



Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00086126
Portefeuillehouder	E C M van Boxtel-Pullens
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J H Rijken-de Haan

Raadsvergadering	2 juli 2020
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan 'Achter de Banken'

Programma 3

3.1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Het scheppen van een planologisch juridisch kader ten behoeve van de realisatie van 16 woningen tussen en achter de panden Hoge Ham 85-89 in Dongen.

Wat gaan we daar voor doen?

Een herziening van het bestemmingsplan vaststellen en gebruiken als planologisch juridisch toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunning.

Beleidsruimte

Het primaat van regelgeving op het vlak van de ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenteraad. Bij het formuleren en uitvoeren van ruimtelijk beleid is de gemeentelijke beleidsvrijheid behoorlijk ruim. Wel dient rekening te worden gehouden met rijks- en provinciaal beleid.

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Banken', dat voorziet in de bouw van zes appartementen en tien grondgebonden (patio)woningen tussen en achter de panden Hoge Ham 85-89, heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ontvangen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen'. De zienswijze geeft geen aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit

- 1 De ingekomen zienswijze ongegrond verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
- 2 Het bestemmingsplan 'Achter de Banken' vaststellen,
- 3 Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst,
4. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

1. Aanleiding

Door De Bunte Vastgoed Zuid is een bouwplan ontwikkeld, dat voorziet in de realisatie van in totaal 16 woningen tussen en achter de panden Hoge Ham 85-89. Het betreft een appartementengebouw met zes wooneenheden en tien grondgebonden (patio)woningen. De woningen worden gebouwd tussen en achter de (voormalige) bankgebouwen aan de Hoge Ham. Het gebied grenst aan de locatie Hoge Ham 83 waar recentelijk zes vrijstaande woningen zijn gerealiseerd. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan 'Achter de Banken' voorziet hierin. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ontvangen.

2. Bestuurlijk kader

Bestuurlijk (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

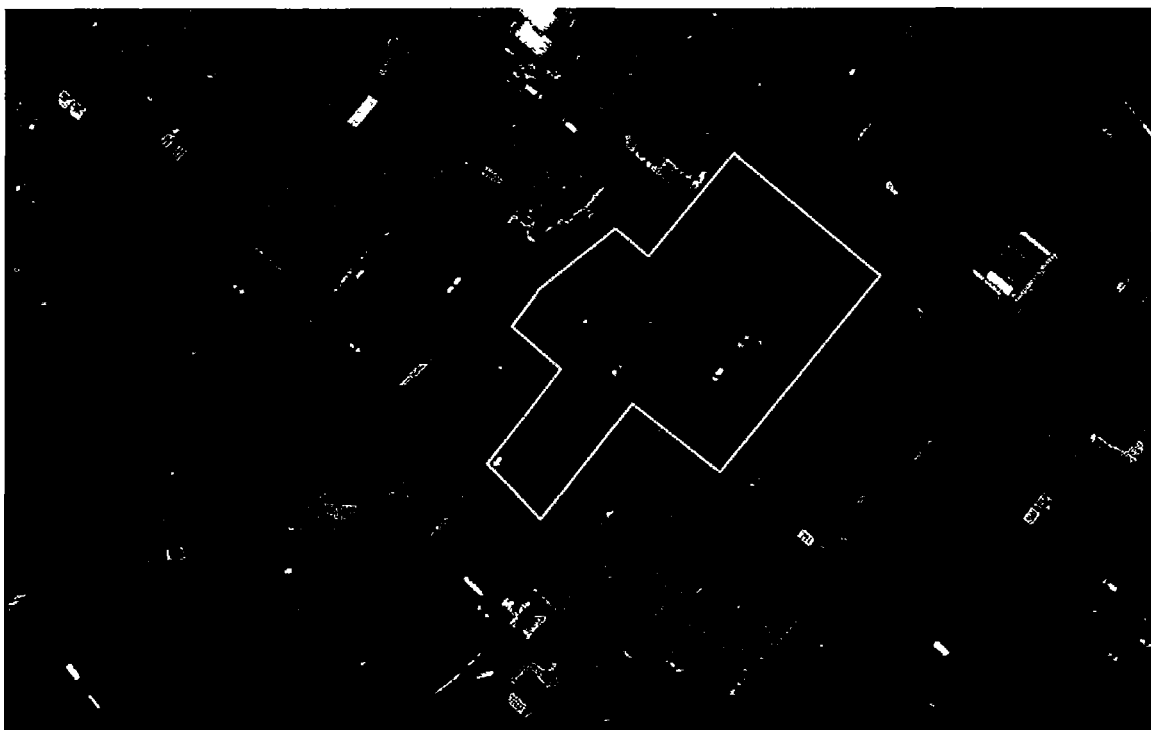
- Raadsbesluit d.d. 24 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Centrum
- Collegebesluit d.d. 25 september 2018, inzake instemming ontwikkeling Hoge Ham 85-89 e.o.
- Collegebesluit d.d. 10 maart 2020, waarbij is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk kader (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb)

3. Toelichting raadsvoorstel

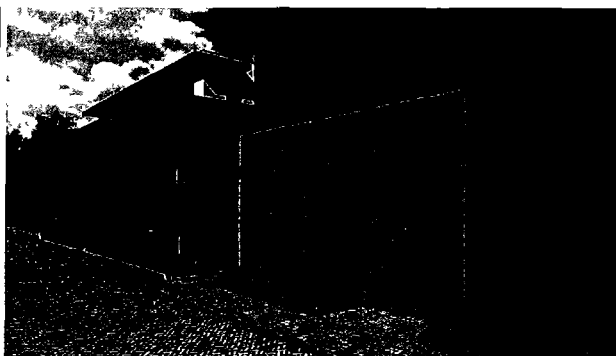
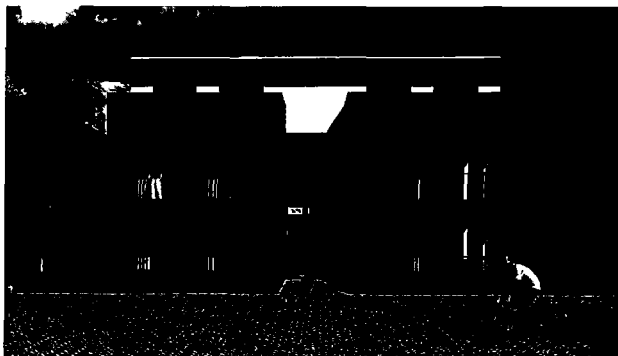
De locatie Hoge Ham 85-89 is de afgelopen jaren door diverse ontwikkelaars bekeken en er zijn diverse ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht. Hoge Ham 85 betreft de locatie waar voorheen ABN Amro was gevestigd. Na het vertrek van de bank is het pand verbouwd. Op de begane grond bevinden zich kantoorruimten en op de verdieping zijn twee appartementen gerealiseerd. Het pand Hoge Ham 89 betreft de Rabobanklocatie. In het pand zijn de Rabobank en administratiekantoor Wij met Aarts gevestigd. De plannen van de eigenaar van Hoge Ham 89 voor woningbouw in het achtergelegen gebied, die de afgelopen jaren op tafel zijn geweest, hebben niet tot concrete en haalbare plannen geleid. De Bunte Vastgoed Zuid B.V. heeft vervolgens overeenstemming bereikt met de eigenaar van het pand Hoge Ham 89 om het eigendom naast en achter Hoge Ham 89 over te nemen. De Bunte heeft een plan ontwikkeld voor de locatie en heeft daarbij ook de locatie Hoge Ham 85 betrokken. De Bunte heeft ook met deze eigenaar overeenstemming om het achterste deel van de locatie bij de planvorming te betrekken, waardoor een integrale ontwikkeling en een goede aansluiting op de omgeving tot stand wordt gebracht.



Luchtfoto met aanduiding plangebied in geel

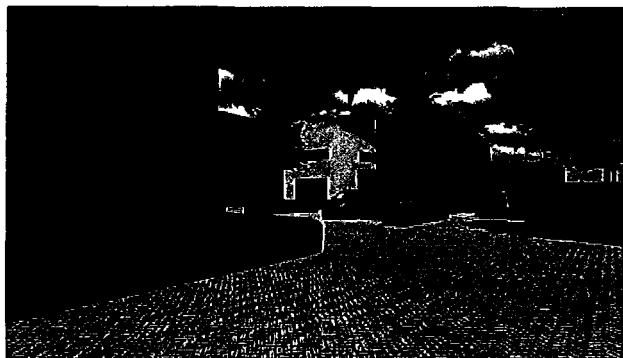
Voorgestelde ontwikkeling

Het plan gaat uit van de realisatie van zes appartementen tussen de panden Hoge Ham 85 en 89 en de bouw van tien grondgebonden (patio)woningen in het gebied daarachter. Onderstaand een impressie van de voorgestane ontwikkeling.



Impressie Hoge Ham - 6 appartementen

De ligging van de locatie in het centrum en nabij voorzieningen maakt dat de locatie uitermate geschikt is voor de ontwikkeling van woningen. De vraag naar appartementen in het centrum is aantoonbaar groot en ook de patiowoning is een type woning waaraan in het centrum behoefte en vraag naar is. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen en dient de bestemming te worden gewijzigd van Kantoor naar Wonen en Verkeer



Impressie Hoge Ham - 10 patiowoningen



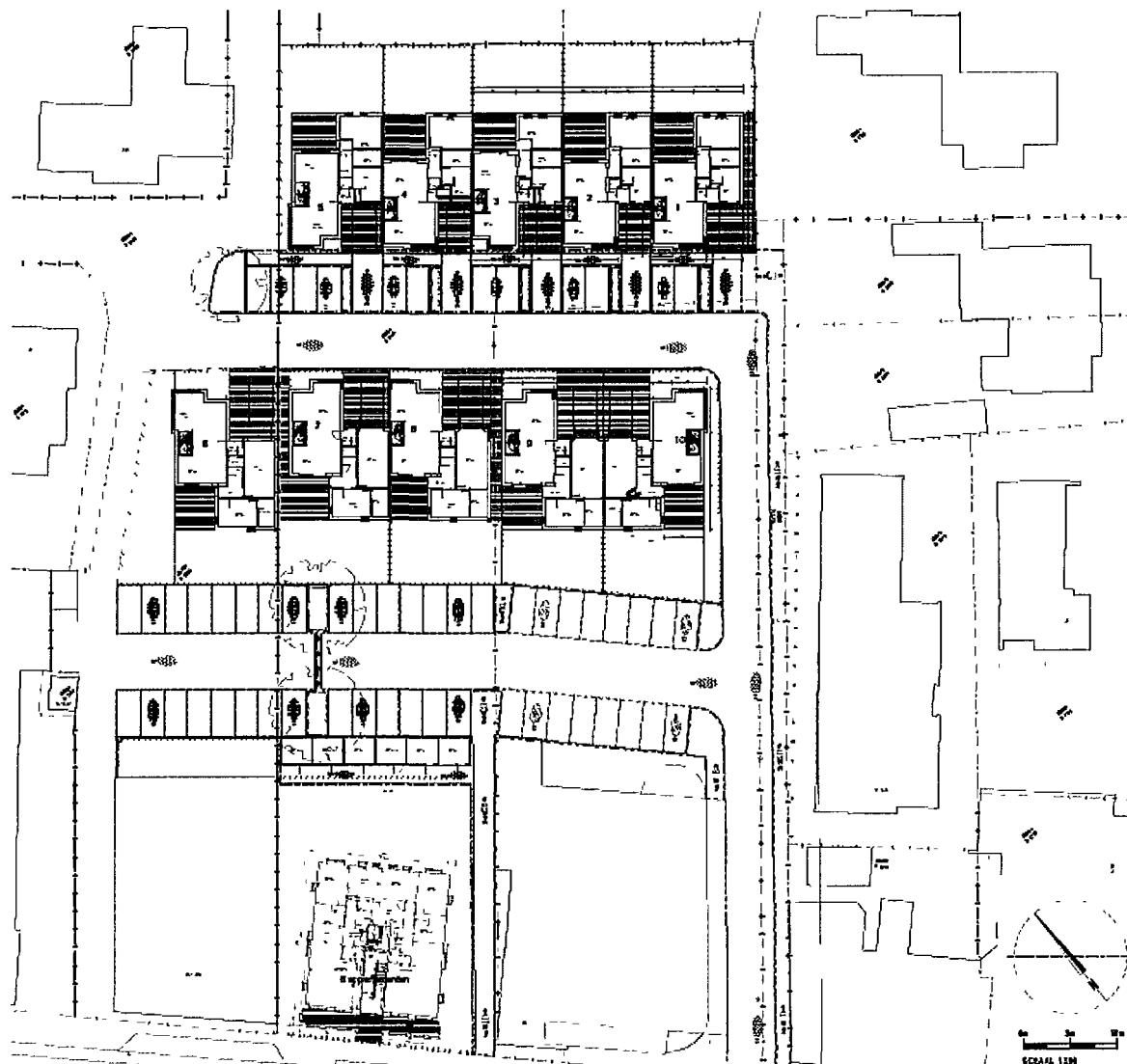
Impressie achterzijde Hoge Ham + vogelvlucht

Parkeren en ontsluiting

Het parkeren wordt aan de achterzijde en op eigen terrein opgelost. Door het achterliggende plan te realiseren kan het gehele gebied beter worden ontsloten. De woningen die op de locatie Hoge Ham 83 zijn ontwikkeld kunnen na realisatie van het plan ook langs de locatie Hoge Ham 89 ontsluiten en zijn daarmee niet alleen afhankelijk van het smalle pad tussen de bakkerswinkel en de locatie Hoge Ham 85. Er ontstaat een nieuwe straat/hofje, waarbij het voor de bestaande bewoners in het gebied mogelijk wordt om rond te rijden en de ontsluiting te optimaliseren.

Er rust in de huidige situatie geen erfdienstbaarheid op het perceel tussen appartementencomplex Hoge Ham 93 en het pand Hoge Ham 89. De tussenruimte is ongeveer 10 meter. Vanuit het bestaande appartementencomplex gezien is er eerst 3 meter openbare weg (naar het KPN station), de andere 7 meter is van de eigenaar van Hoge Ham 89. Als de eigenaar wil, kan hij een hek zetten om zijn perceel en dan zouden de bewoners van het appartementencomplex de parkeergarage niet meer in kunnen. De Bunte is met de eigenaar overeengekomen dat deze strook bij de ontwikkeling wordt overgedragen en aan het openbaar gebied wordt toegevoegd. Dit openbare gebied wordt aan de gemeente in eigendom overgedragen. Daarmee is de ontsluiting en toegankelijkheid richting toekomst geborgd.

Op onderstaande inrichtingstekening is het stedenbouwkundig programma, de ontsluitingswijze en het parkeren weergegeven.

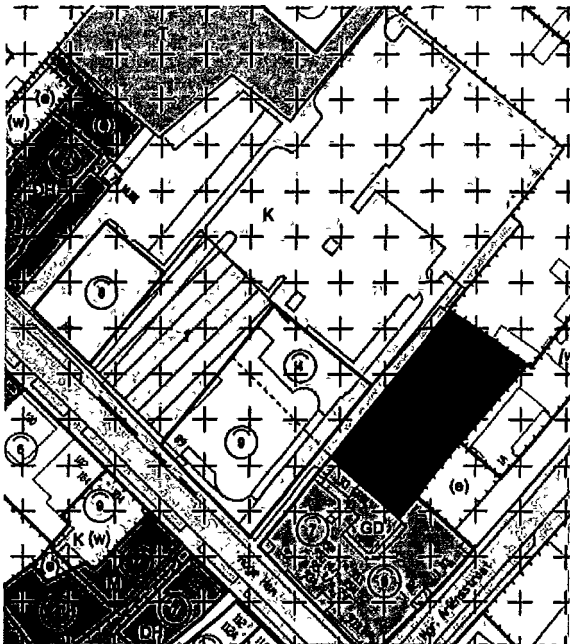


Inrichtingstekening

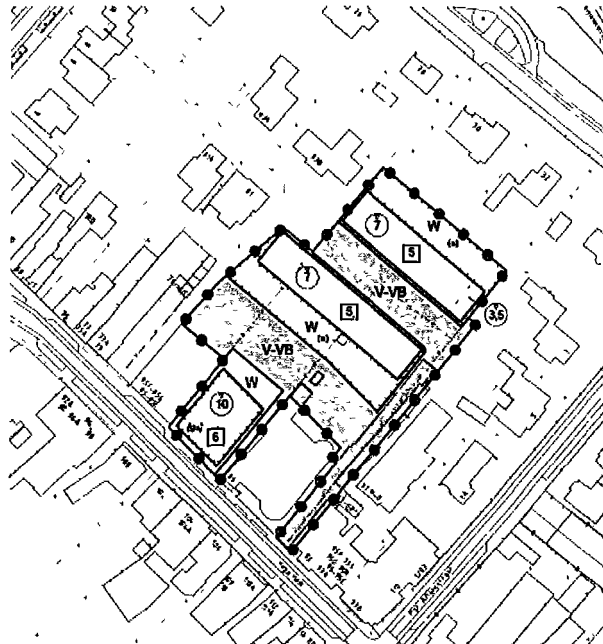
Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Centrum en heeft de bestemming Kantoor. Binnen deze bestemming is woningbouw niet mogelijk. Voor de locatie gelegen tussen de panden Hoge Ham 85 en 89 is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemming te wijzigen, onder meer naar Wonen. In het bestemmingsplan is destijds namelijk voor een aantal locaties aan de Hoge Ham voorzien dat de "open" gaten tussen bestaande panden gedurende de looptijd van het bestemmingsplan met bebouwing worden opgevuld. De wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor het achterliggende gebied, waardoor een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig is, hetgeen een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Gelet op de wens om meer woningen toe te voegen in het centrum, de beoogde doelgroep, de voorgestane stedenbouwkundige inpassing van het plan, de aansluiting op de Hoge Ham en op de ontwikkeling van de naastgelegen inbreidingslocatie Hoge Ham 83, is sprake van een positieve ruimtelijke ontwikkeling en zijn er geen bezwaren om in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan. Onderstaand de bestaande en de nieuwe planologische situatie, waarbij de bestemming Kantoor wordt gewijzigd naar Wonen en Verkeer



Fragment vigerende bestemmingsplan Centrum



Fragment nieuwe planologische situatie

Wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen

Zienswijzen

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 20 maart 2020 tot en met donderdag 30 april 2020 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Er is een zienswijze ontvangen. In de bij dit voorstel gevoegde 'Nota van zienswijzen' is de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Procedure bestemmingsplan

De procedure ziet er verder als volgt uit.

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad
- Na vaststelling wordt het besluit zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Vervolgens treedt het bestemmingsplan (eventueel na voorlopige voorziening procedure) in werking.

4. Kostenverhaal en financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de planontwikkeling wordt nieuw openbaar gebied aangelegd, dat na realisatie aan de gemeente wordt overgedragen. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De afspraken, die ten aanzien van het openbaar gebied met de initiatiefnemer zijn gemaakt, zijn vertaald in de anterieure grondexploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst is tevens een verhaalsregeling opgenomen voor eventuele planschade en tevens is een grondoverdracht opgenomen van toekomstig openbaar gebied.



De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verder is de Legesverordening van toepassing.

5. Juridische aspecten

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden, mits tijdig een zienswijze naar voren is gebracht, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Communicatie

Het project 'Achter de Banken' is mede tot stand gekomen door een participatietraject. Er hebben diverse gesprekken met de betrokken partijen plaatsgevonden en de voorgestane ontwikkeling is op zorgvuldige wijze met de direct omwonenden gecommuniceerd. Op 2 mei 2019 en 11 september 2019 hebben informatiebijeenkomsten voor direct omwonenden plaatsgevonden, waarop het plan door de initiatiefnemer aan de omwonenden is gepresenteerd. Met een aantal omwonenden heeft overleg plaats gevonden over individuele vragen/wensen. Voor zover mogelijk/wenselijk is het plan hierop aangepast.

