

Dongen

Bestemmingsplan Heuvel 15

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Heuvel 15 zijn ingediend.

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 bij de vaststelling.

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 25 augustus 2017 tot en met donderdag 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

3. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Heuvel 15 hebben vijftien personen/instanties een schriftelijke zienswijze ingediend.

Ingekomen zienswijzen

3.1	Mevrouw Th.M. Dekker-van Mil en de heer H.J. Dekker	Heuvel 10	5101 TD	DONGEN
3.2	Mevrouw P.C.M. Groenendaal en de heer R.G.J.P. van Boxtel	Heuvel 12	5101 TD	DONGEN
3.3	Mevrouw M. Geervliet	Heuvel 13	5101 TD	DONGEN
3.4	Mevrouw C. van Ree en de heer M. van Ree	Heuvel 14	5101 TD	DONGEN
3.5	Mevrouw A.M.T. Smits	Heuvel 16	5101 TD	DONGEN
3.6	Mevrouw P.J.G. Trommelen - Akkermans en de heer J.C.M. Trommelen	Heuvel 24	5101 TD	DONGEN
3.7	Mevrouw Y.A.M. Leferink - van Emmerik en de heer F.J.A. Leferink	Heuvel 28	5101 TD	DONGEN
3.8	De heer H.J. Bulten	Heuvel 23	5101 TD	DONGEN
3.9	Mevrouw C.M.A.C. van Riel - Verhoeven en de heer F.P.C.D. van Riel	Heuvel 21A	5101 TD	DONGEN
3.10	Mevrouw A. Horsten en heer P. Spijkers	Heuvel 21	5101 TD	DONGEN
3.11	Mevrouw M.J.G.W. Balemans	Heuvel 19	5101 TD	DONGEN
3.12	Mevrouw M.J.C.C. Verhoeven	Heuvel 17	5101 TD	DONGEN
3.13	Heuvelpark: Mevrouw I.A.M. van den Assum	Heuvelstraat 5	5101 TB	DONGEN
3.14	De heer K. Dankers	Rijensestraatweg 10	5101 TH	DONGEN
3.15	De heer en mevrouw A. Welten	Heuvel 26	5101 TD	DONGEN

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen genoemd onder 3.1 t/m 3.14 zijn ingevolge de artikelen 3:16 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze genoemd onder 3.15 is buiten de termijn ontvangen en derhalve niet ontvankelijk. Deze zienswijze wordt derhalve niet inhoudelijk behandeld.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1. Mevrouw Th.M. Dekker-van Mil en de heer H.J. Dekker, Heuvel 10, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Algemeen

Reclamanten vinden het vreemd dat in de toelichting op de bestemmingsplanwijziging wordt verwezen naar een verslag over twee bijeenkomsten met de bewoners, dat nooit door de bewoners is gezien.

Reclamanten vinden dat de inbreng van bewoners volledig wordt genegeerd. Het plan doet afbreuk aan het historisch karakter van het Heuvelplein door de verkeersdruk, die ontstaat op het plein en de noodzakelijke infrastructurele ingrepen om het verkeer af te wikkelen.

In het rapport van Peutz wordt gesproken over het bouwplan Heuvel 10. Dit is onjuist.

Verder zijn er in de krant en in de raadsinformatiebrief onjuiste verkeersbewegingen genoemd. Er wordt gesproken over 41, in plaats van 82 bewegingen.

Reactie

De ontwikkelaar heeft in zijn verslag, dat een bijlage is bij de toelichting op het bestemmingsplan, een weergave gegeven van de gesprekken zoals die met de omwonenden hebben plaatsgevonden. Het is op zich niet vreemd dat dergelijke verslagen bij de toelichting op een bestemmingsplan worden opgenomen. Dat de inbreng van bewoners volledig wordt genegeerd, is niet juist. Er zijn meerdere gesprekken geweest en de inbreng van de bewoners is zoveel als mogelijk in het plan verwerkt. Op een aantal punten, is er echter verschil van inzicht gebleven en heeft de gemeente, na afweging van alle belangen, een andere keuze gemaakt. Dat het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen maakt niet dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het Heuvelplein. Het aantal verkeersbewegingen is dermate klein dat naar onze mening geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. In het rapport van Peutz is een kennelijke verschrijving opgenomen. Heuvel 10 moet uiteraard Heuvel 15 zijn. Dat bij de uitvoering van het onderzoek wel van de juiste locatie is uitgegaan blijkt uit de in het rapport opgenomen figuur 1, waar de geprojecteerde woningbouw en de beoordelingsposities zijn opgenomen. Overigens wordt het rapport van Peutz, naar aanleiding van de zienswijze van Heuvelpark, geactualiseerd. De verschrijving zal dan meteen worden gecorrigeerd.

