



Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00074072
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J.H. Rijken-de Haan

Raadsvergadering	19 september 2019
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan 'Hoek Hoge Ham 120 en Geer'

Programma 3

3.1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Het scheppen van een planologisch juridisch kader ten behoeve van de realisatie van woningen op de locatie hoek Hoge Ham 120 en Geer in Dongen.

Wat gaan we daar voor doen?

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

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Hoge Ham 120 en Geer', dat voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen aan de Geer en het mogelijk maken van een tweede woning (appartement) op de 1^e verdieping van het pand Hoge Ham 120, heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen'. De zienswijzen geven geen aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit

1. De ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Hoek Hoge Ham 120 en Geer' vaststellen;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.



1. Aanleiding

Begin 2005 is, in het kader van de 2^e tranche van het project woningbouwlocaties, geoordeeld dat de locatie hoek Hoge Ham 120 - Geer in beginsel voor woningbouw in aanmerking kan komen. Meerdere partijen hebben in het verleden interesse getoond om de locatie te ontwikkelen. De plannen varieerden daarbij van een appartementencomplex tot het realiseren van een viertal patio-woningen. Vanaf 2013 zijn er plannen opgesteld door Publieke Werken Projectontwikkeling om de locatie hoek Hoge Ham 120 - Geer te herontwikkelen. Uiteindelijk is een plan voor de realisatie van vier rijwoningen door het college geaccordeerd. Dit plan is echter niet tot uitvoering gebracht.

De locatie is vervolgens doorverkocht aan de heer A. Geerts, die op het perceel twee vrijstaande woningen wenst te realiseren. Tevens bestaat de wens om in de toekomst op de 1^e verdieping van het pand Hoge Ham 120 een extra woning (appartement) te realiseren. Om het plan voor de vrijstaande woningen te kunnen realiseren, dient voor een deel gebruik te worden gemaakt van het openbaar gebied. Tevens bevat het plan een aanpassing van de openbare parkeervoorziening die ten zuiden van de planlocatie is gelegen. Het onderhavige plan is ruimtelijk gezien aanvaardbaar en voldoet voor wat betreft de aspecten parkeren en maatvoering van voorzieningen in het openbaar gebied aan de gemeentelijke uitgangspunten.

Om het bouwplan te kunnen realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

2. Bestuurlijk kader

Bestuurlijk (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

- Collegebesluit d.d. 11 januari 2005, inzake het project woningbouwlocaties.
- Collegebesluit d.d. 14 mei 2013 m.b.t. tot de herontwikkeling van de locatie Hoge Ham 120.
- Raadsbesluit d.d. 24 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Centrum.
- Collegebesluit d.d. 8 november 2016, waarbij het plan voor vijf woningen is afgekeurd.
- Collegebesluit d.d. 12 juni 2017, waarbij in principe is ingestemd met het realiseren van vier woningen.
- Collegebesluit d.d. 8 januari 2019, waarbij is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk kader (relevante landelijke wet- en regelgeving)

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

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- Probleembeschrijving

Bij besluit van 12 juni 2017 heeft het toenmalige college in principe ingestemd met een ontwikkelplan van Publieke Werken Projectontwikkeling voor de bouw van vier woningen aan de Geer, achter de locatie Hoge Ham 120. Het plan voor de vier woningen is nooit tot uitvoering gebracht. Het terrein is doorverkocht aan de heer A. Geerts, die voornemens is om op het braakliggende perceel gelegen achter Hoge Ham 120, gelegen aan de Geer, twee vrijstaande woningen te realiseren. Bij brief d.d. 29 augustus 2017 heeft het college aan de verkopende partij bevestigd met de voorgenomen planwijziging van vier naar twee woningen te kunnen instemmen.

Het voormalige reisbureau op het perceel Hoge Ham 120, dat is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object, is vorig jaar gerestaureerd/verbouwd en in gebruik genomen als woning. Dit pand is eigendom van de zwager van de heer Geerts. Deze wenst tevens de mogelijkheid om in het pand Hoge Ham 120, op termijn, een appartement op de 1^e verdieping te realiseren.

