

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer : 2023-138663
Portefeuillehouder : A.M.L. van Eenennaam
Onderwerp : Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10
Besluit : Akkoord (Ongewijzigd besloten)

VOORSTEL:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deel ongegrond te verklaren.
2. Met de Nota van Zienswijzen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10' en de afdoening van de zienswijzen in te stemmen.
3. Met de Lijst van Wijzigingen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10' in te stemmen.
4. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Oude Baan 10' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0766.OPTI20250093-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik wordt gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0766.OPTI20250093-VG01 overeenkomstig de onder punt 3 genoemde wijzigingen.
5. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het omgevingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactief interventiebesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deel ongegrond te verklaren.
2. Met de Nota van Zienswijzen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10' en de afdoening van de zienswijzen in te stemmen.
3. Met de Lijst van Wijzigingen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10' in te stemmen.
4. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Oude Baan 10' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0766.OPTI20250093-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik wordt gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0766.OPTI20250093-VG01 overeenkomstig de onder punt 3 genoemde wijzigingen.
5. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het omgevingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactief interventiebesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

INLEIDING:

De Bunte Vastgoed Zuid B.V. heeft een ontwerp TAM-omgevingsplan ingediend ten behoeve van het realiseren van 11 levensloopbestendige woningen op de locatie Oude Baan 10. Het gaat hierbij om de sloop van de bestaande woning en het realiseren van twee vrijstaande en negen geschakelde levensloopbestendige woningen. Het plangebied bevindt zich globaal tussen de Oude Baan, Julianastraat en Wilhelminastraat, direct ten zuiden van het centrum van Dongen. Gelet op de grote behoefte aan woningen, de beoogde woningtypologie en de doelgroep, de voorgestane stedenbouwkundige inpassing van het plan is de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar.

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontwikkeling is een aanpassing van het omgevingsplan nodig. Door het vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10 wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Het beoogde initiatief is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Dongen met daarin (onder andere) het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'. De ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt met voorliggend TAM-omgevingsplan.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en alle bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 22 augustus 2025 tot en met donderdag 2 oktober 2025 ter inzage gelegen. In die periode kon eenieder zijn of haar zienswijze

naar keuze schriftelijk of mondeling indienen. Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één namens meerdere personen. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en afgewogen. Het leidt tot een beperkte aanpassing van het plan.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het TAM-omgevingsplan kan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

ARGUMENTEN:

2.1 Het plan is op onderdelen aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden.

Naar aanleiding van de gehouden participatie is het plan op onderdelen aangepast, te weten:

- De uitstraling van de woningen is aangepast (schuine daken, groene daken)
- Groen/boom heeft betere omvang gekregen
- De ontsluiting op de Oude Baan is verschoven waardoor deze niet tegenover Oude Baan 13 ligt.
- De ontsluiting voor voetgangers/fietsers vanaf de planlocatie naar de Wilhelminastraat is vervallen.



Afbeelding 1 - oorspronkelijke planopzet Afbeelding 2 - gewijzigde opzet

3.1 De zienswijzen geven aanleiding om het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het TAM-omgevingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Dit is weergegeven in de Lijst van Wijzigingen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10'. De aanpassingen zien toe op het verlagen van de maximale goothoogte en het aanpassen van de maximale bouwhoogte van een woning.

Daarnaast is een aantal ambtelijke aanpassingen voorgesteld zoals het toevoegen van parkeerplaatsen aan Verkeer, het aanpassen van het plangebied, het vernummern van het plan naar Hoofdstuk 22b en enkele tekstuele aanpassingen.

In de Nota van Zienswijzen staat een aantal aandachtspunten benoemd die betrekking heeft op privaatrechtelijke afspraken. Dit zijn afspraken welke tussen de ontwikkelaar en omwonenden vastgelegd dienen te worden. Deze punten vallen buiten de kaders van het omgevingsplan en leiden daarmee niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

4.1 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma

De ligging van de locatie maakt dat deze uitermate geschikt is voor de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen. Gelet op de stedenbouwkundige structuur van de omliggende woningen is een invulling met 11 woningen (waarvan 1 woning sloop/nieuwbouw) aanvaardbaar. De ligging van de locatie

nabij het centrum en voorzieningen maakt eveneens dat de locatie uitermate geschikt is voor een oudere doelgroep.

Om de ontwikkeling te laten voldoen aan het uitgangspunt dat 30% van de woningen worden gerealiseerd binnen het sociale segment zijn twee locaties in samenhang bekeken, te weten de locatie Bolkensteeg 33-35 en de locatie Oude Baan 10. De locatie Oude Baan 10 is als deze separaat wordt bekeken geen stedelijke ontwikkeling waarvoor de eis van 30% woningen binnen het sociale segment geldt.

