

Dongen

Bestemmingsplan Sint Josephstraat 39 - 53

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Sint Josephstraat 39 -53 zijn ingediend.

De zienswijzen zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen zijn dus in zijn geheel beoordeeld. Iedere 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, het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 2 oktober tot en met donderdag 12 november 2020 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Er is een zienswijze ontvangen, van:

- Reclamant 1, d.d. 5 november 2020, ontvangen 5 november 2020;
- Reclamant 2, 8 november 2020, ontvangen 9 november 2020
- Reclamant 3, d.d. 11 november 2020, ontvangen 11 november 2020
- Reclamant 4, d.d. 10 november 2020, ontvangen 12 november 2020
- Reclamant 5, d.d. 11 november 2020, ontvangen 12 november 2020

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

3. Zienswijzen

3.1. Reclamant 1

Zienswijze

In de toelichting is aangegeven dat er sprake zal zijn van een inrichtingssverkeer in het nieuwe plan (paragraaf 'Ontsluiting', onder punt 3.3.1. toelichting). Het verkeer rijdt via de westelijke ontsluiting het terrein op en verlaat het terrein aan de oosterlijke zijde. De rijstrook aan de oostelijke zijde grenst onmiddellijk aan het pand Sint Josephstraat 41, terwijl daarnaast parkeerplaatsen worden gecreëerd. Reclamant verzoekt deze rijrichting om te draaien om de volgende redenen:

- De ontsluiting aan de westelijke zijde is breder en vooral overzichtelijker dan die aan de oostelijke zijde. Door westelijk de uitrit te maken is de kans op ongevallen kleiner.
- Door de inrit aan de oostelijke zijde te kiezen ontstaat een prachtige entree tot het JAL terrein waar men onmiddellijk na het passeren van de oude kastanjeboom het monumentale JAL gebouw in volle glorie ziet verschijnen.
- Uitrijdend wachtend en optrekkend verkeer geeft de naastgelegen panden overlast door stank en geluid. Dit probleem is bij de thans voorgestelde rijrichting groter dan bij omkering van de rijrichting doordat de rijstrook onmiddellijk naast nr. 41 ligt
- Voor de panden Sint Josephstraat 42 en 38 ontstaat bij het huidige voorstel overlast door naar binnen schijnend licht van koplampen.

Reactie

De rijrichting zoals deze nu is opgenomen in het plan is zorgvuldig gekozen. De volgende redenen liggen daaraan ten grondslag:

- De breedte van beide ontsluitingen schelen niet veel van elkaar. (oost ca. 10,3 meter en west ca. 11 meter)
- Bij ontsluiting aan de oostzijde is een wegversmalling aanwezig, waardoor makkelijker de weg opgedraaid kan worden.
- Aan beide zijden van de westelijke ontsluiting bevinden zich langspaarkeerplaatsen aan de Sint Josephstraat. Aan oostzijde is een haag aanwezig met maar aan één zijde van de ontsluiting een langspaarkeerplaats aan de Sint Josephstraat. Deze parkeerplaats kent meer afstand tot de ontsluiting dan de parkeerplaatsen aan de westzijde.

Hierdoor is vrije zicht vanuit de oostelijke ontsluiting beter dan ter plaatse van de westelijke ontsluiting.



Figuur 1- ontsluiting oostzijde



Figuur 2- situatie ontsluitign westzijde

Conclusie

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

3.2. Reclamant 2

Zienswijze

Reclamant 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. Reclamant heeft als buur en vanuit de zorg voor groen en leefomgeving contact opgenomen met de ontwikkelaar Hazenberg. De eerste contacten stemden reclamant hoopvol en vanuit deze intentie en toezegging benaderd de reclamant het initiatief positief.

Reactie

Het is juist dat na de sluiting van de schoenfabriek de panden helaas maar beperkt in gebruik zijn geweest en weinig onderhoud aan is gepleegd. Er zijn door andere ontwikkelaars 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. In de toelichting is beschreven dat met respect zal worden omgegaan met het aanwezige groen. Het behoud van groen is goed afgewogen in het project. De nieuwe in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte invulling van het gebied, geeft het gebied weer een nieuwe kans. Hiermee wordt verdere verpaupering tegen gegaan en ontstaat weer een veilig en verantwoord onderhouden stukje Dongen.

Zienswijze

Reclamant realiseert zich dat het een verandering betekent in zijn vertrouwde leefomgeving. Een verandering die reclamant echter niet wil tegenhouden, maar daarentegen wel op wil komen voor de bescherming van het groen en het gebied en voor de waarborging van mijn woongenot.

Reactie

Het is goed te vernemen dat reclamant positief staat ten opzichte van de ontwikkeling. De verdere momenten in de uitwerking van het proces zullen tijdig gecommuniceerd worden.

Zienswijze

In het contact dat reclamant met Hazenberg Bouw heeft gehad is duidelijk geworden dat het gehele gebied na de ontwikkeling en de oplevering van het geheel aan de gemeente wordt overgedragen. Dit zorgt ervoor dat reclamant met zijn perceel vanaf dan grenst aan de openbare ruimte en daarmee de gemeente als buur krijgt.

Reclamant uit zijn zorg hierover en verzoekt antwoord te geven op een aantal specifieke vragen:

- Het onderhoud van het gebied en vooral het groen vraagt een verantwoordelijke eigenaar en een borging.
- Hoe gaat de gemeente het onderhoud van het openbare gebied borgen met respect voor de eigenheid van het gebied?
- Waar en hoe wordt dit vastgelegd zodat het voor reclamant duidelijk is wie waar verantwoordelijk is en hoe dat gewaarborgd wordt?
- Specifiek probleem voor de woning van reclamant wat al jaren speelt is de snoei van de ver overhangende bomen. Wordt dit specifieke onderwerp onderkend en meegenomen?
- Doordat reclamant als buur straks grens aan de openbare ruimte moet er zorg gedragen worden voor een afdoende en bij het gebied passende erfafscheiding. Hoe gaat de gemeente waarborgen dat er een afdoende en bij het gebied passende erfafscheiding komt en onderhouden wordt?

Reactie

De genoemde punten hebben betrekking op het onderhoud van het gebied (uitvoeringsaspect) en hebben daarmee geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure. De gemeente zal de reclamant los bestemmingsplanprocedure antwoord geven op deze vragen. Feit is dat gemeentelijk groen structureel

onderhoud kent in tegenstelling tot het groen in de huidige situatie. De bomen zullen volgens een snoeiplan worden gesnoeid, waarbij de zorgplicht die de gemeente heeft leidend is.

Zienswijze

Aan de oostkant van het fabriekspand ligt een pad dat bij oplevering door Hazenberg Bouw een verkeersfunctie krijgt voor fietser en voetganger. Hoe gaat de gemeente waarborgen dat deze functie in de toekomst niet verandert i.c. dat er geen gemotoriseerd verkeer gebruik van dit pad mag maken?

Reactie

De breedte van het pad is te smal voor gemotoriseerd verkeer. De naastgelegen bestemming 'Groen' laat geen gemotoriseerd verkeer en verblijf toe, waardoor het pad in de toekomst niet kan worden verbreed. In de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp wordt de inrichting zo vormgegeven dat dit pad niet door gemotoriseerd verkeer te gebruiken is. Als eigenaar van het openbaar gebied zal de gemeente erop toezien dat dit ook zo blijft.

Zienswijze

Reclamant heeft de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde bomeninventarisatie ingezien. In de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant zijn zorg geuit over de de kap van de Hollandse Linde (nummer 55 uit de bomeninventarisatie). In de inventarisatie is deze 70 jaar oude boom als 'goed inpasbaar' aangemerkt met een levensverwachting van meer dan 15 jaar maar staat in de toelichting aangemerkt als 'niet te behouden boom'.

Een onderbouwing hiervan is er niet. De boom staat in een uiterste hoek van de verharde ruimte grenzend aan de tuin van Sint Josephstraat 37 en neemt daarmee volgens reclamant geen gebruiksoppervlak in ten aanzien van de ontwikkeling. De boom kappen zou in ogen van de reclamant absoluut een onomkeerbare fout zijn en ook ingaan tegen de intentie van de ontwikkeling met respect voor de omgeving.

Reactie

Het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast, waardoor de Hollandse Linde (boom nummer 55) behouden blijft. De overzichtsafbeelding in de toelichting van "de te behouden bomen in het plangebied" zal hierop worden aangepast. Er zullen technische maatregelen worden getroffen die de groeiplaats van de boom niet nadelig beïnvloeden, maar de groeiomstandigheden van de boom eerder zullen bevorderen.