Naast de woning Geer 15 is een verhard terrein aanwezig dat is ingericht en gebruikt wordt voor parkeren. Achter dit parkeerterrein ligt een met een hek afgesloten terrein waar bewoners van de Geer parkeren. Laatstgenoemd afgesloten terrein maakt geen deel uit van het plangebied en hier verandert dan ook niets aan het huidige systeem. De bewoners, die een sleutel hebben van de poort, behouden hier hun rechten op een parkeerplaats. Het openbaar toegankelijke parkeerterrein maakt wel onderdeel uit van het plangebied en dient anders ingericht te worden. Beide parkeerterreinen en de aangrenzende garageboxen zijn en blijven ontsloten op de Geer.

Om de twee nieuwe woningen op het achterterrein te kunnen realiseren, dient voor een deel gebruik te worden gemaakt van het openbaar gebied, gelegen langs de Geer. Een deel privaat gebied kan echter worden aangewend als toekomstig openbaar gebied.



Luchtfoto hoek Hoge Ham 120 - Geer

Het onderhavige plan is ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet voor wat betreft de aspecten parkeren en de maatvoering van voorzieningen in het openbaar gebied aan de gemeentelijke uitgangspunten.



Verkavelingsvoorstel en herinrichting openbaar gebied

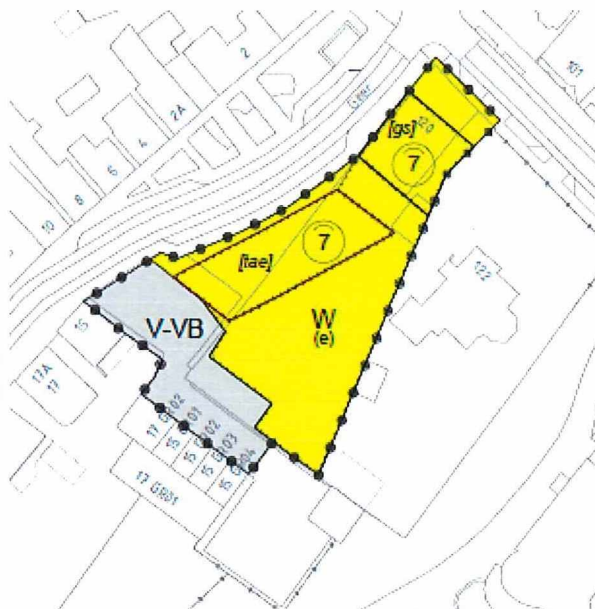
Planologische beoordeling

De ontwikkeling met woningbouw op het terrein aan de Geer is planologisch voorstelbaar. Het geeft invulling aan het streven naar een duurzame verstedelijking (zuinig ruimte gebruik). Ook ruimtelijk-stedenbouwkundig is een ontwikkeling ter plaatse voorstelbaar.

Op de locatie is zeer wel een tweetal woningen mogelijk die wat betreft bouwwijze, oppervlakte, bouwhoogte en massa passen in het straat- en gevelbeeld van de directe omgeving. Toevoeging van een appartement in het pand Hoge Ham 120 is aanvaardbaar. De locatie is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleidskader van de provincie en de gemeente en er zijn geen milieubelemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Bestemmingsplan

De locatie hoek Hoge Ham - Geer is juridisch planologisch geregeld in het bestemmingsplan Centrum (2013) en heeft daarin de bestemmingen Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied, Centrum en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1. De beoogde woningbouwontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.



Fragment van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Centrum en het ontwerpbestemmingsplan Hoek Hoge Ham 120 en Geer

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met parkeren. De ontwikkeling bestaat uit het laten vervallen van de centrumfunctie en de toevoeging van drie woningen. Hierbij gaat het om twee nieuw te bouwen koopwoningen en de mogelijkheid voor één toekomstig appartement in een bestaand pand. Hierbij is gerekend met de normen voor het centrum van Dongen. De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bedraagt 1,4 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning. De norm van een etagewoning (koop, middensegment) bedraagt 1,0 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning. Binnen deze normen is tevens rekening gehouden met bezoekersparkeren (0,3 parkeerplaatsen per woning). Bij de nieuw te bouwen woningen worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd op eigen terrein. Naast het appartement zijn tevens 2 parkeerplaatsen aanwezig. Aan de Geer wordt één parkeerplaats verplaatst. Hierdoor wordt een inrit gecreëerd naar de toekomstige woning en één parkeerplaats toegevoegd aan de overzijde van de straat. Ten zuiden van de vrijstaande woningen is een bestaand parkeerterrein aanwezig met 9 parkeerplaatsen. Deze wordt uitgebreid met één parkeerplaats naar 10 parkeerplaatsen. Dit alles zorgt er voor dat de parkeerbehoefte, zelfs zonder de reductie van de weg bestemde centrumfuncties, wordt opgevangen binnen het plangebied.