Het totaal programma ziet er als volgt uit:

Bolkensteeg	13 woningen goedkope koop segment
	10 woningen middel dure koop segment
	2 woningen dure koop segment
Oude Baan	11 woningen in het dure koop segment (waarbij sprake is van een vervanging van 1 bestaande dure koopwoning en toevoeging van 10 dure koopwoningen)

De woningbouwverdeling binnen het totale programma ziet er dus als volgt uit:

Goedkope koop	13 eenheden	36%
Middeldure koop	10 eenheden	28%
Dure koop	13 eenheden	36%

De gemeenteraad heeft bij besluit van 6 juni 2024 het bestemmingsplan 'Bolkensteeg 33-35' vastgesteld inclusief bovengenoemd programma. Met het totaalprogramma wordt ingespeeld op de ambities vanuit de Woonzorgvisie Dongen 2024 - 2028 en Woondeal 2023.

De ontwikkeling van de woningen Oude Baan 10 past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.2 De ontwikkeling sluit aan bij onder meer het Woonwensenonderzoek 2021

Companen heeft in 2021 het Woonwensenonderzoek in opdracht van de gemeenteraad uitgevoerd. Daaruit kwam onder meer naar voren:

- Wanneer we naar alle huishoudens kijken in de gemeente Dongen is het aandeel huishoudens in een koopwoning met een bovengemiddeld en hoog inkomen een stuk groter vergeleken met Nederland; 42% in Dongen tegenover 32% in Nederland.
- Het grootste deel van alle respondenten geeft de voorkeur aan wonen in/nabij het (dorps)centrum (45%). Deze voorkeur is het grootst onder 55-plus huishoudens. Hoe ouder de personen in het huishouden, hoe sterker deze voorkeur naar voren komt. Voor mensen op leeftijd is het wenselijk om in/nabij het centrum te wonen omdat daar de voorzieningen staan.
- Meer dan de helft van de kleine 55-plus huishoudens geeft aan interesse te hebben in specifieke woonconcepten. De interesse gaat met name uit naar de concepten hofjeswonen en geclusterd wonen voor ouderen. Woonconcepten die gericht zijn op gezamenlijkheid bij het wonen.
- Verder blijkt bij ouderen dat de gewenste woonvorm vaak met toegankelijkheid samenhangt (nultredenwoning/gelijkvloerse woning) en minder met de bouwvorm (appartement of senior-geschikte woning).

De ontwikkeling van 11 levensloopbestendige woningen in de nabijheid van het centrum sluit hierbij aan.

4.3 De ontwikkeling past binnen een evenredige toedeling van functies aan locaties (etfa)

Het plan gaat uit van de realisatie van 11 nieuwe levensloopbestendige woningen op het perceel Oude Baan 10 en omgeving. De bestaande woning aan de Oude Baan 10 wordt hierbij gesloopt. Deze woningen voorzien in een grote behoefte gelet op de bevolkingssamenstelling en de huidige woningvoorraad.

In het ontwerp TAM-omgevingsplan is de realisatie van 11 woningen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Deze zijn verwoord in de motivering en waar nodig voorzien van de benodigde onderzoeken.

Alles overwegende is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar. De ontwikkelaar heeft met de aanpassingen van het plan zoveel als mogelijk gehoor gegeven aan de wensen/bedenkingen door omwonenden.

Reclamanten hebben belangen bij de wijziging in hun leefomgeving. Deze belangen worden erkend. Er is een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waarmee in

een evidente woningbehoefte wordt voorzien in Dongen. Daarbij is meegewogen dat het plangebied in een stedelijke omgeving ligt.

In de lijst van wijzigingen is opgenomen welke aanpassingen aan het omgevingsplan worden gedaan ten gevolge van de ingekomen zienswijzen. Deze aanpassingen zijn beperkt.

Een deel van de zienswijzen betreft privaatrechtelijke aspecten waarover tussen ontwikkelaar en reclamanten nadere afspraken dienen te worden gemaakt.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en het woningbouwplan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie. Ook voldoet het project aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De beoogde ontwikkeling zal de omliggende functies niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling.

4.4 Het TAM-Omgevingsplan sluit aan bij de structuur van het omgevingsplan

Voor de planologische procedure voor de ontwikkeling aan de Oude Baan 10 is gekozen om gebruik te maken van een TAM-omgevingsplan. Dit is een tijdelijke alternatieve maatregel voor het omgevingsplan waarbij bij het publiceren gebruik wordt gemaakt van de software welke ook voor bestemmingsplannen werd gebruikt. De motivering en afweging dient aan te sluiten bij de nu geldende bepalingen van de Omgevingswet. Bij de regels kan gekozen worden om deze op basis van bestemmingsplanregels te doen of al aan te sluiten bij de systematiek van het omgevingsplan. Bij dit TAM-omgevingsplan is er bewust voor gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van het omgevingsplan.

Na 1 januari 2026 kan geen gebruik meer gemaakt worden van het TAM-omgevingsplan en dient alles via de nieuwe systematiek te gaan lopen. Woningbouwontwikkelingen kunnen dan mogelijk worden gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) of een wijziging van het omgevingsplan. Door gebruik te maken van de regelset zoals opgenomen bij de ontwikkeling van de Oude Baan 10 hoeven deze plannen in beginsel geen vertraging op te lopen.

