beleidsuitspraken/-voornemens die vervolgens in een concreet juridisch kader gegoten dienen/kunnen worden. De structuurvisie is niet het document waarop die concrete juridische toets kan plaatshebben, zoals de heer Pasveer ons overigens wel wil laten geloven.

Tenslotte

De opmerkingen dat de gemeente de regels in het geval van 't Zonneke niet handhaaft, onderschrijven wij niet. Wij gaan daar verder niet op in gelet op de irrelevantie met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan. Diezelfde irrelevantie is er wat betreft de verwijzing naar de procedure rondom de vraag om een dwangsom op te leggen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de vaststellingsprocedure is gebleken dat naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen ook op een aantal andere punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen worden hierna beschreven. Op de betreffende punten wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

4.1. Aanpassingen van de verbeelding

Bij publicatie van het ontwerp bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl is gebleken dat er sprake is van een aantal technische omissies in de verbeelding, waardoor de verbeelding (digitaal) niet in het geheel goed wordt weergegeven. Op de analoge verbeelding (pdf-bestand van de verbeelding) zijn deze omissies niet (goed) zichtbaar.

Aangezien uitsluitend de digitale verbeelding rechtskracht heeft worden, uit ambtshalve overwegingen, bij de vaststelling de volgende aanpassingen in de verbeelding doorgevoerd:

1. De functieaanduiding parkeerterrein (p) wordt opgenomen naast/achter de bestaande schuur (zie paarse letter 'p' en paarse lijn op verbeelding).
2. De functieaanduiding zorgboerderij (zbo) wordt opgenomen bij de bestaande en nieuwe schuur (zie de door lichtblauwe contouren geduide vlakken en de letters 'zbo' op de verbeelding).
3. De aanduiding Bouwvlak wordt een kwartslag gedraaid (zie het met rode contouren op de verbeelding geduide foutieve bouwvlak, het ter plaatse met een zwarte lijn weergegeven bouwvlak is correct).
4. De maatvoering van het bouwvlak wordt exact op het bouwvlak gelegd (zie de donkerblauwe lijn en het woord 'maatvoering' op de verbeelding).

4.2. Aanpassing IMRO-nummer

Het IMRO-nummer van het bestemmingsplan Eindsestraat 45 wordt bij de vaststelling gewijzigd in NL.IMRO.0766.BPH2014000028-VG01

Dongen

Bestemmingsplan Eindsestraat 45

Lijst van wijzigingen

1. Inleiding

In deze Lijst van wijzigingen wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingplan wordt aangepast. De wijzigingen worden hierna beschreven. Op de betreffende punten wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

2. Plantoelichting

Op bladzijde 19 van de toelichting net boven het kopje "Conclusie" toevoegen:

Voor wat betreft de verkeersveiligheid en het profiel van de Kwartelweg kan het volgende worden aangegeven. De inrit aan de Kwartelweg is alleen bedoeld voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw. Het betreft hier maximaal 20 voertuigen in een relatief kort tijdsbestek (halen en brengen) in het kader van het logeren. Juist omdat het hier gaat om een relatief kort tijdsbestek met een lage frequentie (enkele keren per week) is de kans niet groot dat er binnen dit tijdsbestek veel tegemoetkomend (landbouw)verkeer aan de orde is. Het profiel van de Kwartelweg inclusief de bermen is overigens voldoende voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw. Middels een dwarsprofiel, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, is zichtbaar gemaakt dat tegemoet komend verkeer elkaar zonder problemen kan kruisen. De Kwartelweg is wat betreft de breedte gebaseerd op één motorvoertuig. Bij kruisend verkeer zullen beide voertuigen gebruik moeten maken van de berm. Uit het dwarsprofiel blijkt dat de berm (gemeten op twee verschillende plaatsen op basis van de GBKN) hier ook breed genoeg voor is. Het is daarnaast niet wenselijk om het verkeer van het logeergebouw te mengen met het verkeer van de dagopvang, omdat de haal- en brengtijden voor beiden mogelijk kunnen overlappen.

3. Planregels

De planregels worden niet aangepast.

4. Verbeelding

De verbeelding wordt als volgt aangepast:

1. De functieaanduiding parkeerterrein (p) wordt opgenomen naast/achter de bestaande schuur (zie paarse letter 'p' en paarse lijn op verbeelding).
2. De functieaanduiding zorgboerderij (zbo) wordt opgenomen bij de bestaande en nieuwe schuur (zie de door lichtblauwe contouren geduide vlakken en de letters 'zbo' op de verbeelding).
3. De aanduiding Bouwvlak wordt een kwartslag gedraaid (zie het met rode contouren op de verbeelding geduide foutieve bouwvlak, het ter plaatse met een zwarte lijn weergegeven bouwvlak is correct).
4. De maatvoering van het bouwvlak wordt exact op het bouwvlak gelegd (zie de donkerblauwe lijn en het woord 'maatvoering' op de verbeelding).

5. Aanpassing IMRO-nummer

Het IMRO-nummer van het bestemmingsplan Eindsestraat 45 wordt bij de vaststelling gewijzigd in NL.IMRO.0766.BPH2014000028-VG01