Zienswijze

In de toelichting staat op pagina 14 over de bomen direct grenzend aan de zijde van de woning van reclamant (talud aan de oostzijde van de fabriek) vermeld: "Het steile talud met bomen aan de oostzijde van de oude fabriekshal niet af te graven. De bomen die hier groeien staan relatief dicht tegen dit pand aan. Moet toch worden af gegraven binnen de kluitdiameter, dan kunnen die bomen beter niet ingepast worden."

Reclamant spreekt hierbij zijn zorg uit over de bescherming van de groenstrook op het talud aan de oostzijde van het fabriekspand. Reclamant ziet graag een onderbouwing hoe het belang reclamant beschermd wordt en hoe dit verankerd wordt in het bestemmingsplan.

Reactie

Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen er beschermingsmaatregelen getroffen worden ten behoeve van het behoud van de bomen.

In het bestemmingsplan is ter bescherming de waarde landschap toegekend aan de bestemming Groen. Hierdoor is een aanlegvergunning nodig voor aanleggen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting. Hiermee is dit geborgd in het bestemmingsplan.

Zienswijze

In de bomeninventarisatie is de conditie van de bomen 58, 59 en 75 aangegeven als "verminderd". De conditie van de boom met nummer 62 is aangegeven als "sterk verminderd".

Reclamant heeft hierover een aantal specifieke vragen:

- Wat gaat er met die bomen gebeuren?
- Gaat dit gebeuren voordat het gebied overgedragen wordt aan de Gemeente en daarmee openbaar wordt?
- Hoe gaat de gemeente zorgen dat de strook met de bomen 57 t/m 75 deugdelijk onderhouden is op het moment van overdracht van het geheel door Hazenberg Bouw aan de gemeente?
- Wat is de status van deze bomeninventarisatie nadat Hazenberg Bouw het geheel overgedragen heeft aan de gemeente?

- Hoe gaat de gemeente de bomeninventarisatie meenemen in het onderhoud van het gebied?
- Hoe gaat de gemeente er voor zorgen dat de strook met bomen veilig blijft voor het pand van reclamant? Dit vanuit het advies van Cobra Adviseurs op pag 14 en kijkend naar foto 21 op pagina 12 van de blootliggende wortels van deze boom in de talud. Deze boom staat ook in de steile talud.

Reactie

De bomen blijven behouden in het plan en door de ontwikkelaar zal onderhoudssnoei worden uitgevoerd.

De bomen die door deze ontwikkeling in eigendom van de gemeente komen, worden, zoals alle gemeentelijke bomen, opgenomen in een beheerssysteem. Aan de hand van dit systeem wordt bepaald welke bomen wanneer inspectie of onderhoud nodig hebben. Ze worden daarmee onderdeel van een onderhoudscyclus.

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt op dit moment samen met de ontwikkelaar vormgegeven. Er vinden ontwerpoverleggen plaats waarbij vanuit de gemeente de beheerders van de verschillende disciplines samen met de stedenbouwkundige en ontwikkelaar aan tafel zitten. De hier geuite zorgen zullen worden ingebracht in deze overleggen.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het bijzondere van het gebied het hoogteverschil is en dat voor het bouwen van de fabriek (het Rijksmonument) destijds een deel van de zandverstuiving afgegraven. Het omliggende gebied heeft het unieke karakter behouden en is het beschermen meer dan waard. Reclamant zou graag willen weten hoe de gemeente het unieke karakter van het gebied met de hoogte verschillen borgt in het bestemmingsplan.

Reactie

- 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.
- In het bestemmingsplan is de waarde landschap toegekend aan de bestemming Groen. Hierdoor is een aanlegvergunning nodig voor afgraven, egaliseren of ophogen. Hiermee is dit onderdeel geborgt in het bestemmingsplan.

Zienswijze

Op de fabriek wordt volgens de eerste verbeeldingen een opbouw voorzien. De enige plaats in een openbaar stuk waar reclamant de dwarsdoorsnede van de opbouw gezien heeft in bijlage 6 van het principeverzoek van Hazenberg Bouw van 13 juni 2019. De plaatsing van de opbouw in de lengte van het gebouw is niet opgenomen.

Hazenberg Bouw heeft bij reclamant aangegeven waar de begrenzing van de opbouw in hoogte en in afstand tot de randen, komt te liggen. De maatvoering is echter nergens in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd. Het is voor reclamant vanuit oogpunt van privacy en van lichtinval in zijn tuin van belang dat de maatvoering van de opbouw helder afgebakend wordt naar de dakranden van de fabriek aan de oostzijde en de achterzijde (zuidwest) en verzoekt:

- in de regels de maatvoering van de opbouw op in hoogte en afstanden naar de dakranden aan de oost- (zijkant) en zuid-west zijde (achterkant) van de fabriek op te nemen.
- in de regels op dat de gevel van de opbouw vanuit privacy oogpunt geen uitzicht mag bieden op zijn tuin. De eventuele ramen moeten op een hoogte zijn dat er geen vrij zicht is op zijn tuin.

Reactie

Om reclamant tegemoet te komen in zijn zienswijze zal de verbeelding worden aangepast. In de verbeelding zal een vlak worden opgenomen waarbinnen de maximale hoogte geldt en waarbinnen de dakopbouw gerealiseerd kan worden.

In het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met de plaats van de nieuwe raamhoogtes aan de zijde van de reclamant. De laatste beelden zullen worden opgenomen in de toelichting. De omgevingsvergunning bouwen wordt hier leidend en niet het bestemmingsplan.

Het aanwezige talud met bomen belemmert het uitzicht vanuit het gebouw op de tuin van reclamant. De afstand tot erfgrans is meer dan 2 meter, waardoor het uitvoeren van maatregelen vanwege het zicht op het erf niet noodzakelijk zijn.

In het verleden kon binnen het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' (vastgesteld door de raad d.d. 30-09-2010 en onherroepelijk) een bedrijf worden opgericht tot en met categorie b1 zoals opgenomen in de bij de bijlage behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. De hierbinnen toegestane bedrijfsvormen, zoals bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf, konden enige hinder met zich meebrengen. Deze bedrijfsbestemming komt met het nieuwe bestemmingsplan te vervallen. De aard van het gebruik wijzigt in woongebruik. Bedrijfsfuncties worden doorgaans onder werktijden benut, terwijl in woningen 's avonds en de in de weekenden meer mensen aanwezig zijn. De aard van het gebruik wijzigt derhalve waardoor de beleving naar de omgeving toe zich op andere momenten manifesteert. Met de reeds gedane aanpassing van de verbeelding waarop het dakvlak wordt opgenomen, is een verdere aanpassing van het bestemmingsplan niet nodig.

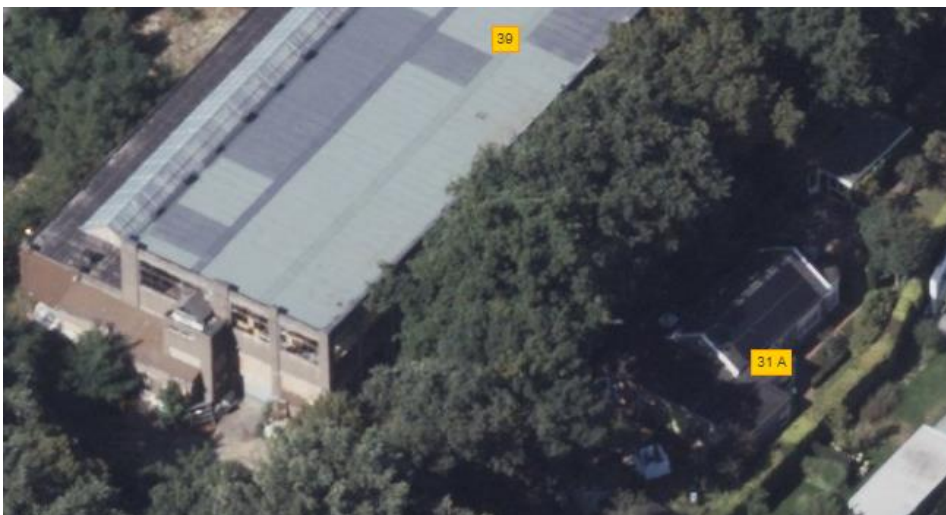
Zienswijze

De fabriek wordt gekenmerkt door zeer grote raampartijen. De borstwering is op 1.90 m hoogte. In de tijd van de schoenfabriek waren de grote ramen prima om zoveel mogelijk licht binnen te laten op het werk. Daarnaast moesten de arbeiders geen zicht hebben naar buiten. Ze moesten vooral aan het werk blijven. Nu er een ontwikkeling plaatsvindt, bestaat de mogelijkheid dat er met een verhoging of een lagere borstwering vrij uitzicht komt op de woning en vooral tuin. Reclamant verzoekt om in de regels in het bestemmingsplan op te nemen dat er geen vrij uitzicht mogelijk is op de tuin vanuit vertrekken met een woonfunctie vanuit de grote raampartijen aan de oostzijde.