KANTTEKENINGEN:

1.1 en 2.1 Er zijn zienswijzen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan ingediend

Het ontwerpbesluit en het ontwerp TAM-omgevingsplan hebben conform het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen, waarvan één van een bewonersgroep. Het plangebied grenst aan veel tuinen/gronden van derden. In de bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10' zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding om uw raad voor te stellen het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

4.1 Realisatie van het bouwplan leidt tot een grotere behoefte aan parkeervoorzieningen en een nieuwe ontsluiting op de Oude Baan

Realisatie van het plan leidt tot een grotere behoefte aan parkeervoorzieningen en een nieuwe ontsluiting op de Oude Baan. Het perceel biedt echter voldoende ruimte om de ontsluiting te realiseren. Op het perceel kan voorzien worden in de maximale parkeernorm op basis van het Parapluplan Parkeren Dongen.

De aanwezige boom op het perceel kan behouden worden en ingepast worden in het groen.

4.2 Er dient een planologische procedure te worden doorlopen

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het (tijdelijke) omgevingsplan, plangebied Zuid en West Dongen en heeft de bestemming Wonen en grotendeels de aanduiding Erf. Wonen past binnen deze bestemming. Het aantal woningen neemt toe en dat past niet in de bestemming. Ook het realiseren van een ontsluitingsweg, parkeer- en groenvoorzieningen passen niet binnen de bestemming.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De ontwikkeling wordt opgenomen in de hoofdstuk 22b van het omgevingsplan. Als de gemeente Dongen de nodige stappen heeft gezet om te komen tot een gebiedsdekkend omgevingsplan zal de ontwikkeling vanuit dit hoofdstuk worden verwerkt in het algemene plan.

Na vaststelling wordt het besluit vier weken ter visie gelegd waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN:

De kosten voor de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer en zijn aan de hand van de Legesverordening Dongen 2025 in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over het kostenverhaal, nadeelcompensatie en de financiële bijdragen, waarin is vastgelegd welke kosten (en de omvang daarvan) voor rekening van initiatiefnemer komen.

COMMUNICATIE:

Participatie en omgevingsdialoog

- Op 30 oktober 2023 heeft De Bunte Vastgoed Zuid een inloopavond gehouden om de ontwikkeling op het perceel Oude Baan 10 toe te lichten. De (direct) omwonenden van het plangebied en/of met direct zicht op het plangebied zijn hiervoor uitgenodigd.
- De plannen waren ook in te zien via de website www.OudeBaan10.nl. Tussen vrijdag 20 oktober 2023 tot en met vrijdag 30 november 2023 kon eenieder op de plannen reageren middels een reactieformulier op de site. Deze reactietermijn is verlengd om omwonenden de gelegenheid te geven op de plannen te reageren.
- De Bunte Vastgoed Zuid heeft omwonenden per straat uitgenodigd om in gesprek te gaan over de plannen. Ook is de gelegenheid geboden om persoonlijk een afspraak te maken. De avonden waren gepland op 17 en 18 januari 2024. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
- De Bunte Vastgoed Zuid en een delegatie van de bewonersgroep hebben in een tweetal sessie verder met elkaar gesproken over de plannen, te weten op 17 april 2024 en 11 juni 2024.
- De participatieverslagen zijn als bijlage 3 en 4 bij de motivering van het omgevingsplan gevoegd.

Ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en alle bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 22 augustus 2025 tot en met donderdag 2 oktober 2025 ter inzage gelegen. In die periode kon eenieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Participatie ontwerp TAM-omgevingsplan

Op 8 september 2025 heeft De Bunte Vastgoed Zuid een inloopavond gehouden over de ontwikkeling waarbij de laatste tekeningen voor de ontwikkelingen zijn getoond. De presentatie/tekeningen zijn ook getoond op de website www.OudeBaan10.nl. Het participatieverslag van deze avond is als bijlage 1 bij de Nota van Zienswijzen gevoegd en zal als bijlage bij de motivering van het omgevingsplan worden gevoegd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerp TAM-omgevingsplan ook toegezonden aan Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en brandweer Midden West Brabant. Er zijn door deze instanties geen bedenkingen geuit.

VERVOLG:

- Na (gewijzigde) vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad wordt het gewijzigde omgevingsplan gepubliceerd in het elektronische gemeenteblad en Informatiekrant Dongen.
- Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd bij www.regelsopdekaart.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl
- Tegelijk met de bekendmaking wordt kennisgegeven van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.
- Daarnaast wordt een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend.
- Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

BIJLAGEN:

1. Nota van Zienswijzen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10'
2. Bijlage 4 bij Nota van Zienswijzen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10'
3. Lijst van Wijzigingen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Baan 10'
4. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oude Baan 10' - motivering
5. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oude Baan 10' - regels

6. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oude Baan 10' - verbeelding
7. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oude Baan 10' - bijlagen bij de motivering
8. Zienswijze reclamant 1 (geanonimiseerd)
9. Zienswijze reclamant 2 (geanonimiseerd)
10. Zienswijze reclamant 3 (geanonimiseerd)
11. Bijlage bij zienswijze reclamant 3 (geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders van Dongen,
Namens dezen,

de secretaris,

dr. G.W. Goedmakers

de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom