

Dongen

Bestemmingsplan Sint Josephstraat 39 - 53

Inspraaknota

1. Inleiding

In deze inspraaknota wordt een reactie gegeven op de inspraakreacties die in het kader van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Josephstraat 39 - 53 zijn ingediend.

De inspraakreacties zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De inspraakreacties zijn dus in zijn geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie.

2. Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 12 juni 2020 tot en met donderdag 23 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen op het plan reageren.

3. Vooroverleg

- 3.1 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch, kenmerk C2264995/4720792, datum 24 juni 2020

Reactie

De provincie heeft het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Antwoord

Wij hebben kennis genomen van de reactie.

- 3.2 Waterschap Brabantse Delta, zaaknummer DJ 309290, d.d. 14 september 2020

Reactie

In paragraaf 5.3.2.3 wordt verwezen naar de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009. Deze beleidsregel is achterhaald en vervangen door de Beleidsregel "hydrologische uitgangspunten, bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Hoewel de uitgangspunten grotendeels vergelijkbaar, is het verzoek in deze paragraaf te verwijzen naar de vigerende beleidsregel.

Antwoord

We zullen dit in de toelichting aanpassen.

Reactie

Het waterschap is blij met de keuze om het afstromend hemelwater ten gevolge van de toekomstige ontwikkelingen te laten infiltreren in de bodem via onder meer wadi's en infiltratiekratten en het riool en HWA stelsel alleen als backup in te zetten voor extreme situatie.

Antwoord

Wij hebben kennis genomen van de reactie.

Reactie

Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Antwoord

Wij hebben kennis genomen van de reactie.

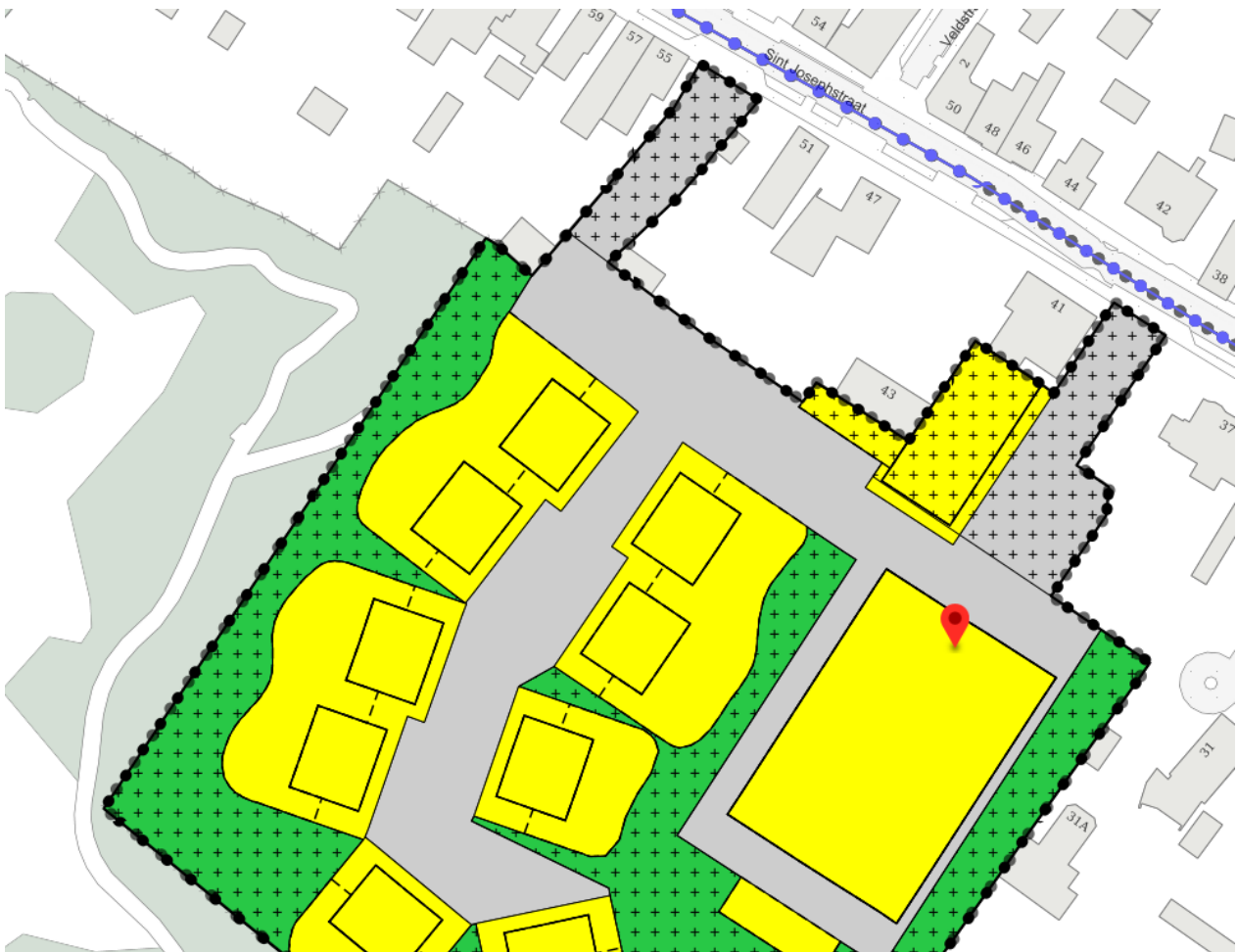
Conclusie

De toelichting zal worden aangepast op het onderdeel van de beleidsregel.