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Het raadsbesluit wordt tevens toegezonden aan de indieners van de zienswijze en deze worden gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Bestuurlijke afwegingen

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen.

8. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

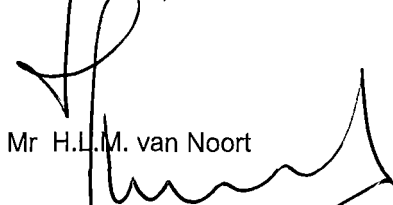
9. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor om

1. De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen',
2. Het bestemmingsplan 'Achter de Banken' vast te stellen,
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst,
4. 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 bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

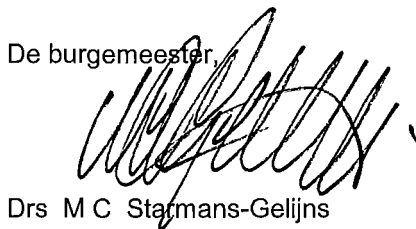
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,



Mr. H.L.M. van Noort

De burgemeester,



Drs. M.C. Starmans-Gelijns

Bijlagen

- Concept besluit
- Zienswijze
- Nota van zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Banken'



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN,

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2020,

overwegende, dat met ingang van 20 maart 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Banken' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan,

gelet op artikel 3.8 en van de Wet ruimtelijke ordening,

b e s l u i t :

- 1 De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen',
- 2 Het bestemmingsplan 'Achter de Banken' vast te stellen,
- 3 Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst,
4. 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 bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dongen, 2 juli 2020

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier

C.M.S. Visser, Msc

RAADSVERGADERING D.D. 2 JULI 2020						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	7	2		3	2	2
TEGEN			3			
Aangenomen/verworpen/aangehouden						

Dongen

Bestemmingsplan 'Achter de Banken'

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Achter de Banken' te Dongen voorbereid. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse 10 patiowoningen en een appartementsgebouw van 6 wooneenheden te realiseren. De locatie ligt in het bouwblok tussen de Hoge Ham, de Mgr. Poelsstraat, de Min. Aalberselaan en de Mgr. Ariënsstraat.

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijze die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Banken' 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. De reactie wordt besloten met een conclusie betreffende de gegrondheid. Hierbij wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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 20 maart 2020 tot en met donderdag 30 april 2020 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

3. Zienswijze

Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de daartoe gestelde termijn en daarmee ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Banken' samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer wordt gesproken over 'initiatiefnemer', dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde woningbouwproject.

3.1 Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op een tweetal aspecten, te weten:

- Bouwmogelijkheden;
- Milieueffecten.

Bouwmogelijkheden

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en garages. Conform de regeling in artikel 4.2.3 van het bestemmingsplan 'Achter de Banken' bedraagt deze ten hoogste 3,5 meter. Er wordt gesteld dat dit een afwijking is ten opzichte van het Besluit omgevingsrecht en dat er sprake is van een inbreuk op de privacy van buurtbewoners.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde (artikel 4.2.4) en koppelt deze regeling aan artikel 4.2.3. Er wordt gesteld dat een speeltoren van 3 meter of een ander bouwwerk van 3,5 meter gebouwd kan worden en dat dit – conform eerder benoemde – een afwijking is ten opzichte van het Besluit omgevingsrecht en dat er sprake is van een inbreuk op de privacy van buurtbewoners.
3. Krachtens voorgestelde regels mag het gehele bouwvlak bebouwd worden. Er is namelijk geen specifiek bebouwingspercentage, waardoor reclamant stelt dat er een dakterras gerealiseerd kan

worden en dat dit een inbreuk kan zijn op de belangen van de buurt. Voor deze activiteit is geen vergunningplicht of verbod opgenomen.

4. Door de reclamant wordt gesteld dat onder de bepalingen in artikel 7 (algemene gebruiksregels) het mogelijk gemaakt wordt om (zonder nadere motivering) met een binnenplanse afwijking naar een veel meer belastend gebruik te komen. Artikel 7 van het bestemmingsplan 'Achter de Banken' regelt dat het bevoegd gezag (college van Burgemeester en Wethouders) met een omgevingsvergunning kan afwijken van een aantal activiteiten die in het bestemmingsplan worden aangeduid als strijdig gebruik (onder meer smart- en headshops, bed and breakfast en kamerverhuur, etc.). Dit indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Milieueffecten