Wettelijk overleg

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

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 8 februari 2019 tot en met donderdag 21 maart 2019 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen.



In de bij dit voorstel gevoegde 'Nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Procedure bestemmingsplan

De procedure ziet er verder als volgt uit.

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

- Beleidsruimte voor de gemeente

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

4. Kostenverhaal en financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is onderwerp van gesprek geweest tussen gemeente en initiatiefnemer. Om de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen en te garanderen is tussen partijen een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling dient het openbaar gebied aangepast te worden. De kosten die daaraan verbonden zijn, worden door middel van de anterieure grondexploitatieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is tevens een verhaalsregeling opgenomen voor eventuele planschade en tevens is een grondruil opgenomen die nodig is om het plan ten uitvoer te brengen. Hierbij worden gronden tussen partijen geruild die nodig zijn voor enerzijds de woningbouwontwikkeling en anderzijds de aanleg van het openbaar gebied. Door deze grondruil ontstaat een logische herontwikkeling van de locatie die ruimtelijk gezien in lijn met de belendende woningen langs de Geer wordt gebouwd.

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

5. Juridische aspecten

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

6. Communicatie

De initiatiefnemer heeft met een aantal bewoners van de Geer over het nieuwe plan gesproken. De reactie was daarbij dat het nu voorliggende plan van twee vrijstaande woningen als een sterke verbetering wordt gezien ten opzichte van het vorige plan, waarbij nog sprake was van vier rijwoningen.

Met de bewoner van Hoge Ham 122 heeft de initiatiefnemer tijdens het voortraject, al dan niet samen met medewerkers van de gemeente Dongen, veelvuldig contact gehad, met name over de inrichting van het perceel en de wens van deze bewoner om een strook grond van initiatiefnemer over te nemen. Het overleg heeft uiteindelijk niet geresulteerd in overeenstemming tussen beide.

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

7. Bestuurlijke afwegingen

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen.

8. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2019;

overwegende, dat met ingang van 8 februari 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Hoge Ham 120 en Geer' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

gelet op artikel 3.8 en van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Hoek Hoge Ham 120 en Geer' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dongen, 19 september 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier

C.M.S. Visser, Msc

RAADSVERGADERING D.D. 19 september 2019						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	7	3	3	3	2	1
TEGEN						
Aangenomen/ verworpen/aangehouden						

**9. Voorstel/voorgenomen besluit**

Wij stellen uw raad voor om:

1. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Hoek Hoge Ham 120 en Geer' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,

De burgemeester,

Mr. H.L.M. van Noort

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

Bijlagen

- Concept besluit
- Zienswijzen
- Nota van zienswijzen
- Bestemmingsplan 'Hoek Hoge Ham 120 en Geer'

Dongen

Bestemmingsplan Hoek Hoge Ham 120 en Geer

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 Hoek Hoge Ham 120 en Geer 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 en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 8 februari 2019 tot en met donderdag 21 maart 2019 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:

- De heer C. Trommels, wonende aan Hoge Ham 122, 5104 JK te Dongen;
- Mevrouw C. Verberne, wonende aan Geer 10, 5104 HG te Dongen.

3. Zienswijzen

3.1. De heer C. Trommels, wonende aan Hoge Ham 122, 5104 JK te Dongen

Zienswijze

Reclamant heeft in 2016 afspraken gemaakt om randvoorwaarden te behouden voor een acceptabel woonklimaat in zijn woning. Hiertoe was toentertijd alle reden omdat er in de directe omgeving van de woning van reclamant veel plannen en objecten waren die van invloed waren op de leefomgeving. In de brief van 25 november 2016 is een aantal randvoorwaarden opgenomen om een acceptabel woonklimaat te garanderen. Volgens reclamant heeft de gemeente Dongen zich in de uitwerking van de plannen niet aan alle afspraken gehouden. Reclamant verwijst in dat verband naar de groenstrook tussen zijn huis en het park die tussen 2016 en 2019 niet is ingeplant en ook wijst reclamant op de realisering van de parkeeraccommodatie aan de voorzijde van Winkk waarbij was afgesproken dat dit per saldo niet zou leiden tot meer verstening van het gebied tussen MFA en Winkk. Tot slot wordt nog gewezen op de afspraak die is gemaakt over het feit dat andere grootschalige evenementen verwezen zullen worden naar het Wilhelminaplein.