4. Inspraakreacties

Er zijn inspraakreacties ontvangen, van:

- Inspreker 1, ontvangen 15 juni 2020
- Inspreker 2, ontvangen 1 juli 2020
- Inspreker 3, ontvangen 16 juli 2020
- Inspreker 4, ontvangen 19 juli 2020
- Inspreker 5, ontvangen 20 juli 2020
- Inspreker 6, ontvangen 20 juli 2020
- Inspreker 7, ontvangen 23 juli 2020



4.1 Inspreker 1, ontvangen 15 juni 2020

Reactie

Het plan wijkt erg af van de schetsen welke eerder door projectontwikkelaar Hazenberg zijn gepresenteerd. In juli 2019 spraken zij over enkele woningen welke geïntegreerd zouden worden in het huidige landschap, waarbij dus ook mensen tussen de woningen door zouden kunnen lopen. Nu zijn er 18 (standaard) woningen met voor- en achtertuin getekend, destijds waren dit 11 enkele woningen. Inspreker krijgt het gevoel dat de projectontwikkelaar omwonenden voor de gek heeft gehouden.

Antwoord

Bij eerdere gepresenteerde plannen stonden er 22 twee-onder-een kapwoningen in het plangebied ingetekend. Dit was weergegeven met 11 blokken elk bestaande uit 2 woningen. Ten opzichte van de eerder gepresenteerde plannen zijn er 2 blokken (4 woningen) weggelaten achter het fabriekspand bij de verdere uitwerking van het plan.

Reactie

Inspreker maakt zich ernstige zorgen over de toenemende overlast van auto's die het plan op en af gaan rijden. De woning staat recht tegenover de uitgang van De Bergen. Inspreker wil graag weten hoe het plan ontsloten gaat worden. Het woongenot wordt aangestast als er dagelijks meerdere keren auto's met hun lichten in zijn woonkamer schijnen.

Antwoord

In het plangebied wordt een éénrichtingsweg ingesteld. Men kan het plangebied inrijden bij de inrit tegenover uw woning en aan de andere zijde (naast nummer 41) weer uitrijden.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

4.2 Inspreker 2, ontvangen 1 juli 2020

Reactie

Inspreker is goed bekend met de geschiedenis van het gebied, zowel ten tijde van de schoenfabriek als de tijd na de sluiting van het bedrijf in 1980. Lange tijd heeft het fabriekspand leeg gestaan en is er nauwelijks onderhoud aan gepleegd. Het herstel van het pand zal het nodige vragen.

Er is veel onomkeerbaar vernield in het groen om de gebouwen heen. In de periode van 2000 tot 2010 is er door onverantwoord en illegaal kappen en oneigenlijk gebruik van het gebied veel schade aangericht aan de natuur.

Inspreker heeft als buur en vanuit de zorg voor groen en leefomgeving contact opgenomen met de ontwikkelaar Hazenberg. De eerste contacten stemden inspreker hoopvol omdat door Hazenberg werd gezegd dat ze de ontwikkeling willen doen met respect voor omgeving en groen. Vanuit deze intentie en toezegging is inspreker het initiatief positief gaan benaderen.

Antwoord

Het is juist dat na de sluiting van de schoenfabriek de panden maar beperkt in gebruik zijn geweest en weinig onderhoud is gepleegd. Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor herontwikkeling opgesteld maar niet uitgevoerd. Met de ontwikkeling van het gebied door Hazenberg Bouw b.v. vindt ook het herstel van de monumentale en behoudingswaardige panden plaats.

Reactie

Inspreker vindt het een goed vooruitzicht dat het gebied en vooral het fabriekspand ontwikkeld worden met respect voor de omgeving; mensen en groen, karakter van het gebied. Dat is nodig om verdere verpaupering van gebouwen te voorkomen en natuur een handje te helpen. Inspreker beweegt graag mee met deze ontwikkeling en wil tijdig op de hoogte zijn van iedere stap om enerzijds te participeren en anderzijds hun belangen te behartigen.

Antwoord

Fijn te vernemen dat u met de ontwikkeling wilt mee bewegen. De verdere stappen in het proces zullen tijdig gecommuniceerd worden.