5. Reclamant beschikt over het bewijsmateriaal dat er jaarrond sprake is van een leef- en rustgebied van de rode eekhoorn. Het is op grond van de Wet natuurbescherming verboden om het leef- en rustgebied van de rode eekhoorn aan te tasten en of te verstoren. Ter zake kunnen geen compenserende maatregelen genomen worden, maar is het simpelweg verboden om de beoogde activiteiten te ontplooiën.
6. Niet is gebleken van een ontheffing om in afwijking van de wettelijke verbodsbepaling, het leef- en rustgebied te mogen verstoren. Het bevoegd gezag ter zake is de provincie, niet de gemeente. Het voorstaande brengt met zich mee dat op dit moment, zonder voornoemde ontheffing die ontbreekt, evident is dat het beoogde plan niet kan worden uitgevoerd. Naar vaste lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak, moet op dat moment geweigerd worden het bestemmingsplan vast te stellen.
7. Reclamant stelt dat er sprake is van een foerageergebied voor vleermuizen. Niet blijkt dat er overeenkomstig het vleermuisprotocol een vleermuisonderzoek is uitgevoerd, zonder dat onderzoek is er in ieder geval sprake van een onzorgvuldige besluitvorming. Voor wat betreft het aantasten van het leef- en rustgebied ontbreekt ook hier een ontheffing van de provincie.

3.2 Reactie

Hieronder volgt per aspect een reactie op de ingediende zienswijze.

Bouwmogelijkheden

1. Artikel 4.2.3 stelt dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en garages ten hoogste 3,5 meter mag bedragen. Met deze bepaling is aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen in de kern Dongen. Met deze bepaling kan tegemoet worden gekomen aan huidige wensen en isolatietechnieken conform het Bouwbesluit 2012. Deze regeling wijkt overigens af van de regeling voor de aangrenzende woonpercelen waaronder ook dat van reclamant, welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum' (2013), waarin de maximale goothoogte is bepaald op 3 meter en de maximale bouwhoogte op 6 meter en dus nadrukkelijk ruimer zijn.

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) omvat de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen die door de Rijksoverheid zijn bepaald. Deze regels hebben een overkoepelend karakter en zijn te allen tijde van toepassing, ongeacht wat is bepaald in een bestemmingsplan. De gemeente beschikt over de beleidsvrijheid om af te wijken van de regels die in het Bor met betrekking tot het vergunningsvrij bouwen zijn opgenomen. Iedere (beoogde) ontwikkeling staat hierbij op zichzelf en wordt afzonderlijk getoetst en beoordeeld.

Er is geen sprake van een afwijking ten opzichte van het Besluit omgevingsrecht. Onder bijlage II artikel 2 lid 3 onder a van het Bor wordt namelijk gesteld dat het vergunningsvrij bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan (artikel 2.1, eerste lid, onder a of c Wabo) in achtererfgebied (voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het hoofdgebouw) mogelijk is indien er niet hoger wordt gebouwd dan 5 meter, niet hoger wordt

gebouwd dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en niet hoger wordt gebouwd dan het hoofdgebouw zelf. Met de beoogde ontwikkeling wordt daardoor niet meer mogelijk gemaakt dan in het Besluit omgevingsrecht wordt geregeld.

Op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw is het mogelijk om vergunningsvrij te bouwen onder de volgende voorwaarden:

- Indien hoger dan 3 meter: schuin dak waarbij de dakvoet niet hoger is dan 3 meter. Hierbij dient de daknok maximaal 5 meter te bedragen.
- Functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.

In het (steden)bouwkundig plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de privacy van naastgelegen woningen. Zo zijn aan de randen van het plangebied geen balkons voorzien en is de maximale bouwhoogte van de patiowoningen met een maatvoeringsaanduiding van 7 meter geregeld. Dat betekent dat er zowel een woning mag worden gebouwd in twee volledige bouwlagen met een platte afdekking of een woning in één bouwlaag met een schuine kap. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter. In het noordoostelijk gedeelte van het plangebied is voor het hoofdgebouw – nabij de adressen Mgr. Ariënsstraat 7 en Min. Aalberselaan 34 – een specifieke maatvoeringsaanduiding van 3,5 meter opgenomen. Bovendien is bij het stedenbouwkundig ontwerp en de plattegrondstekeningen rekening gehouden met de mogelijke inkijk in tuinen, door hier geen leefruimten te voorzien, maar enkel de badkamers en slaapkamers. Volledige privacy kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie niet worden bereikt. De inbreuk op de privacy zal individueel worden beleefd.

Om te komen tot een afweging van belangen is het hanteren van objectieve criteria van belang. In een stedelijke situatie wordt een afstand tussen twee evenwijdig aan elkaar gelegen bebouwingswanden van vijftien tot twintig meter acceptabel geacht. In het onderhavige geval wordt met 26 meter ten opzichte van de achtergevel van de woning van de reclamant ruimschoots aan deze afstand voldaan. 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 (onder meer ECLI:NL:RVS:2013:1580).

2. Artikel 4.2.4 van het bestemmingsplan 'Achter de Banken' regelt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen. Een speeltoestel behoort tot deze regeling. Anders dan artikel 4.2.3 waarin is geregeld dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en garages ten hoogste 3,5 meter mag bedragen.

