



Dongen

Bestemmingsplan Bolkensteeg 33-35

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Dongen heeft het ontwerpbestemmingsplan Bolkensteeg 33-35 voorbereid. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om 25 woningen te realiseren op de locatie Bolkensteeg 33-35 in Dongen. Het betreft een nu nog onbebouwd perceel gelegen tussen Bolkensteeg 31 en 37 in Dongen. Gelet op de grote behoefte aan woningen, de beoogde woningtypologie en de doelgroep, de voorgestane stedenbouwkundige inpassing van het plan en de logische aansluiting op de Bolkensteeg, is de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bolkensteeg 33-35' wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

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 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen. Er is een zienswijze ontvangen.

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijze. 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. Aan het einde van de nota wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze

3.1. Indiener 1

In onderstaande tabel is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer in de tabel wordt gesproken over 'initiatiefnemer', dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde (woning)bouwproject.

	Samenvatting	Reactie
1.	De keuze voor de vormgeving en inpassing van het plan wordt niet c.q. in apert onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd.	Een binnenstedelijke ontwikkeling van deze omvang in relatie tot de bestaande gemeentelijke woningbouwbehoefte wordt (stedenbouwkundig) voorstelbaar geacht. Binnen de setting van de voorgenomen nieuwbouw is het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit om aan te sluiten binnen de kaders van de welstandcriteria en de direct belendende context. Het plan ligt op grond van de Welstandsnota in het gebied dat omschreven is als: Woongebieden, waarvoor een soepel welstandsniveau geldt. De Welstandscommissie heeft het plan aan de hierbij behorende welstandscriteria getoetst en akkoord bevonden.

		Aan de Bolkensteeg bestaat een diversiteit aan bebouwingstypologieën voor bedrijfspanden en woningen. De percelen zijn ruim en de bebouwing is individueel. Er zijn platte afgedekte massa's en gebouwen met een kapvorm. De samenhang zit in korrelgrootte van de bebouwing, de eigen uitstraling van de panden en het gevelmetselwerk voor de aanzichten. Het welstandsniveau is regulier en de toetsing is op de massa, uitstraling en minder op detaillering en materialisering. De eenheid is met name op zich te beoordelen. De toepassing van twee gebouwdelen geeft geleiding in het straatbeeld en sluit aan bij de schaal van de omgeving. De uitstraling is ingetogen en onderling samenhangend. De metselwerkgevels versterken de samenhang onderling tussen de bouwdelen en met de omgeving. De oriëntatie is door de situering alzijdig en reageert in voldoende mate op de directe omgeving, waardoor een samenhangend beeld ontstaat.
2.	Reclamant stelt dat vanuit het oogpunt van sociale veiligheid het hoge aantal vrij toegankelijke parkeerplaatsen volstrekt onwenselijk is.	Binnen dit plan wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm conform het 'Parapluplan Parkeren' van de gemeente Dongen. De parkeereis kan volledig op eigen terrein door initiatiefnemer worden voorzien. Afwijken van het Parapluplan Parkeren is niet gewenst. Het parkeren is enkel gericht op de woonfunctie en is uitsluitend voor bewoners en bezoekers van bewoners bedoeld. De parkeervoorziening en de interne ontsluiting betreft eigen terrein, dat niet wordt overgedragen aan de gemeente. Of het wenselijk is om het terrein af te sluiten zal in de uitwerking door initiatiefnemer nader worden bekeken. Dit is ruimtelijk niet relevant. Ter plaatse en in de omgeving wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd.
3.	Reclamant stelt dat het uitrijden vanaf het perceel vanwege de hoge rij lindebomen onoverzichtelijk en uiterst gevaarlijk is.	Verkeerskundig gezien is er geen enkele reden om te veronderstellen dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het geding is. Het plan is verkeerskundig getoetst en akkoord bevonden. De nieuwe woningen worden via een uitritconstructie ontsloten op de Bolkensteeg. Dit betekent dat het verkeer op de Bolkensteeg voorrang heeft. Inrichtingstechnisch kan de uitrit op een veilige wijze op de Bolkensteeg worden aangesloten.
4.	Reclamant stelt dat de gevoerde omgevingsdialog ongestructureerd en chaotisch was.	De omgevingsdialog is een vormvrij onderdeel van de ruimtelijke procedure. Er bestaat binnen de gemeente geen vaste leidraad of format; er wordt uitgegaan van