Reactie

U hebt een aantal specifieke vragen:

1. Hoe gaat de gemeente borgen dat er zoveel mogelijk waardevol groen (bomen en bijzondere ondergroei) behouden blijft?
2. Hoe gaat de gemeente borgen dat er daadwerkelijk broedplaatsen komen voor vleermuizen en vogels?
3. Het bijzondere van het gebied is het hoogteverschil. Voor het bouwen van de fabriek (het Rijksmonument) is een deel destijds afgegraven. Het omliggende gebied heeft het unieke karakter behouden en is het beschermen waard.
Hoe gaat de gemeente borgen dat het uniek karakter met name de hoogteverschillen behouden blijft?
4. In het voorontwerp ziet inspreker een bouwhoogte van het fabriek van 15 meter. In het vigerende bestemmingsplan (partiele herziening 2015) (op www.ruimtelijkeplannen.nl) is niet op te maken wat de maximale bouwhoogte betreffende het fabriek is. In het plan van 2010 staat een hoogte van 8 meter. Wat is de maximale bouwhoogte voor de fabriek in het vigerende bestemmingsplan?
Wat is de reden dat deze maximale hoogte toeneemt naar 15 meter?

Antwoord

1. Alle bomen op het terrein zijn voorafgaand aan de planvorming ingemeten en er heeft een eerste inventarisatie plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar de levensverwachting van de bomen. De positie van de woningen is zo gekozen dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Er zal een bomeneffectanalyse worden uitgevoerd waarbij gekeken wordt welke invloed de planvorming heeft op de aanwezige bomen. Aan de hand van deze analyse worden er voorzorgsmaatregelen getroffen of worden de plannen op punten aangepast.
2. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk behoud van de bomen en er worden alternatieve verblijfsplaatsen in het plan aangebracht.
3. Er is een hoogtemeting verricht voorafgaand aan de planvorming. De positie van de woningen is gekozen met respect voor deze hoogteverschillen. Daar waar het hoogteverschil niet gehandhaafd kan blijven, zal elders in het plan een nieuw hoogteverschil worden gecreëerd. Daar waar nodig worden hoogteverschillen overbrugd door het plaatsen erfafscheidingen tussen de privétuinen en het openbaar gebied.
4. In het bestemmingsplan Zuid en West Dongen (vastgesteld in 2010) is de bouwhoogte van 8 meter overgenomen uit het bestemmingsplan 't Hoge Kwartier (vastgesteld 18-04-1996). In werkelijkheid blijkt het pand een totale bouwhoogte van 11 meter te hebben. In de ontwikkeling wordt op een deel van de tweede verdieping een nieuwe dakopbouw toegevoegd waardoor het pand een totale bouwhoogte krijgt van 15 meter.

Reactie

Op de fabriek wordt volgens de informatie op de site van Hazenberg een opbouw voorzien. Op de tekening bij Hazenberg is geen hoogte aangegeven maar het ziet er fors uit. Deze opbouw baart inspreker ernstige zorgen. Aan de hele westkant is het perceel volledig begrensd door de grote eikenbomen. Op één plaats valt er licht vanuit het westen in de tuin. Omdat de eikenbomen hoog zijn valt er licht onder de kruinen door. Indien er sprake is van een dakopbouw wordt het beperkte licht voor een deel verder beperkt.

Hoe kan het dat er een opbouw mag worden geplaatst op een rijksmonument? Welk advies heeft de gemeente hierover gevraagd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed? Hoe luidt de adviesaanvraag van de gemeente en het antwoord van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed?

Antwoord

De opbouw is in omvang en vormgeving ondergeschikt aan het gebouw en zal niet over de gehele lengte en breedte van het gebouw worden aangebracht. De opbouw zal aan de voor- en achterzijde van het gebouw circa 5 meter van de dakrand af worden geplaatst en circa 2 meter vanaf de dakrand van de zijgevels.

De zon draait van oost naar west via het zuiden. De dakopbouw is ten noord-westen van uw tuin gepositioneerd, waardoor deze geen belemmerde factor vormt voor de zoninval in uw tuin.

De gemeente heeft een pre-advies opgevraagd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Zij hebben aangegeven dat een - in omvang en vormgeving ondergeschikte - opbouw kan bijdragen aan een goede invulling van het monument en deze de beschermde architectuur niet te hoeft verstoren. Omdat de uitwerking voor het Rijksmonument nog niet definitief is, is er ook nog geen definitief advies ontvangen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is geen aanpassing van het plan nodig. De verdere stappen in het proces zullen tijdig gecommuniceerd worden.

4.3 Inspreker 3, ontvangen 16 juli 2020

Reactie

De huidige bebouwing van het betreffende plangebied is bedrijfsbebouwing. Met een bedrijfsbestemming is de overlast van verkeer en geluid beperkt tot een geringe hoeveelheid. Op het moment dat er bewoning plaatsvindt, neemt dit enorm toe.

Door alle activiteiten en verkeersbewegingen van bewoners zal het een hele andere woonervaring zijn met veel minder rust en veel minder privacy. Dit komt het woongenot niet ten goede.

Antwoord

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met daarbij de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie B1". Op de gronden met deze bestemming is het mogelijk om een bedrijf uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" te vestigen, zoals onder meer loonbedrijven, hoveniersbedrijven, broodfabrieken, verbandmiddelenfabriek, aannemersbedrijf zonder werkplaats, loodgietersbedrijf, kinderopvang of een supermarkt met minder dan 2000 m² bruto vloeroppervlak. Door de wijziging van de bestemming komt de hinder inherent aan de bedrijfsbestemming te vervallen en zal hiervoor hinder inherent aan de woonbestemming voor in de plaats komen.