Ook over het bouwplan op de locatie Hoge Ham 120 zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de leefbaarheid. In een overleg tussen de gemeente, de ontwikkelaar, de buurtbewoners en reclamant is afgesproken dat er een groenstrook tussen het project en de woning van reclamant zou komen en dat reclamant de gronden zou overnemen. In de brief van 25 november 2016 is aangegeven dat bij de planontwikkeling de gemeente ook daadwerkelijk zal bevorderen dat de groenstrook aan reclamant zal worden overgedragen en vervolgens in deze strook door de gemeente een groene bufferstrook zal worden geplaatst.

Intussen heeft de toenmalige projectontwikkelaar de gronden verkocht aan een derde partij. De gemeente heeft in overleg met deze partij een nieuw plan ontwikkeld. De gemeente houdt zich niet aan de afspraken omdat de gemeente nu voorstelt om een bestemmingsplan goed te keuren waarin geen sprake is van een groenstrook die wordt overgedragen. Sterker nog, volgens de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk de groenstrook vol te bouwen. Reclamant heeft hierover contact gezocht met de gemeente maar de gemeente stelt zich op het standpunt dat het een ander plan is en dat daarom de afspraken niet zouden gelden. Volgens reclamant gaan de afspraken echter over de leefomgeving en zijn ze dus niet afhankelijk van wie het plan maakt.

Reclamant heeft in zijn zienswijze gewezen op het feit dat zowel de grondoverdracht niet heeft plaatsgevonden als dat er geen groenstrook is voorzien die zal worden ingeplant om inkijk en waardevermindering tegen te gaan. Daarnaast acht reclamant de uitrit niet veiliger maar onveiliger geworden door vermindering van uitzichtsoeken.

Reactie

De brief van 25 november 2016 vormt de basis van de zienswijze. In de brief van 25 november 2016 is door het college aan reclamant een aantal mededelingen gedaan. Achtergrond voor deze brief waren de bezwaren van reclamant ter zake de MFA en andere ontwikkelingen in de directe woonomgeving van reclamant. Voor zover de zienswijze ziet op het niet nakomen van andere afspraken, zoals afspraken die zien op de nieuwe MFA, het parkeren ten behoeve van Hotel-Brasserie Winkk en afspraken ter zake het Oranjeparkfestival en andere grootschalige evenementen stellen wij vast dat deze niet niet in verband staan met de ontwikkeling die mede door het vaststellen van dit bestemmingsplan mogelijk wordt.

Ten tijde van het verzenden van de brief van 25 november 2016 was er sprake van een concreet bouwplan voor de locatie Hoge Ham 120 met Publieke Werken Projectontwikkeling als projectontwikkelaar. De eventuele afspraken die zijn gemaakt hebben betrekking op het toentertijd geldende bouwplan en de gesprekken met de projectontwikkelaar die dat bouwplan wilde uitvoeren. Inmiddels is dat bouwplan uit 2016 niet meer actueel, heeft de projectontwikkelaar de gronden verkocht en heeft de nieuwe eigenaar een nieuw bouwplan opgesteld. In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, is het niet de gemeente die het bouwplan samen met de nieuwe eigenaar heeft ontwikkeld. De nieuwe eigenaar heeft het bouwplan ontwikkeld. Datgene dat is opgenomen in de brief van 25 november 2016 heeft echter geen betrekking op dat nieuwe bouwplan en ook niet op de huidige projectontwikkelaar. Daarmee komt hieraan al geen betekenis toe.

Ook als de brief van 25 november 2016 op het punt van het bouwplan Hoge Ham 120 inhoudelijke wordt beoordeeld, dient dit om de navolgende redenen te leiden tot ongegrondverklaring van de zienswijze.