		maatwerk. De initiatiefnemer heeft de opzet van het participatietraject / de omgevingsdialoog vooraf met de gemeente besproken. Het participatietraject omvatte een digitaal informatieplatform i.c.m. een begeleidende informatiebijeenkomst. Dit is een gebruikelijke manier om buurtbewoners te informeren over nieuwe plannen, nadat de gemeente akkoord is met een ingediend initiatiefplan. Alle omwonenden hebben tijdig een uitnodiging ontvangen voor deelname aan de omgevingsdialoog. De informatiebijeenkomst is een aanvulling op het digitale informatieplatform, waarbij vooraf kenbaar is gemaakt dat er gedurende de avond geen nieuwe informatie zou worden gepresenteerd.
5.	Reclamant stelt dat het opgestelde participatieverslag omissies en vaagheden in de beschrijving van het proces en feitelijke onjuistheden in de beantwoording van de vragen bevat. De besproken gevolgen van de nieuwbouw voor het onroerend goed van reclamant zijn uit het overlegde participatieverslag weggelaten.	Initiatiefnemer heeft op 24-11-2023 een persoonlijk gesprek gehad met reclamant, waarna reclamant een gespreksverslag en een inspraakreactie heeft ingediend via het informatieplatform. De punten die door initiatiefnemer en reclamant verder onderzocht zouden worden, zijn niet in het (openbare) participatieverslag opgenomen. De volledige inspraakreactie is door initiatiefnemer beantwoord en in de bijlage van het participatieverslag opgenomen.
6.	Reclamant constateert een feitelijke onjuistheid: "De kantoorpanden langs de Bolkensteeg kennen overwegend 2 tot 3 bouwlagen". Overwegend 2 bouwlagen is correct.	Van de 8 kantoorpanden hebben 3 kantoorpanden een derde bouwlaag. De overige 5 panden bestaan in de huidige vorm uit 2 bouwlagen. De maximaal toegestane bouwhoogte in de gehele kantoorzone bedraagt 10 meter, wat het mogelijk maakt om 3 bouwlagen te realiseren binnen de huidige bestemmingplanregels.
7.	Reclamant stelt dat de volledige lichtinval van het pand van reclamant – nota bene ateliers voor de beeldende kunst – volledig teniet wordt gedaan. De gevolgen van het wegnemen van privacy, uitzicht en dag- en zonlicht zijn enorm voor reclamant, gezien de professionele uitoefening van zijn beroep.	Het is niet uitgesloten dat het plan leidt tot enige aantasting van privacy door mogelijke inblik vanaf de appartementen en tot verlies van uitzicht en dag- en zonlicht. Wonen in een stedelijke omgeving gaat altijd gepaard met een bepaalde inblik in omliggende woningen/tuinen. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de omgevingsdialoog een bezonningsstudie laten uitvoeren en heeft deze met reclamant besproken. Het dichtstbijzijnde appartementengebouw bevindt zich aan de voorzijde van de woning/het atelier van reclamant. De achtergevel van de nieuwbouw bevindt zich terugliggend ten opzichte van de achtergevel van de woning van reclamant. De zijdelingse afstand

		tussen het perceel van reclamant en de dichtstbijzijnde bebouwing is, op verzoek van reclamant, door initiatiefnemer reeds vergroot van 3 meter naar 5 meter om reclamant tegemoet te komen. Gezien het feit dat de bebouwing zich ten zuidwesten van de woning van reclamant bevindt, is op basis van de bezonningsstudie waar te nemen dat er gedurende een groot deel van de dag, gedurende alle seizoenen, in voldoende mate sprake is van dag- en zonlicht toetreding in (delen van) het atelier. Aangezien er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering en/of afstand vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8.	De ramen in de zijgevel die rechtstreeks uitzien op de ramen van het atelier van reclamant leveren een onevenredige inbreuk op de belangen van reclamant. Reclamant verzoekt de Raad om op dit punt absoluut tot een wijziging in de bouwplannen op te dragen.	Op basis van artikel 5:50 lid 1 BW is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen 2 meter van de perceelsgrens van dit erf vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. De dichtstbijzijnde bebouwing in het planvoornemen bevindt zich op 5 meter van het naburige erf. Daarmee is het planvoornemen niet in strijd met de geldende regelgeving. Aangezien er geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering en/of afstand is er geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9.	Reclamant stelt dat de geparcelleerde gevelbouw met sterk verschillende steenkleuren en minimale verspringen slechts een minimale en goedkope oplossing is om variatie en creativiteit te suggereren en dit heeft niets te maken met de reeds aanwezige bouwstijlen.	Zie reactie 3.1.1.
10.	Hoe is het mogelijk dat het plan Bolkensteeg deel uitmaakt van het bouwprogramma van 2022 en dat omwonenden hier niet eerder over zijn geïnformeerd.	Abusievelijk is hier een onjuistheid in de toelichting opgenomen, 'het bouwprogramma van 2022' had moeten zijn: 'het bouwprogramma van 2023'. Dit zal tekstueel worden aangepast in de toelichting.
11.	Reclamant stelt dat wanneer het plan Bolkensteeg één project vormt met plan Oude Baan te Dongen, dit ook als één project gepresenteerd dient te worden.	Ten aanzien van het woningbouwprogramma heeft afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en initiatiefnemer, waarbij is bepaald dat twee plannen binnen de kern van Dongen samen één programma zouden vormen. Dit zijn de plannen aan de Oude Baan en voorliggend plan aan de Bolkensteeg.