Reactie

Inspreker gaat niet akkoord met het wijzigen van de B1 bestemming op zijn perceel naar een woonbestemming.

Antwoord

Enkel de gronden in eigendom van Hazeberg zijn op de verbeelding (plankaart) opgenomen en bestemd. Voor zover de bestemming "Bedrijf op gronden van inspreker liggen, blijft deze bestemming ongewijzigd. Dit maakt geen deel uit van het plangebied.

Reactie

Inspreker vindt het opmerkelijk dat er jarenlang totaal geen interesse in het perceel, de gebouwen en eventuele historische waarde is geweest. Op het moment dat een projectontwikkelaar interesse toonde, werd er bij het aangrenzende gebouw, opeens gesproken van een 'beschermd aanzicht'.

Inspreker vindt dat er wel authentiekere gebouwen te benoemen zijn. Inspreker wil graag van gedachten wisselen over verschillende manieren om dit te herontwikkelen en daarbij het karakter te behouden.

Antwoord

Na de sluiting van de schoenfabriek zijn de panden maar beperkt in gebruik geweest en is weinig onderhoud is gepleegd. Er zijn diverse stedenbouwkundige plannen voor herontwikkeling opgesteld maar niet uitgevoerd. Met de ontwikkeling van het gebied door Hazenberg Bouw b.v. vindt ook het herstel van de monumentale en behoudingswaardige panden plaats.

Los van een mogelijke herontwikkeling van de locatie is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld en zijn beeldbepalende panden in beeld gebracht. Bij het afstoten van de gronden door Casade heeft de gemeente randvoorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling van het terrein. Daarin is ingegaan op beide bedrijfspanden en de waarde van deze panden. Dit was voordat er een projectontwikkelaar in beeld was.

Reactie

Inspreker bevreemdt het dat in tijden van klimaatverandering en klimaatdoelstellingen er zo makkelijk voorbij wordt gegaan aan het unieke karakter en de waarde van het gebied De Bergen. De bewoning van de 'groene zone' zal zonder twijfel invloed hebben op de flora en fauna in dit gebied.

De gemeente heeft richting inspreker altijd meegedeeld dat deze groene zone nooit bebouwd zou worden. De gemeente kan niet zo eenvoudig aan haar eigen standpunt voorbij gaan. Inspreker verzoekt aan te geven in welk document of in welke documenten is vastgelegd dat de groene zone beschermd dient te worden.

Antwoord

Een dergelijke mededeling dat de groene randen van het gebied nooit bebouwd zouden worden, is bij de gemeente niet bekend. Daarmee is ook niet bekend op welk document of documenten inspreker doelt dat deze zone beschermd dient te worden.

Het karakter van het gebied heeft zeer zeker aandacht en de inpassing dient zorgvuldig te gebeuren. Doordat het volledige gebied omheind is, maakt het qua gebruik geen deel uit van De Bergen. In de toekomstige situatie wordt er juist een verbinding gemaakt tussen het plangebied en De Bergen door het hekwerk te verwijderen en wandelpaden aan te leggen.

Reactie

Inspreker gaat er vooralsnog van uit dat er geen verschil van mening bestaat over het behoud van de oude boom die op de oprit staat.

Antwoord

In de planvorming wordt vooralsnog uitgegaan van behoud van de paardenkastagne. De boom heeft een kastagnebloedingsziekte en een beperkte verwachte levensduur van 15 jaar. De bouw- en woonrijp werkzaamheden zullen geen positieve invloed hebben op de levensduur van deze boom.

Reactie

Zoals het plan nu gepresenteerd wordt, zou de rijbaan aan de zijde van de woning van inspreker worden aangelegd. Dit betekent dat al het verkeer langs zijn woning komt. De rijbaan zou beter tussen de nummers 51 en 55 aangelegd kunnen worden. Van oudsher is daar al meer verkeersbeweging. Inspreker vindt het beter om een wandelroute te realiseren aan de zijde van de boom.

Antwoord

Aan de zijde van de woning van inspreker heeft altijd een rijbaan gelegen. Deze rijbaan is niet gewijzigd in deze planvorming. In het plan wordt uitgegaan van eenrichtingsverkeer. De verkeersbewegingen zijn daarmee evenredig in het plan verdeeld.

Reactie

Als de huidige plannen worden uitgevoerd inclusief de rijbaan langs de woning is dit voor inspreker één van de redenen om een schadeclaim in te dienen. De druk die dit zou leggen op de oude fundering en alle trillingen van het verkeer zullen effect hebben op de bouwkundige staat van zijn monumentale woning en het aangrenzende gebouw (scheuren en verzakkingen). Dit is een behoorlijke aantasting die niet enkel de woning van inspreker zal treffen.

