Dongen
Bestemmingsplan Noord en Oost Dongen

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Noord en Oost Dongen zijn ingediend. De zienswijzen zijn zo veel mogelijk per thema gegroepeerd.
De zienswijzen worden uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen worden dus in hun geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie betreffende de gegrondheid. Hierbij wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 20 januari 2012 tot en met donderdag 1 maart 2012 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

3. Zienswijzen

Ingekomen zienswijzen

3.1. Petrochemical Pipeline Services B.V, Postbus 1163, 6160 BD Geleen
3.2. N.V. Rotterdam – Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP), Postbus 490, 3190 AK Hoogvliet
3.3. Henk Vos Installatiebedrijf, de heer H. Vos, De Slof 27, 5107 RH Dongen
3.4. De heer A.M.J. de Ruijter, Veldstraat 30, 5104 EL Dongen
3.5. De heer C.G.J. Keulenmans, Distelweide 10, 5103 JD Dongen
3.6. De heer A.J.F. Buijs, Maczekstraat 36, 5103 SN Dongen
3.7. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, de heer W.J.M. van Kuijk en mevrouw A.E.M. van Kuijk – Jacobs

3.1. Petrochemical Pipeline Services B.V, Postbus 1163, 6160 BD Geleen

Zienswijze

In de buisleidingstrook van Nationaal belang, direct naast het plangebied loopt een 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding) welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services BV. Bij de planvorming is reeds rekening gehouden met deze leiding. Op een aantal punten is een verdere aanvulling c.q. correctie noodzakelijk:

1. In bijlage 6 bij het bestemmingsplan is berekend dat de afstand tot de 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risico 13 m aan weerszijden van de leiding bedraagt. Verzocht wordt dit aan te passen in tabel 3.2 op pagina 30.
2. De veiligheidszone van de PRB-leiding is deels in het plangebied gelegen, zie bijgevoegde luchtfoto met de globale ligging van de PRB-leiding en als stippellijn de 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour). Op de verbeelding dient in ieder geval de gebiedsaanduiding "veiligheidszone" voor de PRB-leiding te worden opgenomen.
3. In de voorschriften dienen kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Bevb, binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone" c.q. de 10^{-6-}/per jaar plaatsgebonden risicocontour te worden uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten mogen enkel onder zwaarwegende motivatie worden toegestaan.

Reactie

1. Tabel 3.2 van de toelichting zal worden aangepast De afstand wordt gewijzigd van 12 naar 13 meter. Tabel 3.2 wordt op enkele onderdelen aangepast, de volledige tabel zal als volgt worden (de wijzigingen zijn onderstreept):

product	**druk (bar)**	**diameter (inch)**	**Leiding-beheerder**	**Veiligheidsafstand of minimale bebouwingsafstand tot zgn. kwetsbare bestemmingen**	**Veiligheidsafstand of minimale bebouwingsafstand tot zgn. beperkt kwetsbare bestemmingen**
Gasleiding					
Aardgas (leiding A351)	66,2	18	Gasunie B.V.	n.v.t.	n.v.t.
K1-vloeistoffen					
Olie	62	24	Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij N.V.	22,5 meter	n.v.t.
ruwe olie	43	36	Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij N.V.	22,5 meter	n.v.t.
koolwaterstof	80	8	Petrochemical Pipelines Services	13 meter	n.v.t.

2. Uit de in de zienswijze opgenomen luchtfoto is op te maken dat de 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour is gelegen op het perceel kadastraal aangeduid als Dongen, sectie B, nummer 3508. Dit perceel heeft de bestemming water en is bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen de contour liggen geen kwetsbare objecten zoals woningen. Het plaatsgevonden risico vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan 'Noord en Oost Dongen' en derhalve is geen 'veiligheidszone – leiding' meer op de verbeelding opgenomen.
3. Het oprichten van kwetsbare objecten binnen de bestemming Water is niet mogelijk.

Conclusie
De zienswijze is gegrond.

3.2. N.V. Rotterdam – Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP), Postbus 490, 3190 AK, Hoogvliet

Zienswijze
De RRP exploiteert een tweetal hoge druk ondergrondse brandstofleidingen (zie onderstaande tabel) t.b.v. het transport van ruwe olie en olieproducten van het Europoort gebied via Venlo naar Duitsland.