In de brief is ten aanzien van het bouwplan voor de locatie Hoge Ham 120 weergegeven dat reclamant met de ontwikkelaar van de locatie heeft afgesproken dat bij de planontwikkeling een strook grond aan hem wordt overgedragen. Het college heeft in de brief ook nog aangegeven dat voor zover nodig de gemeente bij de plantontwikkeling zal bevorderen dat de betreffende strook aan de heer Trommels wordt overgedragen. Het gaat hier om een afspraak tussen twee partijen waar in het kader van de goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld bij het vaststellen van het bestemmingsplan geen waarde toekomt. De overdracht van grond tussen twee private partijen kan op zichzelf ook niet kan worden bevorderd met de uitoefening van een aan organen van de gemeente toekomende publiekrechtelijke bevoegdheid, te weten het vaststellen van het bestemmingsplan.

Daarnaast is een aantal mededelingen onder het kopje 'Bouwplan locatie Hoge Ham 120' in de brief van 25 november 2016 op dit moment niet aan de orde.

Zo is aangegeven dat, als de bedoelde ontwikkeling doorgang vindt én de betreffende strook aan reclamant wordt overgedragen er een groene bufferstrook wordt ingericht. Aangezien de strook grond niet aan reclamant geleverd wordt, is aan de voorwaarden niet voldaan. Dit nog los van de constatering dat de ten tijde van deze brief bedoelde ontwikkeling geen doorgang heeft gevonden en geen doorgang zal vinden. Daarmee komt er in die zin dus geen waarde toe aan de zienswijze die ziet op het aanleggen van de groene bufferstrook. De eventuele (schriftelijke) afspraken tussen de voormalig ontwikkelaar en reclamant over het al dan niet overdragen van de strook grond en de juridische afdwingbaarheid van die afspraak, is een kwestie tussen die twee partijen.

Met de zienswijze over de uitrit wordt gesteld dat de uitrit niet veiliger maar onveiliger is geworden. Op zichzelf spreekt de brief van 25 november 2016 van een veilige uitrit, niet van een veiligere uitrit. De uitrit is nog altijd veilig.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze

Het recht van weg vanaf de garage van reclamant naar de Geer is niet gerespecteerd. Dit recht van weg is 6,50 meter.

Reactie

Op 28 november 1996 is er door de gemeente Dongen en reclamant een koopovereenkomst getekend. Met deze koopovereenkomst is tussen partijen overeen gekomen dat er een perceel grond met een oppervlakte van ca. 45 m² kadastraal bekend gemeente Dongen. Sectie I, nummer 2014 (ged.) van de gemeente aan reclamant verkocht zou worden. In artikel 5 lid 3 van deze koopovereenkomst is opgenomen dat de koper het recht van weg krijgt om te komen en te gaan van de Geer, sectie I, nummer 1109 en 1330, naar zijn huisperceel, sectie I, nummer 795.

De akte van levering ten behoeve van de overdracht van het hiervoor genoemde perceel grond is op 16 april 1997 gepasseerd. In deze akte is ten behoeve van de uitvoering van artikel 5 lid 1 van de koopovereenkomst een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van het perceel van reclamant (kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie I, nummer 795) en ten behoeve van het bij akte geleverde perceel grond en ten laste van het in eigendom van de gemeente verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Dongen, sectie I, nummer 2014, ten laste van het kadastrale perceel gemeente Dongen, sectie I, nummer 2152 en sectie I nummer 1109. De erfdienstbaarheid behelst een recht van in- en uitweg om te komen en te gaan van en naar de Geer, uit te oefenen over het tracé ter breedte van zes meter vijftig centimeter en ter volle diepte liggende op de percelen met nummers 2152, 2014 en 1109. Er wordt vervolgens in de akte verwezen naar het tracé dat in rood is aangegeven op de bij de akte gevoegde tekening. Op de bij de akte gevoegde tekening is inderdaad een rode streep (het bedoelde tracé) zichtbaar. Dit tracé heeft niet de breedte van 6,50 meter. Dit blijkt duidelijk uit het feit dat het aan de rechterzijde van het tracé gelegen vierkant omlijnde gedeelte grond een breedte van 6,50 meter heeft. Het tracé is bij lange na niet zo breed als het vierkant omlijnde gedeelte grond. Dit recht van weg heeft ook tot op heden nooit de breedte van 6,50 meter gehad.