Antwoord

Bij de planvorming is niets gewijzigd aan de positie van de rijbaan. Deze heeft hier altijd al gelegen. In tegenstelling tot zwaar verkeer dat inherent is aan een bedrijfsbestemming zal er nu sprake zijn van woonverkeer dat over het algemeen minder druk uitoefent op het wegdek.

Reactie

De ruimte naast de woning van inspreker is niet geschikt voor parkeervakken. Daarnaast zal de geluidhinder steeds verder toenemen.

Antwoord

Er zijn in het huidige plan geen parkeervakken gepositioneerd naast de woning van inspreker. De parkeervakken zijn gepland op de plek waar in de huidige situatie ook parkeervakken aanwezig zijn.

Reactie

Een van de gebouwen grenst aan zijn woning. Inspreker geeft aan dat een stuk muur van dit gebouw zijn eigendom is.

De bouwkundige staat van het gebouw laat zeer sterk te wensen over. De fundering is onvoldoende (ondiepe gemetselde fundering) en de muur vertoont steeds verder gaande scheuren. Deze zijn al eens wat 'opgelapt', maar breiden zich toch steeds (opnieuw) uit. Indien de belasting door bewoning wordt

verhoogd, ontstaat er een onverantwoorde situatie.

Inspreker wil weten hoe de veiligheid op basis van de huidige normen en standaarden gegarandeerd kan worden? Is er een bouwtechnische keuring uitgevoerd waarin de fundering en de wanden zijn meegenomen? En zo ja, kan inspreker hiervan een kopie ontvangen? Zo niet, nodigt inspreker de gemeente uit dit ter plekke te komen bekijken. Inspreker nodigt daarbij ook graag de brandweer uit om de brandveiligheid van dit gebouw te beoordelen.

Antwoord

Tijdens de planvorming voert de ontwikkelaar een bouwtechnische keuring uit. Indien er sprake is van een toename van belasting door de bouwplannen, wordt hier in overleg met een constructeur de benodigde voorzieningen voor getroffen. Deze voorzieningen voldoen aan de wet- en regelgeving.

Reactie

Inspreker is voornemens een forse planschadeclaim te gaan indienen. Welke variant er uiteindelijk gekozen wordt, zijn woning zal in alle gevallen enorm in waarde afnemen.

Inspreker is in een eerder schrijven al ingegaan op het privaatrechtelijke aspect. Hij verwijst hier kortheidshalve naar.

In de voorliggende plannen ontstaat een situatie vanuit één zijde van het gebouw direct zicht op zijn tuin ontstaat. Dit is een inbreuk op zijn privacy en zeer bepalend voor de waarde van de woning.

Inspreker geeft aan dat hij voldoet aan de verschillende criteria om voor planschadevergoeding in aanmerking te komen. Inspreker heeft de woning in 2002 gekocht en toen was er duidelijk geen sprake van wijziging van het bestemmingsplan. Inspreker zal de claim binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan indienen.

Er is een onafhankelijke taxatie verricht die is gebaseerd op de huidige (oude) situatie. Bij een taxatie uitgevoerd in de nieuwe situatie zal het waardeverschil duidelijk zijn.

Nu toch al vaststaat dat aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een schadevergoeding voldaan zal worden, hoort inspreker graag het standpunt van de gemeente.

Antwoord

Binnen 2 meter van de grenslijn bevinden zich geen ervensters of andere muuropeningen. Er worden aan de zijde van het perceel van inspreker op de 1^e en 2^e verdieping geen openingen toegevoegd, er is sprake van reeds aanwezige openingen.

Het staat inspreker vrij om een planschadeclaim in te dienen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Naast de planologische wijziging van het bestemmingsplan wordt bij een verzoek om planschade ook gekeken of het voorzienbaar was dat er een ontwikkeling in het plangebied zou plaatsvinden. In de Structuurvisie Dongen Plus (vastgesteld 2001) zijn de gronden al aangemerkt als woningbouwlocatie. Dit is overgenomen in de Structuurvisie Dongen 2020 (vastgesteld in 2009). Inspreker had bij de aankoop van de woning kunnen voorzien dat er woningbouw zou plaatsvinden.

Bij een planschadevergoeding wordt niet uitgegaan van de taxatiewaarde van woningen maar op basis van een planologisch vergelijk.

Reactie

Inspreker vindt het zinvol om meer uitgebreide en volledige informatie te blijven verstrekken aan belanghebbenden zodra deze beschikbaar is. Inspreker hoort graag op korte termijn, en in ieder geval voordat de inzagetermijn van de stukken afloopt, de reactie van de gemeente Dongen op de aspecten die in deze brief zijn aangekaart.

Antwoord

Wij begrijpen dat inspreker zo snel mogelijk een reactie wil ontvangen. Echter, pas na afloop van de inzagetermijn worden alle inspraakreacties gebundeld en van een antwoord voorzien.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is geen aanpassing van het plan nodig. Uitgangspunt is het behoud van de paardenkastagne met de toevoeging dat bij de boom bloedingsziekte is geconstateerd.