Reactie

Het bouwplan is afgestemd met de Rijksdienst. De raampartijen op de 1^e verdieping blijven behouden. Met het nieuwe bouwplan verandert het karakter van het gebied van bedrijvigheid naar wonen. Dat brengt een andere beleving voor de omgeving met zich mee. De raampartijen zijn op ruime afstand (meer dan 10 meter) gesitueerd tot de woning van reclamant.

Bovendien is er sprake van een talud met bomen, die behouden blijft, waardoor het uitzicht richting het perceel van reclamant gedurende een groot deel van het jaar belemmerd wordt. Op navolgende afbeelding is dat weergegeven.



Figuur 3 Bron: Streetsmart luchtfoto, d.d. 6-8-2020

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het om die reden niet wenselijk en ook niet noodzakelijk om nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen hiervoor. Alles overwegende vinden wij het niet noodzakelijk om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Zienswijze

Het geluidsaspect in het ontwerpbestemmingsplan is alleen beschouwd van buiten naar binnen. Dit betreft geluidshinder voor de nieuwe bewoners vanuit industrielawaai of verkeerslawaai en is de reguliere toets

die uitgevoerd wordt. In deze situatie waarbij een intensieve woonvorm (appartementencomplex) wordt gerealiseerd in een stil groen gebied met een stille woonomgeving is het volgens reclamant nodig om het belang van de bestaande bewoning mee te wegen.

Voor reclamant bestaat er een zorg en vrees voor geluidsoverlast. De zorg is vooral gericht op het geluid van de noodzakelijke installaties die waarschijnlijk boven op het dak van het fabriek zullen komen. Omdat de opbouw met dakterrassen gericht is op het westen, zullen de installaties daar geen plaats hebben. De installaties zullen waarschijnlijk meer naar de oostzijde geplaatst worden. Daar ligt de zorg van reclamant voor geluidsoverlast.

Reclamant geeft aan dat binnen het beleid van de gemeente ook wordt gesproken over beperken van geluidsoverlast. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat bekend is wat het heersende omgevingsgeluidsniveau is. Reclamant gaat er vanuit dat vastgesteld wordt dat een installatie niet in geluidsuitstraling zal uitkomen boven het heersende omgevingsgeluid.

Het is van belang om normen te kunnen hanteren om zaken als installaties verantwoord te kunnen plaatsen. Dit om problemen in de toekomst te voorkomen.

Reclamant heeft hierover een aantal specifieke vragen:

1. Reclamant vindt nergens een bepaling van het heersende omgevingsgeluid en vraagt zich af waarom er geen bepaling van het heersende omgevingsgeluid is gedaan? Gaat de gemeente alsnog het heersende omgevingsgeluid bepalen?
2. Reclamant kan geen beschouwing vinden wat de ontwikkeling betekent in geluidsbelasting voor de bestaande omgeving. Reclamant verzoekt de gemeente om in beeld brengen wat de ontwikkeling betekent in geluidsuitbreiding voor de bestaande omgeving?
3. Hoe gaat de gemeente borgen dat de installaties op de fabriek zo geplaatst dan wel voorzien worden dat deze ter plaatse van woningen niet leiden tot een overschrijding van het heersende omgevingsgeluid?

Reactie

Zoals beschreven rust op basis van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming op het perceel. Met het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming neemt de potentiële hinder, op basis van het planologisch regime, eerder af dan toe. Dit neemt niet weg dat enige vorm van hinder, die gepaard gaat met het met normale woongebruik, kan optreden.

De nieuwe woonfunctie sluit planologisch gezien prima aan bij de bestaande woonfunctie. Een onderzoek naar het omgevingsgeluidsniveau kan alleen aan de orde zijn in specifieke situaties, zoals het stellen van geluidsvoorschriften aan bedrijven ter beperking van industrielawaai. Daarvan is hier geen sprake.

Wat de installaties betreft, zal voldaan dienen te worden aan de technische installatie-eisen uit het Bouwbesluit. In onderhavige procedure komt dat niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk.

In de toelichting wordt de overzichtsafbeelding van “de te behouden bomen in het plangebied” aangepast ten aanzien van de te behouden linde.

Om reclamant tegemoet te komen in zijn zienswijze met betrekking tot de dakopbouw zal de verbeelding worden aangepast. In de verbeelding zal een vlak worden opgenomen waarbinnen de maximale hoogte geldt en waarbinnen de dakopbouw gerealiseerd kan worden.

Voor zover de verbeelding aangepast moet worden, wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

3.3. Reclamant 3

Zienswijze

Door reclamant zijn tijdens de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan vragen gesteld over het archeologische booronderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Reclamant wil nogmaals benadrukken dat deze opmerkingen geen beletsel zijn om het beoogde bouwplan te kunnen realiseren. Ze zijn er alleen op gericht om de verwachtingswaarde voor archeologie, die mogelijk dieper is gelegen dan met het booronderzoek is onderzocht, in stand te houden.

Reclamant geeft aan dat het booronderzoek mogelijk ten onrechte veronderstelt dat is geboord tot in de oorspronkelijke bodem (C-horizont: dekzand). Mogelijk betreft dit dekzand in feite dekzand dat door verstuiwing is verplaatst. Een proces dat in de stuifduinen van De Bergen goed voorstelbaar is. Onder dit stuifzand gaat mogelijk archeologie schuil die op het oorspronkelijk dekzand aanwezig is. Dit kan naar mening van reclamant niet worden uitgesloten.

Alleen door dieper te boren, tot in de volgende geologische laag (Formatie van Sterksel?), is dit met zekerheid vast te stellen.

Reclamant pleit er voor dit fundamentele commentaar met argumenten te weerleggen of het door reclamant gemaakte commentaar over te nemen en de archeologische verwachtingswaarde te handhaven voor bodemingrepen die dieper gaan dan nu beoogd en onderzocht.

Reactie

Bureau voor Archeologie uit Utrecht heeft een bureau- en inventariserend onderzoek uitgevoerd, rapport: "St Josephstraat, Dongen, gemeente Dongen: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase" (5 juli 2017, 2214-6687). Naar aanleiding van bovengenoemd onderzoek heeft Vestigia uit Amersfoort een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, rapport:

"Archeologisch vooronderzoek in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het JAL-terrein aan de St. Josephstraat 39 te Dongen, gemeente Dongen" (19 december 2019, V18-3998).

'Het onderzoek is uitgevoerd conform de BRL4000, Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 4.1), protocol 4003 Inventariserend veldonderzoek. Op basis van de bevindingen in het veld/de beschrijving conform de Archeologische Standaard Boorbeschrijving is er geboord tot in het dekzand. Dit sluit aan bij de beschrijvingen/profielen van de boringen van BVA. Het booronderzoek was overigens verkennend van aard, met als doel om de landschappelijke opbouw in kaart te brengen, en de mate van intactheid van de bodem. Vanuit de aard van het onderzoek (IVO-O verkennend) is deze niet geschikt om archeologische vindplaatsen op te sporen.'

Op basis van dit onderzoek is de archeologische verwachtingswaarde voor alle gronden achter de bebouwing aan de Sint Josephstraat bijgesteld naar 'laag'.

De kans is echter aanwezig dat de boringen niet tot in het dekzand zijn gezet, maar in een stuifzandpakket. Dit is lastig van elkaar te onderscheiden. Dit zou mogelijk kunne betekenen dat het stuifzand eventuele archeologische resten heeft beschermd tegen verstoringen en dat er dus nog intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn onder het stuifzand. Vanuit het Monumentenhuis wordt derhalve geadviseerd om een dubbelbestemming te handhaven voor ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 1,50 meter onder maaiveld.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van de verbeelding is gehaald, krijgen alsnog een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -2' maar wel met de toevoeging in de regels dat deze bestemming geldt voor ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 1,50 meter onder maaiveld.

3.4. Reclamant 4

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de 'oude JAL', het pand dat constructief is verbonden met de woning van reclamant en aan de achterzijde grenst aan de privacy-gevens achtertuin van reclamant, een (goot)hoogte heeft van 9 meter.



Middels een foto heeft reclamant de achterzijde van de 'Oude JAL' weergegeven waarop is te zien dat deze niet alleen is verbonden met de woning van reclamant (linkerzijde foto), maar ook vrijwel direct grenst aan de tuin van reclamant en daar ook met de huidige hoogte al fors bovenuit torent.