Leiding	Max druk	Categorie	Medium	Belemmerende strook
36" (Ø 910 mm)	43 bar	K1	Ruwe olie	2 x 5 m
24" (Ø 600 mm)	62 bar	K1	Olie producten	2 x 5 m

1. In de regels is géén artikel opgenomen waarin de beperkingen, die zo'n zone met zich meebrengt, worden beschreven. Er wordt verzocht om in de regels te beschrijven dat "op de gronden binnen de externe veiligheidscontouren géén nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan".

2. Op de verbeelding is er géén externe veiligheidszone (van RRP) in het plangebied weergegeven. Er wordt verzocht deze omissie te herstellen.

Reactie
De twee hoge druk ondergrondse brandstofleidingen liggen in een leidingenstrook die planologisch is geregeld in het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied Dongen (vastgesteld in 2009). In de leidingenstrook mag in principe niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van leidingen en de primaire bestemming Leidingstrook. Voor beide leidingen is de ligging van de 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontouren berekend. Deze zijn weergegeven in bijlage 6 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daaruit kan worden geconcludeerd dat deze contouren niet of nauwelijks in het plangebied van het bestemmingsplan Noord en Oost Dongen vallen. Mochten de contouren toch voor een heel klein deel vallen binnen het plangebied dan liggen deze binnen de bestemming water en niet over kwetsbare objecten. Het plaatsgevonden risico vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan 'Noord en Oost Dongen.' In dit bestemmingsplan hoeven daarom geen aanduiding 'veiligheidszone – leiding' en regels opgenomen te worden die beschrijven dat op de gronden binnen de externe veiligheidscontouren geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Wel zal tabel 3.2 op pagina 30 van de toelichting worden aangepast. De aangepaste tabel is opgenomen bij de reactie onder zienswijze 3.1 (Petrochemical Pipeline Services B.V) .

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

3.3. Henk Vos Installatiebedrijf, de heer H. Vos, De Slof 27, 5107 RH Dongen

Zienswijze
Reclamant wil graag duidelijkheid verkrijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden van het pand aan de Sint Josephstraat 8a. Het pand staat momenteel leeg en is te huur of te koop in de huidige staat. Gezien de huidige economische omstandigheden komt hier volgens de makelaar op termijn waarschijnlijk geen verandering in.
Om hier verandering in proberen te brengen zijn er in overleg met de makelaar twee schetsen gemaakt. Dit met als doel twee "woningen" te maken die eventueel de beschikking hebben over een bedrijfsruimte, te weten een woning op de begane grond van de Sint Josephstraat 8a, een woning op de verdieping en een bestaand bedrijfspand op de achterzijde van het perceel. Hier zouden zich twee ondernemers kunnen vestigen. Ter verduidelijking zijn de twee schetsen bij dit schrijven bijgevoegd. Uiteraard zal dit ontwerp voldoen aan alle voorschriften, inhoudende ook de daglichttoetreding.
De situatie om het pand als een bedrijfswoning met werkplaats te verkopen is commercieel niet haalbaar en volgens de makelaar niet op de huidige markt te zetten, door het dus in tweeën te splitsen wordt het project commercieel interessanter.

Voordelen:
- Industrieel pand uit circa 1920 blijft behouden in huidige staat met uniek flessendak.
- Pand wordt keurig opgeknapt aan binnen en buitenzijde.
- Voor aangrenzende bewoners verandert er niets behoudens dat ze een goed onderhouden pand zien.
- Makelaar verwacht verkoopkansen dus leefbaarheid is voorzien.
- Project kan commercieel slagen voor alle partijen en beoogt ook weer werkgelegenheid.

Reactie
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is diverse malen met reclamant gecommuniceerd over de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel Sint Josephstraat 8A.

De gemeente heeft op 19 april 2011 schriftelijk gereageerd, kenmerk 201104753, op een principeverzoek van reclamant voor het handhaven van het bedrijfspand op de begane grond en het realiseren van een woning op de verdieping.
Voor de stedenbouwkundige structuur van de Sint Josephstraat ontstaat geen kwalitatieve verbetering door handhaven van het naar achter gelegen pand. Echter, er bestaan vanuit de ruimtelijke ordening geen bezwaren tegen een verzoek om een woon-werkkavel, oftewel het realiseren van een woning bij een bedrijf met een beperkte milieucategorie. Indien de woning mogelijk is op basis van het bouwbesluit en het burenrecht kan het geheel planologisch geregeld worden in bestemmingsplan Noord en Oost Dongen.

In het voorontwerpbestemmingsplan Noord en Oost Dongen is voor het perceel Sint Josepshtraat 8a een bedrijfswoning mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Bij het afwegen van een locatie als mogelijke woningbouwlocatie wordt naar een aantal ruimtelijke criteria gekeken:
- Oplossen (milieu)probleem
- Zorgvuldig ruimtegebruik / duurzaamheid
- Stedenbouwkundige structuur
- Cultuurhistorie

Daarnaast zijn er enkele bestuurlijke afwegingscriteria van belang:
- gemeentelijk belang
- spreiding
- volkshuisvestelijke aspecten m.b.t. doelgroepen en aantal woningen
- woningbouw optimale invulling of alternatieve bestemming mogelijk

Bovenstaande ruimtelijke criteria zijn voor het perceel Sint Josephstraat 8A niet van toepassing.
Met het toestaan van een woning op de verdieping is feitelijk al tegemoet gekomen aan het bieden van een alternatieve bestemming voor het perceel, namelijk als woon-werklocatie in plaats van enkel een bedrijfslocatie.
Het realiseren van een woning op de begane grond zonder een deel van de achtergelegen bebouwing te slopen, biedt onvoldoende kwaliteitsverbetering voor de locatie en kan tevens technische problemen opleveren zoals de benodigde daglichttoetreding.

Er worden vraagtekens geplaatst bij de kwaliteit van het wonen op de begane grond waarbij het uitzicht vanuit een verblijfsruimte enkel bestaat uit ramen met mat glas of zicht op een muur op 2,2 meter van het raam. Wanneer er gekozen wordt voor de sloop van een deel van het pand waardoor de woning op de begane grond een achtergevel (met ramen) en een tuin zou krijgen, zou er een meer volwaardige woning gecreëerd kunnen worden. Een deel van de bedrijfsruimte kan daarbij gehandhaafd worden zodat de combinatie wonen en werken nog steeds mogelijk is.

Daarbij komt nog dat uit de zienswijze niet is op te maken dat aan technische eisen als de daglichttoetreding kan worden voldaan. Alle gevelopeningen in de linkerzijgevel liggen op de erfgrens en mogen op grond van het bouwbesluit voor wat betreft de daglichttoetreding niet worden meegerekend (ook al zit er matglas in). Alleen daglichtopeningen op meer dan twee meter uit de erfgrens mogen worden meegerekend. Aan de rechterzijgevel is een buitenruimte aanwezig die volgens de tekening op meer dan twee meter van de perceelsgrens staat. De bestaande muur van twee meter hoog kan een belemmering vormen wat een reductie van de daglichttoetreding tot gevolg kan hebben. Omdat de aanwezige verblijfsruimten qua daglicht van de buitenruimte afhankelijk is, dient een uitgebreide daglichttoetredingsberekening gemaakt te worden om te berekenen of het plan haalbaar is. Een dergelijke daglichttoetredingsberekening is niet bijgevoegd.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond

3.4. De heer A.M.J. de Ruijter, Veldstraat 30, 5104 EL Dongen

Zienswijze
Reclamant verzoekt de bestemming W(e) voor het perceel kadastraal bekend als Dongen, sectie C, nummer 4037 te wijzigen in een woonbestemming. De reden voor de wijziging is, om in de toekomst een mantelzorg woning te kunnen bouwen op de percelen C4037 en C2662.

Reactie
De percelen C4037 en C2662 zijn bestemd als erf. Het perceel C4037 met een oppervlakte van 78 m^2 is in eigendom van de eigenaren van het perceel Veldstraat 30. Het perceel C2662 is in eigendom van derden. De percelen zijn met de auto bereikbaar omdat achter de woningen Velstraat 20 tot en met 30 garages aan deze ontsluiting gesitueerd zijn.