		Voor beide plannen wordt een (aparte) planprocedure doorlopen en worden dus als aparte plannen gepresenteerd aan belanghebbenden. Belanghebbenden van plan Bolkensteeg kunnen zienswijzen indienen voor plan Bolkensteeg, maar zijn geen belanghebbenden bij plan Oude Baan en vice versa.
12.	Reclamant stelt dat het bodemonderzoek indicatief is uitgevoerd.	Het bodemonderzoek moet getoetst worden aan de Wet bodembescherming (Wbb) en wordt uitgevoerd om te kijken of er een bodemverontreiniging aanwezig is, welke mogelijk tot belemmering of saneringsmaatregelen leidt. Deze resultaten moesten tot 1 januari 2024 getoetst worden aan de achtergrondwaarde en de interventiewaarde. Dat is dus een conclusie in het rapport. Vervolgens is op basis van het verkennend onderzoek beoordeeld of de grond geschikt is voor hergebruik. Dit is indicatief, omdat voor een formele beoordeling van de hergebruiksmogelijkheden van de grond een partijkeuring conform AP04 moet plaatsvinden. Dat is een ander type onderzoek. Omdat de resultaten van het verkennend onderzoek, zoals te doen gebruikelijk, ook naast de hergebruiksnormen gelegd zijn, betekent dit dat het indicatief is. Het is een indicatie waar de grond aan kan voldoen. Het verkennend onderzoek is conform NEN5740 en niet AP04.
13.	Reclamant stelt dat er sprake is van een gemeten overschrijding van achtergrondwaarden voor kwik, koper en zink en een overschrijding boven de interventiewaarde voor lood is gemeten. Hoe kan het zijn dat deze overschrijding niet leidt tot nader onderzoek?	Er was geen aanwijzing dat er sterke verontreinigingen aanwezig zouden zijn. Het laboratorium is verzocht om de individuele grondmonsters van het mengmonster elk apart te laten onderzoeken op lood. Bij deze aanvullende analyses zijn geen verhogingen meer aangetroffen. Het kan zijn dat er sprake is geweest van een meetfout van het laboratorium, een contaminatie of een metallisch looddeeltje wat in het mengmonster terecht is gekomen. De resultaten van de uitsplitsing geven dus de juiste loodconcentratie en dit is niet aangetoond. Er was dus geen verdere aanleiding om hier onderzoek naar te verrichten.
14.	In het onderzoek staat dat op het adres Bolkensteeg 37 ooit een landbouwmechanisatiebedrijf was gevestigd en dat dit nog altijd daar gevestigd zit. Daarnaast wordt gesteld dat het aanwezige mechanisatiebedrijf de oorzaak kan zijn van verontreiniging met zware metalen op het perceel Bolkensteeg 33-35. Dit is volgens reclamant onjuist, er hebben geen vervuilen	In het bodemonderzoek is de beschikbare informatie gebruikt uit de omgevingsrapportage van de Omgevingsdienst. In de openbare registers staat beschreven dat er in het verleden een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd was op het adres Bolkensteeg 37 te Dongen. Het feit dat deze momenteel niet meer aanwezig is, wordt gecorrigeerd in het bodemonderzoek.

	bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden op zijn perceel.	
15.	Reclamant stelt dat er in het bodemonderzoek niet benoemd staat dat het pand aan de Bolkensteeg 37 reeds 40 jaar geleden uitsluitend is aangewend als magazijn van het destijds tegenovergelegen landbouwmechanisatiebedrijf. De 'niet ernstige verontreiniging met minerale olie' in de grond en het grondwater is in 1998 volledig gesaneerd verklaard.	Zie onder 3.1.14.
16.	Reclamant stelt dat wanneer de bouwplannen doorgang vinden, dit directe weerslag heeft op de mogelijkheid van een normale beroepsuitoefening en waarde van zijn onroerend goed. Reclamant stelt dat de schade hoger is dan het 'normaal maatschappelijk risico'.	Indien reclamant van mening is dat er een waardedaling van het onroerend goed ontstaat, met inachtneming van het normaal maatschappelijk risico dat wordt gehanteerd, kan reclamant daarvoor een afzonderlijke procedure doorlopen.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De toelichting wordt op enkele aspecten aangepast. Tevens wordt Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek 'Bolkensteeg ong.' aangepast. Een bestemmingsplan gaat 'slechts' vergezeld van een toelichting (art. 3.1.6. Bro). De toelichting is dan ook geen juridisch onderdeel van het bestemmingsplan. De aard en omvang van het plan wijzigt hierdoor niet. Het aanpassen van de toelichting leidt in juridische zin dan ook niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.