In de nieuwe situatie bestaat het voornemen om specifiek voor de 'Oude JAL' de goothoogte van 9 meter te verhogen tot 11 meter. Deze verhoging heeft een enorme impact op de kwaliteit van wonen en leven van reclamant en zijn gezin. Wat de reden is om het pand te verhogen, is reclamant niet bekend. Reclamant geeft aan dat de verhoging van de 'Oude JAL' reclamant ernstig benadeeld, dit zowel op het vlak van privacy als op het vlak van lichtinval in de tuin:

- De (maximale) bouwhoogte neemt fors toe (+22%), waardoor het uitzicht en de lichtinval zal afnemen. Reclamant begrijpt dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, doch bij de afweging van de belangen had tenminste ook rekening gehouden moeten worden met de zichtlijnen van reclamant.
- Daarbij zal de 'Oude JAL', dat aan de zuid-zuid-oostzijde van het perceel van reclamant staat nog meer zonlicht tegenhouden indien een hogere bouwhoogte wordt toegelaten. Om voor reclamant onduidelijke redenen ontbreekt een bezonnings- en schaduwstudie en reclamant meent dat hiervoor alsnog opdracht zal moeten worden gegeven.
- Volgens reclamant ontbreekt het thans aan zowel een deugdelijke motivering voor het verhogen van de 'Oude JAL' als aan afdoende documentatie ten aanzien van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Te dezen zou tenminste nader onderzoek moeten worden gedaan.

Het woon- en leefklimaat zal volgens reclamant door de met het plan toegestane bebouwingsmogelijkheden zodanig worden aangetast, dat hieraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend en het plan in de huidige vorm voor wat betreft de bebouwing in de directe omgeving van het perceel van reclamant moeten worden afgewezen, althans moet worden aangepast om zowel de privacy als de daglichttoetreding op het perceel van reclamant te waarborgen.

Reactie

- De bezwaren zijn eerder door reclamant kenbaar gemaakt. Naar aanleiding daarvan zijn gesprekken gevoerd tussen ontwikkelaar en reclamant. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamant. In het vast te stellen bestemmingsplan worden twee woningen minder mogelijk worden gemaakt. In plaats van 6 appartementen zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan worden er 4 woningen toegelaten.

- De huidige maximale goothoogte bedraagt 6 meter op grond van de verbeelding en de regels (artikel 4 'Bedrijf', lid 2 sub 1 onder b', regels bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'). De bouwhoogte bedraagt 4 meter meer dan de goothoogte en is derhalve maximaal 10m (artikel 4 'Bedrijf', lid 2 sub 1 onder c', regels bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen').
- Met het nieuwe bestemmingsplan is het de bedoeling om de huidige hoogte vast te leggen. Uit meting blijkt dat de huidige bouwhoogte 10,6 meter bedraagt. Om die reden is in het voorliggende bestemmingsplan een bouwhoogte van 11 meter opgenomen. De bouwhoogte is daarmee 1 meter hoger dan op basis van vigerend bestemmingsplan. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar omdat hiermee de contour van het bestaande pand wordt vastgelegd.
- Gelet op het feit dat contour van het huidige pand behouden blijft en planologisch wordt vastgelegd is van een toenamen van schaduw hinder geen sprake. Omdat er sprake is van een bestaand pand is er ook geen sprake van significant extra uitzicht op het perceel.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat bij de beslissing om aan het gebouw een woonbestemming toe te kennen en het gebruik te wijzigen, volstrekt onvoldoende rekening is geboden met de belangen van de reclamant.

De wijziging van de bestemming van de 'oude JAL' van bedrijfsmatig naar wonen, levert een voor reclamant nadelige wijziging op. Reclamant geeft aan dat niet alleen al 36 jaar niet daadwerkelijk gebruik is gemaakt van de bedrijfsmatige bestemming (in ieder geval niet van de verdiepingvloeren), maar ook dat een bedrijfsmatige invulling van de 'oude JAL' (kantoorruimte) veel minder impact heeft op de privacy van reclamant dan bij een woonbestemming.

Reclamant geeft aan dat als het gebouw bedrijfsmatig wordt gebruikt, dit in het algemeen alleen gedurende werkdagen zal zijn. Bij een woonbestemming worden de verdiepingvloeren continu gebruikt, terwijl ook de aanwezige ramen niet alleen meer worden gebruikt voor lichtinval, maar ook om naar buiten te kijken en daarmee recht in de tuin van reclamant.

Reclamant geeft aan dat de zichtlijnen vanuit de in de 'Oude JAL' beoogde appartementen niet of onvoldoende zijn onderzocht. Het is evident dat de privacy van reclamant in zijn tuin en opstallen zal afnemen, omdat er meer ogen op het perceel gericht zullen zijn, dit vooral op de uren dat reclamant zelf gebruik maakt van zijn tuin (in de avonden en weekenden). De privacy van reclamant wordt in onevenredige mate aangetast, zodat er volgens reclamant geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het woon- en leefklimaat wordt volgens reclamant door de met het plan toegestane gebruiksmogelijkheden zodanig aangetast, dat hieraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend en het plan in de huidige vorm moeten worden afgewezen, althans moet worden aangepast om de privacy op het perceel van reclamant te waarborgen.

Reactie

Het huidige gebouw blijft behouden en wordt intern verbouwd. De contouren van dit gebouw zijn vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. Vanuit de gevel bedraagt de afstand tot aan de erfgrans van appellant minimaal 2,5 meter. Het zicht vanuit het gebouw naar de tuin van cliënt verandert niet.

Het klopt dat de bestemming wijzigt van een 'bedrijfsfunctie' naar 'wonen'. De potentiële milieuhinder neemt daarmee af. Zoals beschreven rust op basis van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming op het perceel. Met het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming neemt de potentiële hinder, op basis van het planologisch regime, eerder af dan toe. Dit neemt niet weg dat enige vorm van hinder, die gepaard gaat met normale woongebruik, kan optreden. De aard en intensiteit van het gebruik verandert wel en manifesteert zich inderdaad op andere momenten. Desondanks is er geen sprake van strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Van belang is ook dat het gerestaureerde gebouw met de nieuwe woonfunctie de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied ten goede komt.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer lange tijd voor overlast zullen zorgen, aangezien de woning van reclamant naast een van de twee toegangsroutes ligt. Reclamant meent dat er een bouwkundige keruing van de 'Oude JAL' en van zijn woning met toebehoren dient plaats te vinden om vast te stellen of de 'Oude JAL' bouwkundig en constructief geschikt is voor een transformatie en of de geplande bouwwerkzaamheden, en de te verwachten toename van belasting door de

bouwplannen, verantwoord is en om te dienen als nul-meting in verband met schade aan het pland van reclamant door bouwwerkzaamheden.

Reactie

Dit aspect heeft betrekking op de uitvoering, deze zijn niet ruimtelijk relevant in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De ontwikkelaar heeft ruimschoots ervaring met het bouwen in bestaand gebied. De gemeente zal zich ervan verzekeren dat de aannemer zich voor het verrichten van de bouwwerkzaamheden zal verzekeren. Ten behoeve van deze verzekering zal voor aanvang een nulmeting zal worden verricht.

Zienswijze

Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat in het kader van de planvorming veel onderzoek is gedaan maar er klaarblijkelijk geen enkel onderzoek is verricht naar de bouwkundige gesteldheid van de constructie van de panden, zoals de 'oude JAL' in relatie tot de huidige plannen. Daar waar de woning van reclamant in constructieve zin is verbonden met de 'Oude JAL' ontbreekt het ook hier aan deugdelijke planvorming en motivering daarvan. Op dit punt zou volgens reclamant nader onderzoek moeten worden gedaan.

Reactie

De constructie maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Dit onderdeel komt aan de orde bij aanvraag omgevingsvergunning.

Het laten staan van het gebouw vergroot het verval met meer kans op beschadigingen. De voorgestelde herontwikkeling geeft juist de kans om het gebouw bouwtechnisch te verbeteren.

De ontwikkelaar voert 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.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het achterste deel van het perceel van reclamant de bestemming 'Bedrijf' met daarbij de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie b1' heeft. Het is dus mogelijk om een bedrijf uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' te vestigen.

Bij invulling van deze bestemming en gebruiksmogelijkheid is enige hinder voor de omgeving mogelijk. Dit speelt nu niet omdat ook voor het naastgelegen gebied dezelfde bestemming en functieaanduiding geldt, maar wel zal spelen op het moment dat het naastgelegen plangebied de bestemming 'wonen' krijgt en de naastgelegen oude JAL eigendom wordt van meerdere eigenaren, die, net als reclamant, een behaaglijk woon- en leefklimaat willen hebben.

Reactie

Blijkens de zienswijze van reclamant oefent reclamant momenteel geen bedrijfsactiviteit uit ter plaatse. De bedrijfsbestemming op het perceel van client is beperkt qua omvang. De op het perceel voorkomende bestemming is bedoeld voor kleinschalige, niet milieuhinderlijke vormen van bedrijvigheid (zie paragraaf 3.1: ten hoogste categorie B1 van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Categorie B1-bedrijven kunnen direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging worden toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn (toelichting bestemmingsplan Zuid en West Dongen, p. 20 halverwege).

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat vast staat dat de overlast van verkeer en geluid zal toenemen op het moment dat er bewoning plaatsvindt, door alle activiteiten en verkeersbewegingen van bewoners. Reclamant geeft aan dat door de gemeente niet inzichtelijk is gemaakt dat de huidige bestemming 'Bedrijf' met daarbij de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie b1' meer of in gelijke mate sprake is van geluids- en verkeersoverlast dan bij de beoogde woonbestemming. Waar volgens reclamant wettelijke beperkingen gelden voor geluid vanuit een (bedrijfs-) inrichting voor geluidsgevoelige gebouwen zoals woningen, gelden die wettelijke beperkingen niet voor woningen ten opzichte van woningen. Het ontbreekt volgens reclamant aan een gedegen onderzoek naar zowel verkeersoverlast als naar verkeersbewegingen binnen het plangebied en is het plan ook op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

Reactie

De huidige bedrijfsbestemming is circa 4,8 ha groot en kan in potentie qua milieubelasting, parkeren en verkeer meer overlast met zich meebrengen dan woonverkeer. Dat komt omdat een bedrijfsbestemming in de regel meer bedrijfsverkeer, waaronder vrachtwagenbewegingen met zich meebrengt. Met het wegvallen

van de bedrijfsbestemming en de opname van de woonbestemming verbetert de planologische situatie in dat opzichte.

In de stedenbouwkundige visie is de planopzet toegelicht. Autoverkeer wordt zo dicht als mogelijk nabij de Sint Josephstraat gehouden, waardoor er richting het natuurgebied van De Bergen zo min mogelijk autoverkeer zal zijn (paragraaf 3.1 'Stedenbouwkundige visie', derde alinea, toelichting). Getracht is om de hoeveelheid verkeersbeweging te beperken door de woningen met de voorzijde naar een woonstraat te richten (paragraaf 3 'Stedenbouwkundige visie', onder 3.2.1, tweede alinea, toelichting). De wegen zijn verder zodanig gedimensioneerd dat zij in staat zijn deze hoeveelheden verkeer te verwerken.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het een feit is dat de verkeersbewegingen toenemen. Volgens de plantoelichting bedraagt de verkeersaantrekkende werking van dit initiatief, in een worst-case scenario, 313 verkeersbewegingen (extra) per etmaal.

Reclamant is van mening dat deze verwachting is gebaseerd op verouderde gegevens en dat er een nieuwe meting van de actuele verkeersintensiteit in de Sint Josephstraat moet worden gemaakt, aangezien sinds 2017 meer gebruik wordt gemaakt van de Sint Josephstraat. Daarbij vindt reclamant ook een werkdaggemiddelde van 1.850 motorvoertuigen per etmaal niet acceptabel op dit type weg met deze functie.

Reactie

In de toelichting is aangegeven welke verkeersgeneratie het plan met zich meebrengt en waarom (paragraaf 3.3.2 Verkeer). Er is uitgegaan van een worst-case scenario en het aantal extra verkeersbewegingen van ca. 1850 motorvoertuigen per etmaal is acceptabel op dit type weg en met deze functie. De gegevens uit 2017 zijn actueel genoeg om vanuit te gaan. Reclamant geeft verder niet aan waarom de gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn en op basis waarvan.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat onderzocht had moeten worden of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op de (kwaliteit van de) woon- en leefomgeving nu sprake is van voorzienbare hinder van geluid en verkeer. Uit het plan en de toelichting blijkt volgens reclamant onvoldoende dat onderzocht is wat de gevolgen van de extra geluids- en verkeersoverlast zijn voor de woning van reclamant. De enkele opmerking dat het woningbouw betreft en er derhalve geen sprake is van milieutechnische uitstraling op de omgeving (paragraaf 5.1.2.1. plantoelichting), komt onvoldoende tegemoet aan de zorg van reclamant, omdat de aspecten verkeer en geluid gewoonweg niet beoordeeld zijn. Evenmin heeft volgens reclamant enige beoordeling van verkeersveiligheid plaatsgevonden en wordt niet onderbouwd waarom voor eenrichtingsverkeer wordt gekozen.

Reactie

Het klopt dat de bestemming wijzigt van een 'bedrijfsfunctie' naar 'wonen'. De potentiële milieuhinder neemt daarmee af. Zoals beschreven rust op basis van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming op het perceel. Het perceel is 4,5 ha groot. Met het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming neemt de potentiële hinder, op basis van het planologisch regime, eerder af dan toe. Dit neemt niet weg dat enige vorm van hinder, die gepaard gaat met normale woongebruik, kan optreden. De aard en intensiteit van het gebruik verandert wel en manifesteert zich echter op andere momenten. Milieutechnisch onderzoek is niet noodzakelijk geacht omdat een nieuw woongebruik zich in de regel goed verdraagt met bestaand woongebruik.

Er is gekozen voor een ontsluiting van het plangebied in in eenrichting omdat een ontsluiting in tweerichting qua breedte niet haalbaar is in verkeerstechnische zin.

Zienswijze

Volgens reclamant zorgen de verkeersbewegingen voor meer trillingen welke effect hebben op de bouwkundige staat van zijn monumentale woning en het aangrenzende gebouw (scheuren en verzakkingen). Reclamant geeft aan dat de rijbaan welliswaar reeds aanwezig is, maar dat deze door de bedrijfsbestemming veel minder vaak wordt gebruikt. Ook dit aspect dient volgens reclamant nader te worden onderzocht.

Reactie

De ontwikkelaar is zich bewust van de omgeving. De ontwikkelaar heeft ruimschoots ervaring in bouwen in bestaand gebied. De gemeente zal zich ervan verzekeren dat aannemer zich zal verzekeren voor het verrichten van de bouwwerkzaamheden. Ten behoeve van deze verzekering zal voor aanvang een nulmeting zal worden verricht.

Bij de planvorming is niets gewijzigd aan de positie van de rijbaan. Deze heeft hier altijd al gelegen. In tegenstelling tot potentieel 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.

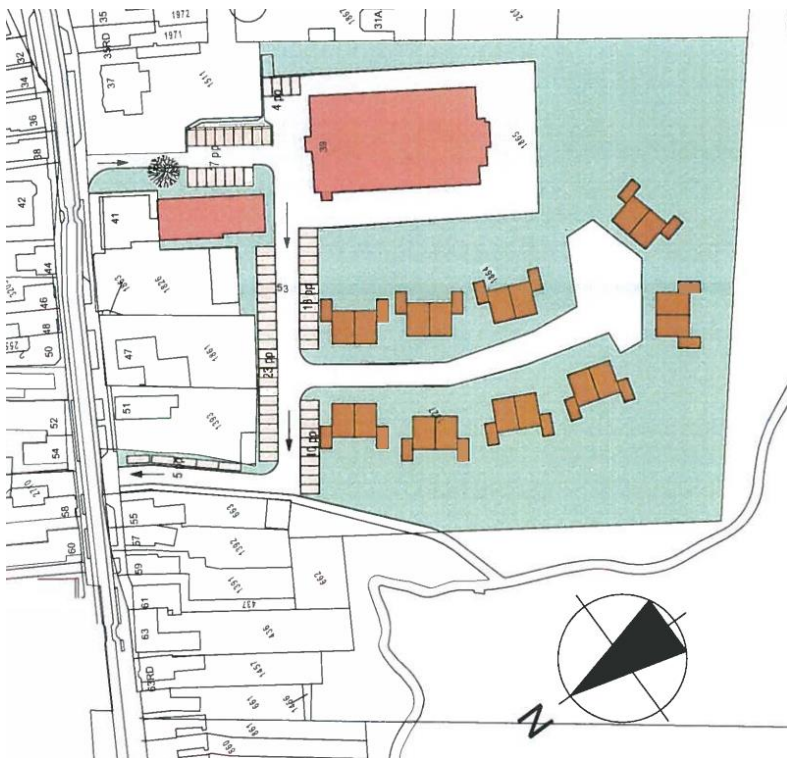
Zienswijze

Volgens reclamant zou de rijbaan (voor zowel aankomend als vertrekkend verkeer) beter tussen de nummer 51 en 55 aangelegd kunnen worden. Volgens reclamant zijn daar van oudsher al meer verkeersbewegingen. De uitgang, naast de woning van reclamant, zou dan kunnen dienen als wandelroute en voor langzaam verkeer (fietspad). Dit zou volgens reclamant de kwaliteit van het plangebied bevorderen aangezien daarmee een meer aantrekkelijke entree met behoud van de paardenkastanje kunnen worden gerealiseerd.