Onder bijlage II artikel 2 lid 10 en 11 van het Bor is geregeld dat vergunningsvrij tuinmeubilair en een sport- en speeltoestel (uitsluitend particulier gebruik en uitsluitend functionerend met behulp van zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens) geplaatst of gerealiseerd mag worden waarbij de maximale hoogte ervan niet meer mag bedragen dan 2,5 meter. In het bestemmingsplan 'Achter de Banken' wordt met een maximale hoogte van 3 meter dus afgeweken van de in het Bor gestelde 2,5 meter. Echter beschikt – zoals reeds aangegeven – de gemeente over de beleidsvrijheid om af te wijken van de regels die in het Bor met betrekking tot het vergunningsvrij bouwen zijn opgenomen. De afwijking is dus juridisch-planologisch toegestaan. In

het bestemmingsplan 'Achter de Banken' is aangesloten bij de standaardregeling van de gehele gemeente Dongen. Onder meer in het bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld op 24 oktober 2013) – waar ook de gronden van de reclamant onder vallen – is de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bepaald op 3 meter.

3. In artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan 'Achter de Banken' is geregeld dat de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak. Aangezien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het volledige bouwvlak bebouwd worden. Hierbij is het formeel toegestaan om een dakterras te realiseren. Dit is echter niet aannemelijk aangezien de woningen voorzien zullen worden van een bouwlaag met een kap. De goothoogte bedraagt 5,10 meter en de bouwhoogte is vastgelegd op 7 meter. De doelgroep die de initiatiefnemer voor ogen heeft zijn 50-plussers en senioren die graag gelijkvloers willen wonen in het centrum van Dongen. Met de beoogde ontwikkeling wordt daarom een woningtypologie gerealiseerd waarbij de bovenverdieping ondergeschikt is. Bovendien is aangesloten bij de standaardregeling van de gehele gemeente Dongen, onder meer bij het bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld op 24 oktober 2013) waar ook de gronden van de reclamant onder vallen.
4. Voor wat betreft de algemene gebruiksregels is gebruik gemaakt van actuele en geldende standaardregels van de Gemeente Dongen. In artikel 7 van het bestemmingsplan 'Achter de Banken' staat beschreven dat het bevoegd gezag (college van Burgemeester en Wethouders) met een omgevingsvergunning kan afwijken van een aantal activiteiten die in het bestemmingsplan worden aangeduid als strijdig gebruik (onder meer smart- en headshops, bed and breakfast en kamerverhuur, etc.). Dit indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Dit aspect doet zich in uitzonderlijke gevallen voor en zal door het college van B&W per situatie worden bepaald door middel van een intensieve belangenafweging en procedure. Hiertoe zullen alle belangen van betrokken partijen tegen elkaar afgewogen worden. Bovendien bestaat er hiertoe een bezwaar- en beroepsmogelijkheid open.

Milieueffecten

5. Dat de rode eekhoorn in of nabij deze locatie is waargenomen, wil echter niet zeggen dat een vaste rust- of voortplantingsplaats aanwezig is. De rode eekhoorn is binnen de Wet natuurbescherming beschermd onder artikel 3.10. Daarbij geldt dat het verboden is de rode eekhoorn opzettelijk te doden en te vangen en dat het verboden is vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