Artikel 5:73 Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat de inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging en, voor zover in de akte regelen ontbreken, door de plaatselijke gewoonte. Bij de uitleg van de akte komt het aan op de in de akte tot uitdrukking gebrachte bedoeling van partijen. De partijbedoeling moet blijken uit de in de akte gebruikte bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte (zie onder meer HR 13 juni 2003, LJN AH9168).

Zoals hiervoor reeds opgenomen, komen de tekst van de akte en de bij de akte gevoegde tekening niet overeen. Als dit het geval is, dan dient vastgesteld te worden welke uitleg van de stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is. In geval van tegenstrijdigheid tussen de akte en de tekening kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de akte hetzij de tekening de bedoeling duidelijk weergeeft (zie onder meer HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337).

In dit geval moet worden vastgesteld dat het kennelijk niet de bedoeling is geweest om een recht van weg te vestigen dat 6,50 meter breed is. Dit zou ook niet persé logisch zijn omdat voor een dergelijk recht geen breedte van 6,50 meter nodig is. Daar komt nog bij dat de erfdienstbaarheid ook tot op heden niet zo is uitgevoerd dat er een recht van in- en uitweg is van 6,50 meter breed. De concrete en daadwerkelijk wijze van uitoefening sinds 1997 krijgt daarmee doorslaggevende betekenis.

Ter zake privaatrechtelijke belemmeringen geldt bovendien nog het volgende. Deze kunnen alleen een rol spelen bij de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als deze belemmeringen een evident karakter hebben (zie onder meer AbRvS 20-08-2018, ECLI:NL:RVS:2018:2034 met verwijzing naar eerdere uitspraken, r.o. 2.12). Daarvan is hier geen sprake. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) acht het in zijn algemeenheid van belang dat er door de gemeenteraad een beoordeling heeft plaatsgevonden van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de planologische gevolgen (zie onder meer AbRvS 10-01-2018, ECLI:NL:RVS:2018:52).

Conclusie

Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg zou staan. De zienswijze is dan ook ongegrond.

Zienswijze

Het is via de bestemmingen en de regels mogelijk om langs de gehele afscheiding van het perceel van reclamant en de percelen aan de Geer bebouwing op te trekken terwijl is afgesproken dat hier een groenstrook zal worden aangehouden.

Reactie

Op grond van artikel 4.2.2. van de planregels mogen hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak. In de afbeelding van de plankaart is duidelijk te zien dat het bouwvlak met de aanduiding "tae" niet het gehele perceel beslaat en ook niet grenst aan het perceel van reclamant. Voor het bouwvlak met de aanduiding 'gs' geldt dat deze wel aansluit op het perceel van reclamant. Op de gronden met de aanduiding "erf" zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Bebouwing van het perceel is overigens thans ook al mogelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in combinatie met de mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht, maakt het in de huidige situatie reeds mogelijk dat ter plaatse bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

In de brief van 25 november 2016 is aangegeven dat als de bedoelde ontwikkeling doorgang vindt én de betreffende strook aan reclamant wordt overgedragen er een groene bufferstrook wordt ingericht. Aangezien de strook grond niet aan reclamant geleverd wordt, is aan de voorwaarden niet voldaan. Dit nog los van de constatering dat de ten tijde van deze brief bedoelde ontwikkeling geen doorgang heeft gevonden en geen doorgang zal vinden. Daarmee komt er in die zin dus geen waarde toe aan de zienswijze die ziet op het aanleggen van de groene bufferstrook. De eventuele (schriftelijke) afspraken tussen de voormalig ontwikkelaar en reclamant over het al dan niet overdragen van de strook grond en de juridische afdwingbaarheid van die afspraak, is een kwestie tussen die twee partijen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Geconcludeerd kan worden dat hetgeen is opgenomen over de groene bufferzone ziet op een ander bouwplan en dat aan de voorwaarden hiervoor niet wordt voldaan.

Zienswijze

Het is via de bestemmingen en de regels mogelijk om langs de gehele afscheiding van het perceel van reclamant en de percelen aan de Geer bebouwing op te trekken. Hierdoor kan in het wortelgestel van bomen van meer dan een eeuw oud gegraven en gebouwd worden waardoor deze bomen zullen omwaaien dan wel sterven.