Zou de rijbaan wel door autoverkeer moeten worden gebruikt, dan is reclamant van oordeel dat de rijbaan zou moeten gebruikt voor aankomend verkeer, en dus niet voor vertrekkend verkeer waar het plan nu van uitgaat.

Het hanteren van deze rijrichting, die is weergegeven op afbeelding 1 (gemaakt in opdracht van reclamant), leidt ertoe dat het 'doorgaande' verkeer binnen het plangebied telkens van rechts komt en de uitritten van links. Als gevolg hiervan ontstaat volgens reclamant géén of veel minder onduidelijkheid over de kruisingen. Reclamant is van mening dat een onderzoek naar verkeersveiligheid binnen de contouren van het plangebied dit zal bevestigen.

Daarboven geldt volgens reclamant dat bij de rijbaan ter hoogte van nummers 51 en 55 aan de overzijde van de Sint Josephstraat geen woning in de rechte lijn ten opzichte van die rijbaan ligt en er dus ook minder overlast te verwachten valt van verkeer dat in het donker en met koplampen aan het plangebied verlaat.



Figuur 4 Gemaakt in opdracht van reclamant

Reactie

Door te kiezen voor één inrit en één uitrit wordt de verkeersbelasting verdeeld. Wanneer gekozen zou zijn voor één in- en uitrit zou de verkeersbelasting volledig terecht kunnen bij één ontsluiting, waardoor de verkeersbelasting daar aanzienlijk toeneemt en de daarmee ook de belasting voor de woningen op huisnummer 51 en 55 onevenredig toeneemt.

Er is geen sprake van een doorgaande weg, maar van bestemmingsverkeer. Het voordeel van de gekozen oplossing is dat verkeer slechts een keer langs de woning komt en niet twee keer.

In de nieuwe situatie is het gebied te karakteriseren als woonerf waarbij de verwachting is dat, op basis van de uitvoering en inrichting van het woonerf, rustig gereden wordt.

Zienswijze

Reclamant is van mening dat uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de rijbaan ter hoogte van zijn woning aan de oostzijde van de paardenkastanje zou moeten worden aangelegd, een en ander zoals weergegeven op afbeelding 1. Daarmee komt het verkeer immers niet direct onder de gevel van reclamant langs en heeft reclamant daarvan daarom minder overlast, dit terwijl aan de oostzijde van de paardenkastanje verder geen bebouwing staat, zodat het volgens reclamant aldaar situeren van de toegangsweg ook geenszins bezwaarlijk is.

Reclamant heeft een vergelijk gemaakt tussen de parkeerplaatsen die in het ontwerpplan zijn betrokken en de parkeerplaatsen die naar oordeel van reclamant kunnen worden gerealiseerd op een wijze die volgens reclamant veel minder belastend is voor het plangebied (afbeelding 2).

Parkeeroverzicht JAL terrein

Overzicht van de nieuwe situatie vanuit ontwikkelaar

aantal	type woning	norm	totaal	
18	grondgebonden 2 kappers	1,8	32,4	stuks
12	appartementen	1,7	20,4	stuks
6	studio's	1,7	10,2	stuks
6	appartementen	1,6	9,6	stuks
42	bezoekersdeel	0,3	12,6	stuks
Totaal benodigd			85,2	stuks

aantal openbare pp	63	stuks
aantal aanwezig bij de 2 kappers	27	stuks
Totaal	90	stuks

Overzicht vanuit geschetste situatie

aantal	type woning	norm	totaal	
18	grondgebonden 2 kappers	1,8	32,4	stuks
12	appartementen	1,7	20,4	stuks
6	studio's	1,7	10,2	stuks
1	woning (bestaande fabriek)	1,8	1,8	stuks
2	2 kapper in stukje oude fabriek	1,8	3,6	stuks
39	bezoekersdeel	0,3	11,7	stuks
Totaal benodigd			80,1	stuks

aantal openbare pp	72	stuks
aantal aanwezig bij de 2 kappers	27	stuks
Totaal	99	stuks

Figuur 5 Gemaakt in opdracht van reclamant

Daarbij heeft reclamant ook in aanmerking genomen dat in de 'Oude JAL' naar verwachting slechts één of twee woningen zullen worden gecreëerd in plaats van de zes appartementen waarvan het ontwerpplan eerder nog is uitgegaan. Dit leidt tot een lagere behoefte aan parkeerplaatsen. Als deze op een andere wijze worden gerealiseerd dan in het ontwerpbestemmingsplan kunnen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervoor verwijst reclamant wederom naar afbeelding 1.

Het verder naar achteren realiseren van parkeerplaatsen in het plangebied verhoogt naar oordeel van reclamant ook de kwaliteit van de entree van het plangebied, waarbij vanaf de straatzijde van de Sint

Josephstraat dan eerst de paardenkastanje in het zicht komt met daarachter de monumentale fabriek, zonder dat deze zichtlijn wordt verstoord door auto's.

Reactie

Om de paardenkastanje te kunnen behouden is het niet mogelijk om de weg te verleggen. Er is onvoldoende breedte tussen de erfgrans van nummer 37 en de paardenkastanje. Door de weg naar die zijde te leggen wordt een grote aanslag op de wortels van de kastanje gedaan, wat vrijwel zeker het einde van deze boom zal betekenen. Juist aan de oostzijde heeft de kastanje de meeste wortels, aangezien daar nu geen bestrating aanwezig is, terwijl de boom zich aan de westzijde heeft aangepast aan de huidige situatie met bestrating. De boom is zeker gezien zijn omvang en zijn leeftijd van ruim 80 jaar monumentaal te noemen en zeer beeldbepalend en heeft een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. Alle reden om deze boom te behouden.

Om grondgebonden woningen in de Oude Jal mogelijk te maken is, in tegenstelling tot de variant met appartementen, ruimte voor een tuin nodig. Hierdoor vervallen er ter plaatse van de tuinruimte parkeervakken. Ook zijn parkeervakken nodig naast woning reclamant. Bij het verplaatsen van deze parkeerplaatsen schijnen de autolichten de woning binnen. Er is bij het voorstel van reclamant geen rekening is gehouden met het behoud van de aanwezige bomen, waaronder boom nummer 55. Het getoonde voorstel is om die reden niet passend.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met het unieke karakter en de waarde van het gebied De Bergen. De bewoning van de 'groene zone' zal volgens reclamant zonder twijfel invloed hebben op de flora en fauna in dit gebied.

Reclamant geeft aan dat uit niets blijkt dat deugdelijk onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de planvorming voor flora en fauna. Naar oordeel van reclamant is dit in ieder geval onvoldoende gebeurd. Weliswaar is in mei 2017 (dus al meer dan drie jaar geleden) een quickscan uitgevoerd, maar met de resultaten lijkt volgens reclamant weinig te zijn gedaan.

In de quick-scan staat onder meer staat: *'Het slopen van een deel van de bebouwing en het herinrichten van het terrein kan negatieve effecten hebben op wel beschermde vogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën en overigens ook op de niet beschermde verwilderde postduiven.'*

Reclamant geeft aan dat weliswaar later nog een onderzoek is uitgevoerd naar verblijfplaatsen van enkele specifieke dieren, maar uitsluitend in het kader van de Wet natuurbescherming en niet zozeer in het kader van het behoud van de natuurhistorische waarde van natuurgebied De Bergen.

Volgens reclamant overtuigt de mededeling dat het karakter van het gebied zeer zeker aandacht heeft en de inpassing zorgvuldig dient te gebeuren daarmee niet.

De aanleg van wandelpaden, zorgt mogelijk voor een verbinding tussen het plangebied en De Bergen, maar gaat volgens reclamant ten koste van de natuurwaarden in het plangebied zelf.

In dat verband handhaaft reclamant ook dat de bouw- en woonrijp werkzaamheden geen positieve invloed zullen hebben op de levensduur van de paardenkastanje naast zijn woning, waar de rijbaan en parkeerplaatsen beoogd zijn.

Reactie

Er is een bomeneffectanalyse verricht waarbij is onderzocht of door het voorgenomen stedenbouwkundig structuurontwerp nadelige effecten ontstaan op de aanwezige bomen. Bij het maken van het voorlopig ontwerp is deze bomeneffectanalyse als onderlegger gebruikt om het stedenbouwkundig plan te verfijnen en zijn er verfijningen in het ontwerp gedaan waardoor de bomen geen nadelige effecten ondervinden door de planvorming. De wandelpaden zijn zo bijvoorbeeld zo ingepast dat deze geen nadelig effect hebben op de bomen.