De locatie komt niet in aanmerking voor het realiseren van een zelfstandige (mantelzorg)woning omdat er sprake is van bouwen in de tweede lijn en de woning volledig weggestopt komt te liggen tussen de garages en bijgebouwen.

In artikel 15 Wonen van de regels van het bestemmingsplan is in artikel 15.5.2 een afwijking van de gebruiksregels opgenomen met betrekking tot het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg.
De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat wanneer op deze geïsoleerde locatie een mantelzorgwoning wordt gerealiseerd. Er is dan feitelijk sprake van een zelfstandige woning en die mogelijkheid wordt niet geboden. Een mantelzorgwoning in een bestaande aan- of uitbouw of een bijgebouw op het perceel bij de woning van reclamant ligt meer voor de hand mits aan alle overige voorwaarden genoemd in artikel 15.5.2 kan worden voldaan.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

3.5. De heer C.G.J. Keulenmans, Distelweide 10, 5103 JD Dongen

Zienswijze
Bij het bestuderen van de ter inzage gelegde tekening blijkt dat hier nog steeds een stippellijn op staat, waaruit men zou kunnen concluderen dat de maatvoering van het bouwblok nog niet opgeschoven is. Het zelfde beeld treft reclamant aan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zonodig graag aanpassing hiervan.

Reactie
Reclamant heeft terecht opgemerkt dat voor de percelen Zuringweide 2-10, Zuringweide 1-3, Klaverweide 2-8, Klaverweide 1-3, Distelweide 2-10 en Distelweide 1-3 in het bouwblok een stippellijn is opgenomen. Na controle van de stippellijn op www.ruimtelijkeplannen.nl blijkt dat voor een deel van het bouwblok een goothoogte van maximaal 6 meter geldt en voor een smalle strook van het bouwblok geen maximale goothoogte geldt. De stippellijn zal verwijderd worden en voor het gehele bouwblok wordt een goothoogte van 6 meter aangehouden.

Conclusie
De zienswijze is gegrond. De stippellijn binnen de bouwblokken van de percelen Zuringweide 2-10, Zuringweide 1-3, Klaverweide 2-8, Klaverweide 1-3, Distelweide 2-10 en Distelweide 1-3 dient verwijderd te worden en voor het gehele bouwblok wordt een goothoogte opgenomen van 6 meter.

3.6. De heer A.J.F. Buijs, Maczekstraat 36, 5103 SN Dongen

Zienswijze
Reclamant kan zich niet vinden in de mogelijkheden die de gemeente biedt met dit bestemmingsplan. Op de eerste plaats constateert reclamant dat de gemeente voor het perceel Vennen 57 waarop glashandel Buijs is gevestigd, voorbij gaat aan de aanwezigheid van de glashandel. Op het perceel zijn enkel bedrijven tot en met categorie 2 van de bij het bestemmingsplan behorende staat van inrichtingen toegestaan, terwijl de glashandel een categorie 3-bedrijf is en in het geldende bestemmingsplan positief is bestemd. Nu zowel niet uit de toelichting van het bestemmingsplan als anderszins blijkt, dat de gemeente binnen de looptijd van het bestemmingsplan actief tot een sanering van de glashandel wenst te komen, wordt de glashandel geheel ten onrecht onder het overgangsrecht gebracht.
Reclamant verzoekt om voor het perceel Vennen 57 alsnog vestiging van bedrijven in categorie 3 mogelijk te maken, zodat de bestaande situatie wordt bestemd.