Reactie

Het is geen gegeven dat de bomen, die reclamant bedoelt, per definitie zullen omwaaien of sterven vanwege de mogelijkheid van bebouwing. Bovendien volgt uit artikel 4.2.2. van de planregels dat hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak. In de afbeelding van de plankaart is duidelijk te zien dat het bouwvlak met de aanduiding "tae" niet het gehele perceel beslaat en ook niet grenst aan het perceel van reclamant. Voor het bouwvlak met de aanduiding 'gs' geldt dat deze wel aansluit op het perceel van reclamant. Op de gronden met de aanduiding "erf" zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Bebouwing van het perceel is overigens thans ook al mogelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in combinatie met de mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht, maakt het in de huidige situatie reeds mogelijk dat ter plaatse bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze

Het plan voldoet niet aan de parkeernormen.

Reactie

Deze zienswijze wordt niet onderbouwd. Bij de voorziene ruimtelijke ontwikkeling is rekening gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Dongen. De ontwikkeling bestaat uit het laten vervallen van de centrumfunctie en de toevoeging van drie woningen. Hierbij is gerekend met de normen voor het centrum van Dongen. Met het realiseren van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, en de toevoeging van in totaal twee openbare parkeerplaatsen wordt de parkeerbehoefte, zelfs zonder de reductie van de wegbestemde centrumfunctie, opgevangen in en nabij het plangebied.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Zienswijze

De te verplaatsen parkeerplaatsen zijn in de praktijk niet of nauwelijks bruikbaar door de te smalle uitrijmogelijkheden.

Reactie

Deze zienswijze wordt niet onderbouwd. Bij de voorziene ontwikkeling is rekening gehouden met het parkeerbeleid en de maatvoeringseisen van de gemeente Dongen. De parkeerplaatsen voldoen hieraan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze

De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen zijn zodanig verschoven dat deze voor niet bekende zodanig uit het zicht liggen dat deze onbruikbaar worden voor openbaar gebruik.

Reactie

Deze zienswijze wordt niet onderbouwd. Dit is ook geen afweging die concreet moet worden betrokken bij de goede ruimtelijke ordening. De openbare parkeerplaatsen zijn juist bedoeld voor openbaar gebruik.

Conclusie

De zienswijze is ongegeerd.

Zienswijze

De inventarisatie van de onderliggende stukken is niet juist. Zo is de bebouwing van het pand Hoge Ham 120 niet juist weergegeven als ook is het verloop van de Geer niet juist.

Reactie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond uit de Basisregistratie Grootschalige Topografie. Dit is de ondergrond die wettelijk gebruikt dient te worden voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Conclusie

De zienswijze is ongegeerd.

Zienswijze

Er wordt onnodig veel groen en met name bomen van meer dan een eeuw oud gekapt zonder de noodzakelijke herplantplicht. In een aantal bomen hebben bijzonder wild zoals vleermuizen en eekhoorns hun nesten.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van het ecologisch veldbezoek. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten en dat het aspect ecologie niet leidt tot belemmering in de uitvoering van het plan. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die door de gemeente zijn opgenomen in het Bomenbeleidsplan als hoofd- of nevenstructuur of wijkgroen of opgenomen in de lijst van waardevolle bomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegeerd.

3.2. Mevrouw C. Verberne, Geer 10, 5104 HG te DONGEN

Zienswijze

Het bebouwingsvoorstel is akkoord met één aanvulling. Er is een parkeerplaats helemaal aan de achterzijde van het bestemmingsplan welke is afgesloten met een hek waar een aantal mensen een kastje van heeft. Er zijn geen kastjes meer beschikbaar en het is ook niet duidelijk wie de kastjes hebben. De plaatsen worden zeer sporadisch gebruikt. Reclamante zou er graag gebruik van maken in het geval van drukte. Bij evenementen in de Cammeleur is het druk in de straat met parkeren. Verzoek is om het parkeren achter het hek in stand te laten en om de mensen op de Geer (tot een bepaalde hoogte, bijvoorbeeld de fietsenwinkel) één sleutel/kastje per huis te geven zodat daar geparkeerd kan worden indien het nodig/wenselijk is.

Reactie

Het afgeven van kastjes of sleutels kan niet worden geregeld met het vaststellen van het bestemmingsplan. Overigens is de gemeente wel bereid om deze situatie, in overleg met de buurtbewoners, nader te bezien.

Conclusie

De zienswijze is ongegeerd.