Er worden verder beschermingsmaatregelen getroffen om nadelige invloed op de bomen tijdens de bouw- en woonrijp werkzaamheden te beperken. Mede om deze reden zullen de verkeersbewegingen via deze inrit worden beperkt tot bouwverkeer ten behoeve van de werkzaamheden in de Oude JAL en licht transport zoals personenwagens en -buses.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat voor zover het bestemmingsplan wordt vastgesteld, en indien ondanks door hem in te stellen beroep bij de ABRvS dit plan onherroepelijk wordt, een planschadeclaim in zal dienen.

De mededeling van de gemeente dat bij een verzoek om planschade, naast de planologische wijziging van het bestemmingsplan, ook gekeken wordt of het voorzienbaar was dat er een ontwikkeling in het plangebied zou plaatsvinden, wekt bij reclamant de indruk dat de gemeente al vooruit loopt op een afwijzing van deze claim wegens het voorzienbaarheids criterium.

Reclamant is van mening dat evenwel de Structuurvisie Dongen Plus (vastgesteld 2001) en Structuurvisie Dongen 2020 (vastgesteld 2009) het plangebied niet concreet aanwijzen voor woningbouw. Gelet op de bijzondere waarden van dit gebied, lag dat volgens reclamant ook niet in de lijn van de verwachtingen.

Reactie

De gemeente heeft in de inspraaknota reclamant enkel geattendeerd op hetgeen in de structuurvisie al is opgenomen over de mogelijke woningbouw op deze locatie. De locatie is in de structuurvisie specifiek benoemd als potentiële woningbouwlocatie. Het staat reclamant vrij om een planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure en zal nadien worden beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zullen 4 in plaats van 6 woningen worden mogelijk gemaakt.

3.5. Reclamant 5

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat door overleg met diverse belanghebbende bewoners van de Sint Josephstraat de invulling van het terrein voor de grondgebonden woningen in zijn definitieve opzet gewijzigd is waarbij er woningen uit het plan zijn gehaald. Met name met deze wijziging is reclamant het niet eens.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het principeverzoek 2 woningen met hun perceel op een andere, nieuwe plek zijn gesitueerd, namelijk *direct* aan natuurgebied De Bergen".

Reclamant is van mening dat de 2 woningen daardoor (te) zeer aanwezig zijn en te zichtbaar en overheersend in het natuurgebied c.q. het betreffende bos zijn. Het verstoort volgens reclamant op zeer ernstige wijze de sfeer, uitstraling, en beleving van het kostbare natuurgebied. Reclamant vindt dit niet acceptabel.

Volgens reclamant worden de inwoners c.q. gebruikers van natuurgebied De Bergen door de positionering en het bodemniveau geheel en frontaal geconfronteerd met deze 2 woningen. Het gaat hier om grondgebonden woningen met een bouwhoogte van maar liefst 11 meter. Met het gegeven dat de gemeente Dongen zuinig moet zijn met de beperkte natuur vraagt reclamant op dit onderdeel om een wijziging van het plan.

Samen met natuurvereniging Ken en Geniet is de locatie ter plekke bekeken, beoordeeld en is naar alternatieven gezocht die aan de orde kunnen zijn. De twee alternatieven die reclamant voor draagt zijn:

1. De bedoelde 2 van de totaal 18 grondgebonden woningen te schrappen uit het totaalplan.
2. De 2 beoogde woningen op een andere, minder storende plaats te situeren, in ieder geval niet direct op de grens met natuurgebied de Bergen, en deze, net als alle andere 16 woningen, op correcte wijze te integreren in het landschap.

Reactie

Ten opzichte van het principeverzoek heeft ontwikkelaar al 3 woningen laten vervallen.

De voorgestelde verschuiving van de woningen is niet mogelijk in verband met de huidige zorgvuldige inpassing. Op deze manier zijn de woningen op de beste mogelijke manier ingepast in het groen met behoud van zoveel mogelijk bomen. Daarbij is ook rekening gehouden met de hoogteverschillen.

De geprojecteerde patiowoningen vergen meer 'tuin' door een groter programma op de begane grond. Het door reclamanten voorgestelde houdt onvoldoende rekening met bestaande bomen.

Met de gekozen ruimtelijke opzet is er veel ruimte voor bomen over en blijven de hoogteverschillen in het plan aanwezig. Bij de door reclamanten voorgesteld oplossing ligt dat minder gunstig.

Het is de bedoeling dat erfafscheidingen een natuurlijke uitstraling hebben. Er worden geen houten schuttingen bij de woningen gerealiseerd. Dit is niet verboden op basis van het bestemmingsplan, maar daar is in de ontwikkeling niet vanuit gegaan.

Om een plan op deze plek haalbaar te maken, met het behoud van twee vervallen karaktervolle gebouwen (waaronder één rijksmonument) en zorgvuldige inpassing in het gebied, is ruimte voor woningen nodig.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Volgens reclamant verdwijnt er een aantal gezonde bomen en vraagt daarbij om een correcte compensatie van dit (nog) aanwezige groen.

Volgens reclamant is dit mogelijk door de bestaande wal die rechts van de bewuste locatie ligt door te trekken richting de perceelsgrens. Daarop of daarvoor zou in het kader van deze compensatie passende begroeiing kunnen worden geplant, zodat de woningen in ieder geval deels aan het zicht worden onttrokken. Voor het ophogen kan het afgegraven zand en de strooisellaag gebruikt worden dat van het te bebouwen terrein komt.

Reclamant verzoekt dan ook de gemeente de compensatieplicht van al het groen wat verloren gaat ter hand te nemen en te handhaven.

De bezorgdheid van reclamant betreft ook de invloed van de grondverzetsactiviteiten in relatie tot de vitaliteit van bomen, planten en struiken rondom de bewuste perceelsgrens.

Daarnaast verzoekt reclamant om alert te zijn en te blijven met betrekking tot de woonwensen van de nieuwe bewoners, en geen verdere kap c.q. verwijdering van de overgebleven vitale bomen en bossages toe te staan op de gehele locatie vanwege bijvoorbeeld zon-lichtgebrek, eikenprocessierups, bladval. Zodoende blijft het restant aan flora en fauna verder gespaard.

Reactie

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt op dit moment samen met de ontwikkelaar vormgegeven. Er vinden ontwerpoverleggen plaats waarbij vanuit de gemeente de beheerders van de verschillende disciplines samen met de stedenbouwkundige en ontwikkelaar aan tafel zitten. Er wordt ook een beplantingsplan gemaakt, waarbij extra bomen en groen in het ontwerp wordt ingepast.

In het kader van de planuitwerking is een bomeneffectanalyse verricht waarbij is onderzocht of door het voorgenomen stedenbouwkundig structuurontwerp nadelige effecten ontstaan op de aanwezige bomen. Bij het maken van het voorlopig ontwerp is deze bomeneffectanalyse als onderlegger gebruikt om het stedenbouwkundig plan te verfijnen en zijn er verfijningen in het ontwerp gedaan waardoor de te behouden bomen geen nadelige effecten ondervinden door de planvorming. De wandelpaden zijn zo bijvoorbeeld zo ingepast dat deze geen nadelig effect hebben op de bomen.

Er worden beschermingsmaatregelen getroffen om nadelige invloed op de bomen tijdens de bouw- en woonrijp werkzaamheden te beperken.

Gemeente wordt na oplevering eigenaar van het openbaar gebied en blijft daarmee regisseur van het gebied.

Zienswijze

Het verbaast reclamant ten eerste dat er 3 nieuwe toegangspaden zijn gepland vanuit de bouwlocatie naar De Bergen. Natuurgebied De Bergen wordt daardoor geheel ontsloten.

Alle toekomstige bewoners in dit plan hebben, net als de bestaande omwonenden, direct toegang tot natuurgebied De Bergen via de reeds aanwezige opgang. De loopafstand voor de toekomstige bewoners is maximaal 50 meter.

Daarnaast zullen ook alle bestaande hekwerken in zijn geheel als afscheiding verdwijnen. Natuurgebied De Bergen verliest daardoor volgens reclamant zijn eigen, beschermde karakter. Hij ziet hier niet de noodzaak van in.

Het zou volgens reclamant beter zijn om het gebied als besloten hofje te realiseren, zodat toekomstige ongewenste effecten op voorhand kunnen worden voorkomen door af te zien van deze geplande toegangspaden.

Reactie

De wandelpaden achter de woningen, komen onder meer op basis van de gemaakte zienswijze, te vervallen. Het wandelpad achter het rijksmonument blijft behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dongen

Bestemmingsplan Sint Josephstraat 39

Addendum nota van zienswijzen

1. Inleiding

In dit Addendum nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op een later ontvangen zienswijze die per mail is ontvangen en in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Sint Josephstraat 39 is ingediend. Dit addendum ziet alleen op de beantwoording van die zienswijze en is een aanvulling op de Nota van zienswijzen.