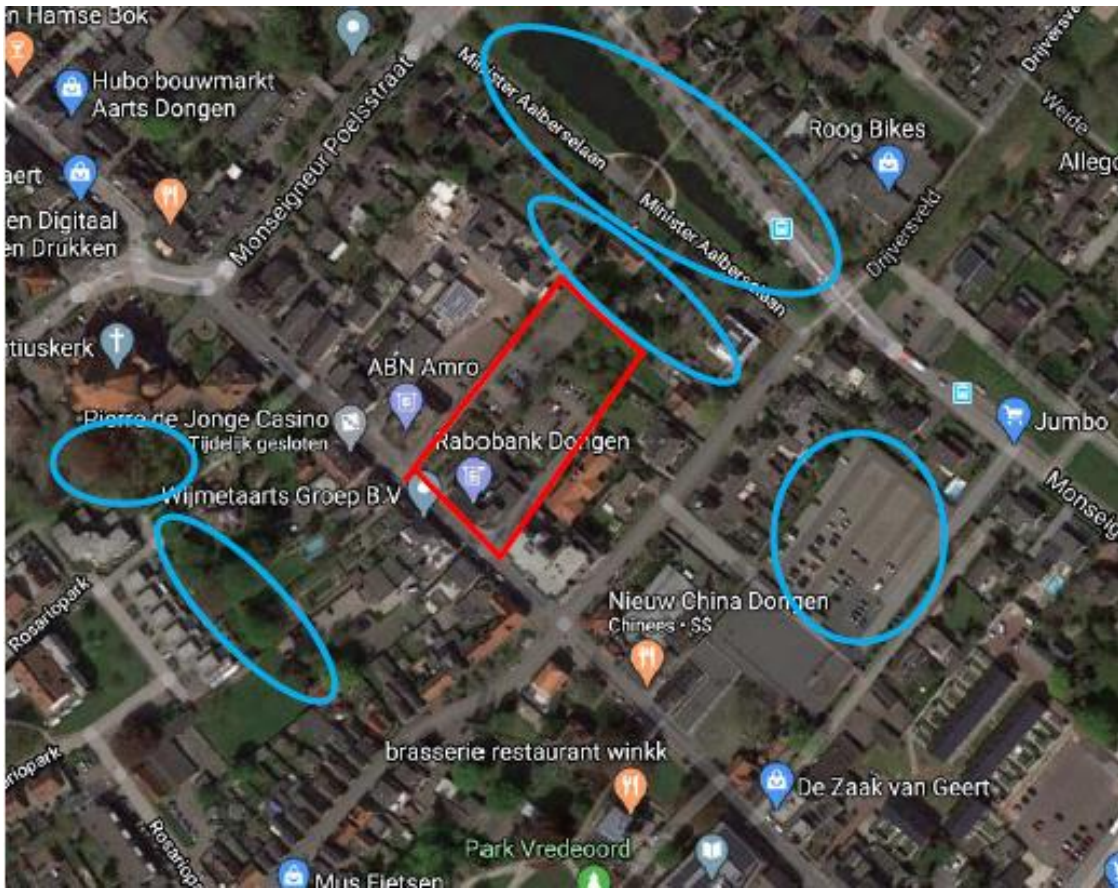
Met het oog op de voorgenomen plannen heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden, waarbij onderzocht is of er met de voorgenomen plannen mogelijk nadelige effecten op beschermde soorten kunnen optreden. Hiertoe is op 7 mei 2019 een veldbezoek uitgevoerd waarbij het plangebied zorgvuldig onderzocht en beoordeeld is op de potentie voor verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Uit deze quickscan is gebleken dat binnen het plangebied geen vaste nest- rust- of verblijfplaatsen van de binnen de Wet natuurbescherming beschermde soorten te verwachten zijn en dat essentieel leefgebied van deze beschermde soorten eveneens niet aanwezig zijn. Tevens heeft op vrijdag 1 mei 2020 wederom een locatiebezoek plaatsgevonden.

Binnen de voormalige tuin in het plangebied, waarbij de aanwezige bomen en struiken door achterstallig onderhoud enorm groot geworden zijn, zijn geen bomen of struiken aanwezig die

kunnen dienen als voedselbron voor de rode eekhoorn. Daarnaast zijn binnen het perceel geen bomen aangetroffen met holten die geschikt zijn als rust- of voortplantingsplaats van de rode eekhoorn. Geschikt leefgebied met voldoende voedselbomen (eiken, notenbomen en naaldbomen) en geschikte holten in bomen ontbreekt op locatie.

6. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de voorgenomen plannen niet aan de orde. Met de voorgenomen plannen worden de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet overtreden. Vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn niet aanwezig binnen het plangebied en voedselbomen voor de rode eekhoorn zijn eveneens niet aanwezig.
7. Dat vleermuizen gebruik maken van het plangebied als foerageergebied is niet uitgesloten. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn binnen de Wet natuurbescherming beschermd onder artikel 3.5, daarbij geldt dat:
 - Het verboden is om de vleermuizen in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen;
 - Het verboden is de dieren opzettelijk te verstoren;
 - Het verboden is voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vleermuizen te beschadigen of te vernielen.

Vleermuizen foerageren in de nacht, waarbij zij op zoek gaan naar allerlei vliegende insecten. Onderzoek naar foerageergebieden voor vleermuizen is in het kader van de Wet natuurbescherming enkel noodzakelijk als in de omgeving geen of onvoldoende vergelijkbaar foerageergebied aanwezig is, waardoor de locatie van het huidige foerageergebied van essentieel belang is. In de directe omgeving van het plangebied is volledig vergelijkbaar alternatief foerageergebied aanwezig voor vleermuizen, namelijk parkeerplaatsen, gebouwen, tuinen en lijnvormige landschapselementen op zich te oriënteren. Enkele voorbeelden van geschikt alternatief foerageergebied in de nabijheid van de planlocatie zijn de tuin rondom de parochie, het water tussen de Minister Aalberselaan en de Monseigneur Schaepmanlaan, de tuinen van de woningen aangrenzend aan het plangebied en de parkeerplaats bij de Jumbo aan de Monseigneur Schaepmanlaan (zie figuur 1), maar ook de straten zijn geschikt foerageergebied. Daarmee is de planlocatie niet te benoemen als essentieel foerageergebied en is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.



Figuur 1 Geschikt foerageergebied voor vleermuizen (blauwe cirkels) met aanduiding plangebied (rood omlijnd) – Bron: *Florauna natuuradvies*, 2020

3.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de vaststellingsprocedure is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen worden hierna beschreven.

- In paragraaf 2.2 van de toelichting is niet de meest recente versie van de inrichtingstekening opgenomen. In figuur 2.3. wordt de juiste versie opgenomen.
- Aan paragraaf 6.2 worden de resultaten van de zienswijzenprocedure toegevoegd.

De toelichting is 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).