Reactie
In bestemmingsplan Biezen & Achterberg is het perceel Vennen bestemd als B(2)gh, te weten bedrijven toegestaan in de categorie 1 en 2 en tevens glashandel. In de regels is de toevoeging opgenomen ‘indien en voor zover de bedrijven vallen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1995, met dien verstande dat geluidsproducerende inrichtingen en detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan.’
In het ontwerpbestemmingsplan Noord en Oost Dongen is in bijlage 5 bij de toelichting het bedrijf gecategoriseerd als een B1 bedrijf zonder specifieke aanduiding glashandel. Dit is onjuist. Het schildersbedrijf annex glashandel dient positief te worden bestemd. Hiervoor wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 1: tevens een schildersbedrijf’ opgenomen welke wordt aangevuld met ‘annex glashandel’. Het perceel Vennen 57 krijgt dus de bestemming Bedrijf (b≤B1) met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1: tevens een schildersbedrijf annex glashandel’.
In onderhavig bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Deze staat kent geen categorie 3 bedrijven. Categorie 3.1 bedrijven zoals bedoeld in het

bestemmingsplan Biezen & Achterberg vallen afhankelijk van het maatgevende aspect in categorie B2 of C van de bij onderhavig bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Deze categorieën van bedrijven worden niet zonder meer toelaatbaar geacht in het plangebied.

Conclusie
De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast en de bedrijfsbestemming bij het perceel Vennen 57 krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1: tevens een schildersbedrijf annex glashandel'.

Zienswijze
Voor het gedeelte gelegen tussen de woonbestemming van het pand Maczekstraat 36 en Vennen 57 is op de plankaart de bestemming "tuin"opgenomen. Dit beperkt reclamant in de gebruiksmogelijkheden van het betreffende gebied, terwijl er geen overwegende redenen van ruimtelijke aard zijn die een dergelijke beperking rechtvaardigen. De locatie is ingeklemd in een overwegende woonomgeving en de belendende noordelijke en oostelijke gronden zijn bestemd als "wonen", met de daarbij behorende ruimere gebruiksmogelijkheden.

Reactie
In bestemmingsplan Biezen & Achterberg is het gebied kadastraal aangeduid als Dongen, sectie D, nummers 2746 (deels), 1379 en 4061 (deels) en gelegen tussen de Maczekstraat 36 en Vennen 57 bestemd als Agrarisch. Nu deze gronden feitelijk als tuin worden gebruikt, is de bestemming Tuin opgenomen in plaats van de bestemming Agrarisch. De bestemming Tuin beperkt reclamant niet in de gebruikersmogelijkheden van het betreffende perceel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Noord en Oost Dongen is een consoliderend plan en legt het feitelijk gebruik van het gebied vast.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze
De gemeente heeft eerder al aangegeven geen overwegende bezwaren te zien in het opnemen van een woonbestemming en daar dan zelfs twee zelfstandige bouwvlakken voor woningen aan toe te willen kennen, mits daartoe een concreet bouwplan voor wordt ingediend en mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.
Verder constateert reclamant dat de gemeente een dergelijke woonbestemming wel toekent aan een oostelijk van het perceel gelegen gebied dat wordt ingeklemd tussen de Pattonstraat en de Vennen en dat kadastraal wordt aangeduid als Dongen, sectie C nummer(s) 4079 en 3769. Reclamant ziet geen ruimtelijk verschil tussen zijn perceel en het hiervoor genoemde perceel. Reclamant verzoekt om de locatie te voorzien van een woonbestemming.