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. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie inzake de gegrondheid ervan. Hierbij wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit, het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken hebben vanaf vrijdag 2 oktober tot en met donderdag 12 november 2020 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Er is een zienswijze ontvangen, van:

- Reclamant 6, ontvangen 7 november 2020

3. Zienswijze

3.1. Reclamant 6

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd d.d. 7 november 2020 en derhalve tijdig ontvangen.

Zienswijze ten aanzien van vleermuizen

Reclamant verzoekt om nader onderzoek te doen naar vleermuizen om te voorkomen dat er een onomkeerbare fout wordt gemaakt. Dit naar aanleiding van de vermoedens van verblijfsplekken voor de vleermuizen. Reclamant vindt het zeer waarschijnlijk dat er vleermuizen verblijven in deze vermoedelijke verblijfsplekken. Daarnaast vindt reclamant het vreemd dat er nieuwe nestkasten worden geplaatst op een plaats waar de parkeerruimte komt. Volgens reclamant staan de nestkasten dus in de weg.

Reactie

Door Cobra adviseurs is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd (Vleermuisonderzoek J.A.L.-terrein Dongen", 5 februari 2020, rapportnummer 302337). Op basis van dit onderzoek concludeert Cobra adviseurs dat voor de ruige dwergvleermuis en laatvlieger geen vervolgstappen nodig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is geen sprake van verblijfplaatsen en er wordt geen essentieel foerageergebied of vliegroute aangetast van deze soorten. Voor de gewone dwergvleermuis dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Deze ontheffing is aangevraagd bij het bevoegd gezag, in dit geval Provincie Noord-Brabant. De ontheffing is verleend op 24 december 2020. Deze ontheffing doorloopt een zelfstandige procedure en maakt geen onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het van belang te vermelden dat bij de ontheffingsaanvraag ook een activiteitenplan is aangeleverd. Daarin wordt ook de positie van de nestkasten betrokken.

De nestkasten waar reclamant naar verwijst betreffen tijdelijke nestkasten en zijn gepositioneerd op een plek waar in het stedenbouwkundig plan een beplantingsvak is voorzien. Deze nestkasten zijn voor aanvang van de bouwwerkzaamheden geplaatst als alternatief voor de huidige verblijfsplaatsen, zodat deze ongeschikt kunnen worden gemaakt en aangevangen kan worden met de bouwwerkzaamheden.

Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen definitieve verblijfsplaatsen voor de vleermuizen worden aangebracht.

De tijdelijke nestkasten worden pas weggehaald op of na het moment dat de gewenningsperiode voor de permanente verblijfplaatsen in het gerenoveerde gebouw is doorlopen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ten aanzien van asbest

Reclamant geeft aan dat er onderzoek is gedaan naar voorkomend puin in het bosgebied achter de fabriek. De vorige eigenaar heeft onverantwoord, het hele ketelhuis en de hele schoorsteen in de grond gestort, aldus reclamant. Daar ligt een enorme hoeveelheid puin en ook redelijk diep in de bodem. Het sonderen de bovenlaag alleen is niet voldoende. De vraag is of besloten wordt dat puin te verwijderen en de flora weer te herstellen.

Reactie

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Verhoeven Milieutechniek BV uit Zaltbommel een verkennend en eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Diverse (bodem)onderzoeken herontwikkeling JAL-locatie, St. Josephstraat 39 e.o. te Dongen" (14 juli 2017, B17.6702). Naar aanleiding van dit bodemonderzoek is een aanvullend onderzoek naar PAK en Tri uitgevoerd, rapport: 'Diverse aanvullende onderzoeken, Herontwikkeling JAL-locatie, St. Josephstraat 39 e.o. te Dongen.' (8 februari 2018, B18.7241).

Verhoeven Milieutechniek BV concludeert dat voor het onderzoek naar asbest de hypothese is gesteld van een verdachte locatie. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen. Zowel zintuiglijk als analytisch is geen noemenswaardige verontreiniging met asbest aangetoond.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ten aanzien van de dakopbouw

Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van een ondergeschikte dakopbouw. Een opbouw van 5m hoog zal het uitzicht op de bomen en de wolken ontnemen en verandert in een uitzicht op een stenen muur. Het leidt tot waardevermindering van het eigen huis, aldus reclamant.

Reactie

Om reclamant tegemoet te komen in zijn zienswijze zal de verbeelding worden aangepast. In de verbeelding zal een vlak worden opgenomen waarbinnen de maximale hoogte geldt en waarbinnen de dakopbouw gerealiseerd kan worden. De afstand van het gebouw tot aan de woning van reclamant is circa 40 meter. Dit is een acceptabele afstand in een woonomgeving.

Voor eventuele planschade kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ten aanzien van ramen in het oude kantoorpand

In het voormalige kantoorpand bevinden zich gevelopeningen. De functie hiervan verandert. Destijds werden ramen in kantoren en werkplaatsen slechts aangebracht om licht binnen te laten. Een duidelijk voorbeeld zijn de ramen in de JAL fabriek. Ze zijn zo hoog geplaatst dat de 'arbeiders' niet naar buiten konden kijken. Nu krijgen de gevelopeningen de functie van een raam van een woonhuis. Hierdoor verandert de mate van inblik in de tuin van reclamant totaal en dit verlies aan privacy geeft verlies van waarde aan de woning van reclamant.

Reactie

De bestaande gevelopeningen op de 1e (en 2e verdieping ter plaatse van 'de Oude JAL') blijven behouden. Met het nieuwe bouwplan verandert het karakter van het gebied van bedrijvigheid naar wonen. Dat brengt een andere beleving voor de omgeving met zich mee. De raampartijen van het Rijksmonument en 'de

Oude JAL' zijn respectievelijk op een afstand van ongeveer 40 meter en 20 meter gesitueerd tot de woning van reclamant, waardoor het mogelijke verlies aan / vermindering van privacy in het kader van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ten aanzien van Lindeboom.

Reclamant pleit verder voor het behoud van de lindeboom (nr. 55 in het bomeninventarisatierapport).

Reactie

Het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast, waardoor de boom (nummer 55) behouden blijft. De overzichtsafbeelding in de toelichting van "de te behouden bomen in het plangebied" wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de toelichting. Het bestemmingsplan wordt hierdoor niet gewijzigd vastgesteld.

Zienswijze ten aanzien van bouwen en parkeren in bosgebied

Reclamant geeft aan dat er flora verloren gaat om binnen het plangebied woningen te kunnen bouwen en te kunnen parkeren.

Reactie

Bij de situering van de woningen is gekeken naar het behoud van zoveel mogelijk bestaand groen. Bij het realiseren van deze woningen kan enige schade aan de natuur niet in zijn geheel worden voorkomen. Er is een bomeninventarisatie en een quick scan naar flora en fauna uitgevoerd om bij de besluitvorming rekening te kunnen houden met die belangen. Daarbij is aangetoond dat het plan op die punten uitvoerbaar is.

Verder is het volgende van belang. De realisatie van de woningen voorziet in een woonbehoefte en de opbrengsten uit de verkoop van deze woningen komen ten goede aan het opknappen van de monumentale bebouwing en het opknappen en herinrichten van het terrein. Hierdoor kan deze waardevolle bebouwing op een passende wijze voor generaties behouden blijven en kan het verhaal van de bedrijfslocatie op een passende wijze in 'leven' blijven. Alle belangen afwegende voldoet het plan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ten aanzien van bescherming van de vos

Reclamant maakt zich zorgen dat de planvorming de vos verstoort die ter plaatse voorkomt. Dat zou een reden kunnen zijn om minder bebouwing toe te staan.

Reactie

In de quickscan die in 2017 is uitgevoerd door de Brabantse Wal (bijlage 9) wordt gesproken over de aanwezigheid van holen van een vos.

Op 21 december 2018 heeft Cobra aanvullende inspecties uitgevoerd. Hierbij hebben zij het terrein geïnspecteerd op vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Tijdens deze inspecties is geconstateerd dat de holen van vos, ondanks wel vermeld in de quickscan, niet aanwezig zijn op het achterterrein. De resultaten van deze inspecties zijn vastgelegd in bijlage 10 (Beoordeling gebouw en boom op verblijfplaatsen van vleermuizen op locatie J.A.L.-terrein in Dongen).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze met betrekking communicatie rondom bouw

Bij de voorbereidende activiteiten wordt onvoldoende rekening gehouden met belangen van omwonenden.

Reactie

De opmerkingen van reclamant zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar en er wordt vanuit gegaan dat die de gemaakte opmerkingen ter harte neemt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.