4.4. Inspreker 4, ontvangen 19 juli 2020

Reactie

In de toelichting wordt onder punt 3.2.3. vermeld dat de oorspronkelijke voormalige schoenfabriek, “de oude JAL”, ruimte gaat bieden aan 6 middel dure appartementen. Het pand bezit een goothoogte van 9 m die in de nieuwe situatie wordt verhoogd tot 11 m.

Het betreft hier het als “beeldbepalend pand” geoormerkt gebouw. Inspreker verzoekt om geen toestemming te verlenen voor deze verhoging van het gebouw om het volgende redenen:

- Door deze verhoging verliest het gebouw zijn oorspronkelijkheid en schoonheid.
- De uitstraling van de monumentale panden 37 en 41 lijdt hieronder.
- De verhoging geeft extra overlast aan de omwonenden (vermindering vrij uitzicht, minder privacy).

Antwoord

De plannen van ‘de Oude JAL’ zijn nog vollop in bewerking. In de huidige ontwerpen wordt uitgegaan van het behoud van de voor- en achtergevel, waarbij de aanwezige raamopeningen op de 1^e en 2^e verdieping van de achtergevel behouden blijven. In de huidige ontwerpen wordt het hellende dak op het achterste gedeelte van ‘de Oude JAL’ verwijderd, waarna over de gehele lengte een bouwlaag met plat dak wordt gerealiseerd. De raamopeningen van deze bouwlaag zullen niet aan de achterzijde gelegen zijn, waardoor het mogelijk uitzicht over de naastgelegen tuinen hetzelfde blijft als in de huidige situatie.

Er kan niet bij voorbaat worden geconcludeert dat de uitstraling van de monumentale panden op nummer 37 en 41 lijden onder het nieuwe ontwerp van de ‘Oude JAL’. Het ontwerp kan evengoed een positieve uitstraling hebben op deze monumentale panden. De uiteindelijke uitwerking van het plan zal voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Reactie

In de toelichting wordt onder punt 3.3.1. een eenrichtingsverkeerssituatie geregeld. Daartoe vindt voor het verkeer de toegang plaats via de westelijke ontsluitingsroute en het verlaten van het terrein via de oostelijke ontsluitingsroute. Inspreker verzoekt om deze rijrichting om te draaien om de volgende redenen:

- De uitrit aan de westelijke zijde is breder en vooral overzichtelijker dan die aan de oostelijke zijde. Hiermee is de kans op ongevallen minder groot.
- Auto’s die het terrein verlaten zullen moeten stoppen, wachten en weer optrekken. Aan de oostelijke zijde ligt de weg zeer dicht tegen het Rijksmonument nr 41 (zelfs direct onder de slaapkamer!). Qua geluid en qua luchtverontreiniging een zeer onwenselijke situatie. Dit probleem speelt in lichtere mate aan de westelijke kant omdat daar meer ruimte is.

Antwoord

Aan de zijde van de woning nummer 41 heeft altijd een rijbaan gelegen. Deze rijbaan is niet gewijzigd in deze planvorming. In het plan wordt uitgegaan van eenrichtingsverkeer. De verkeersbewegingen zijn daarmee evenredig in het plan verdeeld.

In de huidige situatie rijdt verkeer in- en uit via de bestaande inritten bij het plangebied.

Het omdraaien van de rijrichting stuit op bezwaren. Voor de eigenaren tegenover de andere inrit is het omdraaien van de rijrichting niet wenselijk.

Aan de zijde van Sint Josephstraat 37 en 41 liggen de woningen verder terug vanaf het trottoir. Daarmee lijken automobilisten bij het verlaten van het terrein meer zicht op het wegverkeer te hebben dan aan de andere zijde. Waarbij het verkeer nog afgeremd wordt door de aanwezige wegversmalling.

De situatie zal ter plaatse nader bekeken worden.

Reactie

In de toelichting wordt onder punt 5.3.4. aangegeven dat via een combinatie van maatregelen aan de momenteel verplichte eisen m.b.t. de waterberging kan worden voldaan.

Inspreker vestigt er graag de aandacht op dat het hier een kwetsbaar natuurgebied is, dat de klimatologische omstandigheden in Nederland sterk aan het veranderen zijn, dat de lange droogteperiodes grote risico’s met zich meebrengen voor de vegetatie. Indien het wettelijk mogelijk is, lijkt het inspreker wenselijk om de toe te passen maatregelen ruim boven de thans verplichte normen vast te stellen.

Antwoord

De gemeente Dongen hanteert qua waterberging reeds een strengere norm dan op basis van de voorwaarden vanuit het Waterschap gevraagd wordt. Dit sluit daarmee aan op uw verzoek.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is geen aanpassing van het plan nodig.

4.5. Inspreker 5, ontvangen 20 juli 2020

Reactie

Inspreker zou graag het advies van de dienst cultureel erfgoed willen zien. Inspreker begrijpt niet dat hij geen zonnepanelen op zijn dak mocht leggen omdat dit het aanzien van het rijksmonument zou schaden. In dit plan mag wel een verdieping op een rijksmonument geplaatst worden. Dit verlaagt de waarde van het pand van inspreker door verlies van privacy.