Reactie
De percelen aangeduid als sectie C, nummers 4079 en 3769 hebben deel uitgemaakt van een herontwikkelingsproject voor destijds het perceel Vennen 71 (bowlingbaan). De gronden hadden de bestemming H(z), oftewel Horeca zonder bebouwing en hebben – na afronding van de omliggende woningen de bestemming Wonen, zonder bebouwing gekregen.
Nu er geen concreet bouwplan is ingediend en niet aan alle voorwaarden voor ontwikkeling van het gebied voor woningbouw is voldaan, ziet de gemeente geen aanleiding de bestemming van het perceel te wijzigen van Tuin naar Wonen.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze
Zoals hiervoor genoemd heeft de gemeente in het recente verleden aangegeven mee te willen werken aan het realiseren van een tweetal woningen in het gebiedje dat ingeklemd ligt tussen Maczekstraat 36 en Vennen 57. Daaraan diende dan wel een concreet bouwplan ten grondslag te liggen en diende aan een aantal voorwaarden voldaan te zijn. Reclamant is verheugd dat de gemeente woningbouw ruimtelijk aanvaardbaar acht, maar ziet niet in waarom het bestemmingsplan hierin niet voorziet, via een wijzigingsbevoegdheid danwel via een combinatie van beiden (rechtstreeks toe te kennen bouwvlak aan de noordzijde en indirecte bouwmogelijkheid aan de zuidzijde).
Woningbouw ter plekke past namelijk uitstekend binnen uw beleid om zoveel mogelijk binnenstedelijk tot realisering van woningbouw te komen. Met een rechtstreekse toekenning van een bouwvlak aan de noordzijde (gecombineerd met het belendende westelijke perceel) met de aanduiding "twee-aaneen", het toekennen van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" op de aansluitende strook in het verlengde van de Pattonstraat (gecombineerd met het belendende westelijke perceel) en een wijzigingsbevoegdheid tot het mogelijk maken van woningbouw aan de zuidzijde met de aanduiding 'twee-aaneen"(gecombineerd met het belendende westelijk perceel) een daaraan de voorwaarde te verbinden dat deze wijzigingsbevoegdheid slechts kan worden toegepast onder gelijktijdige wijziging van (een gedeelte) van de bedrijfsbestemming van Vennen 57, kan eveneens gekomen worden tot het amoveren van een milieuhygiënisch knelpunt binnen een zuivere woonomgeving.
Geconcludeerd wordt dat het genoemde ontwikkeling:
- geheel past binnen het gemeentelijk beleid
- naadloos aansluit op de stedenbouwkundige structuur van de Pattonstraat, zoals die in het verleden via meerdere vrijstellingsprocedures is vormgegeven;
- geheel past binnen de regels van de gekozen plansystematiek en de mogelijkheden die de gemeente wenst te bieden binnen de bestemming "wonen" en
- geheel past binnen de gemeentelijke opvatting van "een goede ruimtelijke ordening".

Reactie
De gemeente Dongen is bekend met de plannen van de grondeigenaren in het aangrenzende gebied om in het gebied tussen de Cousinstraat en de Pattonstraat enige woningbouw te realiseren in combinatie met het doortrekken van de Pattonstraat richting de Cousinsstraat.
Het is bij de grondeigenaren eveneens bekend dat de gemeente een positieve grondhouding heeft jegens deze plannen, mits de ontwikkeling ook daadwerkelijk voorziet in het doortrekken van de Pattonstraat, waardoor een verbinding met de Cousinsstraat tot stand komt.
Daar de gemeente tot op heden geen positieve berichtgeving heeft ontvangen ten aanzien van het doortrekken van de Pattonstraat richting de Cousinstraat is een invulling van het gebied met woningbouw nog onvoldoende concreet. De mogelijkheid voor woningbouw zal derhalve niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze
Inmiddels heeft reclamant een concreet bouwplan ontwikkeld dat binnen de kaders van de gemeentelijke medewerking past en binnen de kaders van de zienswijze past en dat reclamant op korte termijn met de gemeente wil bespreken. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan conform bovenstaande gewijzigd vast te stellen.

Reactie
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente geen concreet bouwplan ontvangen voor de gronden van reclamant. De gemeente ziet derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

3.7. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, de heer W.J.M. van Kuijk en mevrouw A.E.M. van Kuijk – Jacobs

Zienswijze

In een bewonersbrief van 19 januari 2012 aan de omwonenden van het voormalige Verbuntterrein schrijft de gemeente dat er met de reclamanten overleg is gevoerd en dat het overleg tot overeenstemming heeft geleid en tot een aanpassing van het plan.

Reclamanten gaan er van uit dat zij hier mee worden bedoeld. Zij erkennen dat er overleg is gevoerd maar van overeenstemming is nog geen sprake. Dat betekent dat reclamanten hun bezwaren zoals die zijn verwoord in de inspraakreactie handhaven en de inspraakreactie van 10 juni 2011 in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Bolkensteeg 50 te Dongen' hier als herhaald en ingelast beschouwen.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten op het voorontwerpbestemmingsplan Bolkensteeg heeft de ontwikkelaar het plan aangepast door het plan in zijn geheel 3 meter in westelijke richting op te schuiven. De naastgelegen gemeentelijke groenstrook wordt daarbij over een breedte van 3 meter bij het plangebied getrokken. Daarmee is aansluiting gezocht bij de bereidheid van reclamanten om met de gemeente mee te denken over een oplossing. Door reclamanten is in de inspraakreactie aangegeven dat zowel inkijk als schaduwhinder minder worden als de afstand tussen de naastgelegen geprojecteerde woningen en het perceel van reclamanten groter wordt.

Tussen de ontwikkelaar en reclamanten is een overeenkomst in ontwikkeling waarin deze afspraken worden vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt het aangepaste plan opgenomen waar mondeling overeenstemming over bestaat.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze

In de eerder genoemde bewonersbrief van 19 januari 2012 wordt ook gesteld dat de plangrens is aangepast.

Reclamanten zien dat op de verbeelding evenwel niet terug. De locatie Verbunt maakt immers onderdeel uit van een groter geheel, met daarbij behorende grotere verbeelding en andere grenzen. Reclamanten kunnen dus geen vergelijking maken.

Waar het reclamanten om gaat is dat de bebouwing in westelijke richting opgeschoven wordt en dus verder van hen vandaan komt. Uit de verbeelding kunnen zij niet afleiden dat dat inderdaad het geval is. De onduidelijkheid wordt nog groter doordat de verbeelding niet overeen lijkt te komen met de situatie in figuur 2.1 van de toelichting bij het plan. Zolang er geen zekerheid is over het opschuiven en zolang partijen nog geen overeenstemming hebben, handhaven reclamanten daarom hun bezwaren.

Reactie

De verbeelding van de woningbouwlocatie aan de Bolkensteeg 50 is op enkele ondergeschikte onderdelen aangepast. Gebleken is dat de licht gewijzigde verkavelingsopzet niet geheel correct op de verbeelding is verwerkt (zie vermelding paragraaf 7.4 van de plantoelichting). Een strook van 3 meter aan de zuidwestzijde van het plan en een strook met eenzelfde breedte aan de noordoostzijde (tegen toekomstig parkeerterreintje) zijn alsnog bestemd voor Wonen. Het toekomstig gebruik van deze stroken is voortuin. Op deze stroken zijn geen gebouwen toegestaan. De bouwvlakken aan deze zijden zijn namelijk niet gewijzigd. De bouwstrook van het middelste blok is 3 meter in zuidwestelijk richting opgeschoven, tot op de toekomstige kavelgrenzen.

Figuur 2.1 van de toelichting had op de verbeelding vertaald dienen te zijn.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en de verbeelding wordt aangepast.

Zienswijze

Namens reclamanten wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Reactie
De vier woningen naast het perceel Bolkensteeg 54 zijn reeds overeenkomstig de wens van reclamanten 3 meter in westelijke richting geschoven. Verder zal de verbeelding in overeenstemming worden gebracht met figuur 2.1 van de toelichting.

Conclusie
De zienswijze is ongegrond.

4. Ambtshalve aanpassingen

4.1. Toelichting

- Aanpassen tabel 3.2 op pagina 30: de diameter (inch) van de buisleiding voor ruwe olie bedraagt geen 63” maar 36”.

4.2. Aanpassen kaarten

Analoog kaartblad 2

- De bestemming Sint Josephstraat 90 92 in overeenstemming brengen met de bestemming zoals opgenomen in bestemmingsplan Biezen & Achterberg, te weten deels Detailhandel en deels Bedrijf.

Analoog kaartblad 3

- De rijwoningen op de percelen Maczekstraat 29 tot en met 43 zijn woningen die over de volle perceelbreedte in 2 bouwlagen zijn gebouwd. De aanduiding ‘Erf’ aan de zijkanten van de woningen Maczekstraat nummer 29 en 43 zijn onjuist. Het bouwblok dient over de gehele strook door te lopen.

4.3. Regels

Artikel 15.5.2. lid a – het woord ‘bedrijfswoning’ veranderen in ‘woning’.

4.4. IMRO-nummer

Het IMRO-nummer van het bestemmingsplan Noord en Oost Dongen wordt bij vaststelling gewijzigd in NL.IMRO.0766.BP2011000011-VG01.