Antwoord

Er is nog geen definitief advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Er is enkel een préadvies ontvangen. In het pré advies is over het dakopbouw het volgende opgenomen:

“Een in omvang en vormgeving ondergeschikte opbouw kan bijdragen aan een goede invulling van het monument en hoeft de beschermde architectuur niet te verstoren. Kijkend naar het totaal van het plan is het bovendien positief dat het lagere platte dak met de lichtstraat geheel vrij van ingrepen blijft in het plan. Het benutten van het hoger liggende dak voor extra woon- en buitenruimte is ook zo bekeken onder voorwaarden denkbaar.

De opbouw met buitenruimte zou voldoende afstand moeten houden van de dakrand aan alle zijden, minimaal zoals aangegeven in het beeld voor de korte dakopbouw (t.b.v. 4 woningen). De nieuwe functie mag gezien worden, maar een te zware manifestatie van het programma op het dak zou de beleving van het monument en daarmee de balans in het plan verstoren. Het uiteindelijke resultaat moet dienstbaar zijn aan de monumentale waarde. De opbouw zou niet tot zware, aanvullende ingrepen mogen leiden die de historische (beton)constructie verstoren.

Dat de opbouw asymmetrisch ten opzichte van de voorgevel komt te liggen is op zich niet bezwaarlijk wanneer de opbouw voldoende terug ligt dan zal dit zich alleen subtiel tonen.”

Aan de zijde van inspreker bevinden zich geen ramen in de opbouw. Ook ligt de opbouw circa 5 meter van de dakrand af. Gelet op de afstand van het pand tot het pand van inspreker wordt geen waardeverlies van het pand voorzien.

Reactie

Het oude kantoorpand heeft een houten draagconstructie. Dat betekent dat er brand ontstaan op één appartement in no time overslaat naar de rest. Daarnaast geeft bewoning van dit pand ook verlies van privacy door inblik in de tuin en dus waardeverlies van de woning.

Antwoord

Bij de herbestemming van het pand van Bedrijf naar Wonen dient voldaan te worden aan de huidige wet- en regelgeving. Dit geldt ook voor de brandveiligheid.

Aan de zijde van achtertuin van inspreker blijven de bestaande gevelopeningen gehandhaafd. De mate van inblik verandert hierdoor niet.

Reactie

Inspreker vindt het onbegrijpelijk dat er het voornemen is de lindeboom op de hoek van zijn tuin te kappen ter wille van een parkeerplaats. Deze boom levert in het voorjaar nectar aan honderdduizend bijen en wespen. De boom is ook een windkering bij storm. Daarnaast zal het kappen van de boom zoveel licht toelaten op de rododendrons eronder dat ze dat niet zullen overleven. Maar bovenal geeft de boom heel veel privacy en is hij beeldbepalend voor het JAL terrein. De familie Ligtenberg heeft destijds juist hun complex een groen aanzien willen geven. Dat valt dan helemaal weg temeer daar de kastanjeboom steeds zeker wordt een het niet lang meer zal maken. Dit alles wordt gedaan voor een enkele parkeerplaats.

Antwoord

In de huidige opzet wordt de lindeboom inderdaad gekapt voor het realiseren van een paarparkeerplaatsen. Hierdoor is de boom niet meegenomen in de bomeneffectenanalyse. Er zal nader onderzocht worden of behoud van deze boom in combinatie met voldoende parkeergelegenheid in het plan mogelijk is.

Reactie

Inspreker vindt het onbegrijpelijk dat grond die nu bestemming bos heeft, bebouwd gaat worden. Er wordt straks geparkeerd in wat nu bos is. Er loopt een vos rond op het JAL terrein. Er komen wel veel mensen en auto's en dus veel uitstoot en onrust. Dat is een bedreiging voor dit dier.

Antwoord

De gronden in het plangebied zijn bestemd als Bedrijf en Tuin (met dubbelbestemming waarde-landschap) en hebben geen bos bestemming. De woningen zijn zo gesitueerd dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Het merendeel van de parkeerplaatsen zijn aan de rand van het plangebied gesitueerd en niet in de landschappelijke zone.

In de quickscan flora en fauna (uit 2016) staat over de vos het volgende genoemd:

“Voor de vos zal het lastig zijn het vlak bij gebouw 6 gelegen hol ongestoord te handhaven. Voor de zuidwestelijk gelegen hollen is dat wel mogelijk door die zone bij een nieuwe inrichting van het terrein zo rustig en ongestoord mogelijk te houden. Dat kan met het handhaven en waar nodig herstellen van het hekwerk waarmee het Jal-terrein is afgescheiden van het natuurgebied de Bergen, en het afschermen en voor mensen en honden vrijwel ontoegankelijk maken van die zone met natuurlijke materialen zoals Meidoorn, Sleedoorn, Hondсроos en Braam.

Amfibieën gebruiken hun overwinteringsplaats van begin november tot begin maart. Daarbij worden wellicht ruigtes op het onderzochte terrein gebruikt. In het voorjaar en de zomer zijn dergelijke terreingedeeltes ook een aantrekkelijk leef- en voortplantingsgebied voor kleine grondgebonden zoogdieren. Daarom wordt voorgesteld indien mogelijk buiten die periodes met de sloop te beginnen of als dat niet mogelijk is als er individuen van kleine grondgebonden zoogdieren of amfibieën worden aangetroffen deze in de gelegenheid te stellen een veilig heenkomen te zoeken.”

Het hekwerk rondom het JAL-terrein zal niet gehandhaafd blijven. Wel wordt middels natuurlijke materialen en planten een zone gecreëerd welke niet uitnodigt om door heen te lopen (met uitzondering van de aanwezige paden).

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Wel wordt nader bekeken of de inrichting van het terrein zo optimaal mogelijk kan worden ingericht. Als het definitieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ontvangen is, zal deze aan inspreker toegezonden worden.

4.6. Inspreker 6, ontvangen 20 juli 2020

Reactie

De Heemkundekring heeft met de ontwikkelaar Hazenberg Bouw b.v. op 10 juli jl. op de ontwikkellocatie een overleg gehouden. Van dit overleg is een verslag gemaakt en hierop heeft de Heemkundekring gereageerd. Verslag en reactie vormen samen de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de rondgang is toegelicht welke plannen er zijn voor het Rijksmonument en hoe wordt omgegaan met de diverse monumetale waarden.

Antwoord

Tijdens de rondgang en in het verslag zijn opmerkingen gemaakt met betrekking tot het behoud van diverse monumentale waarden. In overleg met de ontwikkelaar, heemkundekring, monumentencommissie en Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wordt gezocht naar een optimum tussen behoud van diverse monumentale waarden en het vinden van een goede herbestemming voor het pand.

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor het rijksmonument worden deze verder vormgegeven. Voor de beschrijving in het bestemmingsplan leiden deze niet tot wijzigingen.

Reactie

De Heemkundekring beseft dat enkel de gevel van de oude JAL een beeldbepalende status heeft. De Heemkundekring daagt de ontwikkelaar uit om het bestaande trappenhuis en de interieurelementen vanuit de gedachte van Frankenfort zoveel mogelijk te behouden.

Antwoord

Tijdens de planvorming zal door de ontwikkelaar worden onderzocht in hoeverre deze wens haalbaar en inpasbaar is. Zoals de inspreker zelf al aangeeft heeft enkel de gevel van de oude JAL een beeldbepalende status.

Reactie

De heemkundekring trekt de onderzoek diepte van het archeologisch onderzoek in twijfel. Mogelijk blijven de nieuwe funderingsstroken van de woningen boven het niveau van het diepte onderzoek.

De heemkundekring vraagt of zij tijdens de graafwerkzaamheden, zodra het terrein is vrijgegeven voor archeologie, eventuele archeologische vondsten veilig mogen stellen.

Antwoord

De gemeente heeft geen reden om het uitgevoerde archeologisch in twijfel te trekken. Het archeologisch onderzoek is voorgelegd aan het Monumentenhuis. Zij hebben geadviseerd om het gehele omschreven gebied vrij te geven voor de voorziene planontwikkeling onder voorwaarde, dat bij eventuele toevallsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is.

Ontwikkelaar Hazenberg Bouw b.v. geeft aan het geen probleem te vinden dat een afgevaardigde van het bestuur van de Heemkundekring bij de uitgraving aanwezig is om – nadat het terrein is vrijgegeven voor archeologie – eventuele archeologische vondsten veilig te stellen.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Wel wordt bij de verdere uitwerking van de (bouw)plannen voor het Rijksmonument en de beeldbepalende gevel de Heemkundekring betrokken. Ook zal de Heemkundekring bij de uitgraving aanwezig kunnen zijn om eventuele archeologische vondsten veilig te stellen.

4.7. Inspreker 7, ontvangen 23 juli 2020

Reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de appartementen welke gepland staan in het gedeelte achter Sint Josephstraat 41-43. Deze appartementen zullen vrij uitzicht krijgen op het perceel Sint Josephstraat 47. Het woongenot en de privacy zoals dit nu is, komt dan te vervallen.

Antwoord

De plannen van 'de Oude JAL' zijn nog vollop in bewerking. In de huidige ontwerpen wordt uitgegaan van het behoud van de voor- en achtergevel, waarbij de aanwezige raamopeningen op de 1^e en 2^e verdieping van de achtergevel behouden blijven. In de huidige ontwerpen wordt het hellende dak op het achterste gedeelte van 'de Oude JAL' verwijderd, waarna over de gehele lengte een bouwlaag met plat dak wordt gerealiseerd. De raamopeningen van deze bouwlaag zullen niet aan de achterzijde gelegen zijn, waardoor het mogelijk uitzicht over de naastgelegen tuinen hetzelfde blijft als in de huidige situatie.

De uiteindelijke uitwerking van het plan zal voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig. De woningplattegronden van de oude JALfabriek zijn nog niet gereed en worden nog verder uitgewerkt.