Ten aanzien van de verkeersbewegingen het volgende. De totale verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag bedraagt 153 motorvoertuigen per etmaal. Met de toename van 41 motorvoertuigen wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen langs de bestaande woningen aan het plein bedoeld.

Indeling ontwerp bestemmingsplan

Reclamanten hebben vooral bezwaar tegen het feit dat de bouwvlakken zo rigide zijn vastgelegd dat er geen enkele flexibiliteit meer zal zijn met betrekking tot de bouw van de woningen. Reclamanten vragen zich af waarom er 23 woningen komen en geen 15 of 12. De situering van de parkeerplaatsen zal tot ongewenste infrastructurele problemen leiden op het Heuvelplein. Woningen die gepland zijn achter de bestaande hoge panden krijgen geen lichtinval en kijken tegen de hoge oude industriële muren op. Ook de hoge muren die zouden moeten blijven staan blokkeren iedere vorm van toegankelijkheid tot de oevers van de Donge.

Reactie

Met het bestemmingsplan wordt beoogd het stedenbouwkundig ontwerp juridisch planologisch te vertalen. De locatie van de bouwvlakken wordt bepaald door de bestaande bebouwing en de situering van de parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 23 woningen zijn toegestaan. Minder woningen is uiteraard ook mogelijk. Bij de herbestemming van het object is het belang van het behoud van het Rijksmonument uitgangspunt. Bepaalde delen van het monument hebben een dermate hoge monumentale waarde dat deze behouden dienen te blijven. Dit betreft ook bebouwingsdelen nabij de oever van de Donge. Bij de voorbereiding van het plan zijn, in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), bebouwingscontouren vastgesteld. Vanuit de beleving van het industriële bebouwingscomplex, het gedeelte van het complex dat vanwege verlaagde monumentale waarde gesloopt zou mogen worden, blijven dan de industriële contouren wel in beeld waardoor het verleden beleefbaar blijft. Vanuit cultureel erfgoed is het belangrijk om verbindingen te kunnen leggen. De RCE vindt deze contourenlijnen belangrijk. Wij onderschrijven dit standpunt.

Ter hoogte van de geplande nieuwbouw wordt overigens wel een meer open karakter voorgestaan, waardoor ter plaatse van dit plandeel de Donge wel meer beleefbaar zal worden, dan in de huidige situatie het geval is.

Ontsluiting

Reclamanten zijn het niet eens met de locatie van de parkeervoorzieningen en de ontsluiting van de parkeervoorzieningen op de openbare weg, met name aan de noord/oostzijde van de Heuvel. Men verwacht, vanwege de grote verkeerstoename, overlast, gevaar voor ongelukken, ernstige beperking van het woongenot, ontoereikendheid van de infrastructuur en aantasting van het rustieke monumentale pleintje.

Reactie

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de verkeerssituatie uitvoerig beschreven. De ontsluiting van de parkeerplaatsen, die aan de noordzijde zijn gesitueerd, vindt plaats via de Heuvel. De ontsluiting van de parkeerplaatsen, die aan de zuidzijde zijn gesitueerd, vindt plaats via de Rijensestraatweg. Beide ontsluitingen zijn in de bestaande situatie ook al aanwezig. Op het terrein worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren concentreert zich in de noord- en zuidzijde van het plangebied. Per woning zijn minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Het parkeren voor bezoekers vindt eveneens plaats op eigen terrein. De Heuvel is een pleintje met daar omheen een eenrichtingsstraat die deze verkeersbewegingen aankan. De infrastructuur is toereikend. Ons inziens geeft het geen onoverkomelijke overlast of meer kans op ongelukken. Het feit dat het pleintje van cultuurhistorische betekenis is voor Dongen en om het pleintje een aantal monumenten staat, waarvan Heuvel 15 er een is, wil niet zeggen dat dit wordt aangetast door de verkeersbewegingen. Door de herbestemming van Heuvel 15 tot wonen kan het rijksmonument in stand gehouden worden. Ontwikkeling van de locatie zorgt ervoor dat de huidige bedrijfsbestemming met de benodigde (vracht)verkeersbewegingen vervalt, hetgeen positief is voor het cultuurhistorische pleintje aan de Heuvel en omgeving. Er is geen reden om alle verkeersbewegingen via eigen terrein naar de Rijensestraatweg te laten plaatsvinden. De verkeersgeneratie is dusdanig gering dat dit in de verkeersafwikkeling naar verwachting niet tot problemen zal leiden. De inrichting van het noordelijk deel van de Heuvel, ter hoogte van Heuvel 16, zal nog nader worden bekeken. Dit wordt echter niet via het bestemmingsplan geregeld.

Planschade

Reclamanten zijn van mening dat de waarde van hun woning daalt als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Reactie

Wat de eventueel nadelige invloed van het bestemmingsplan op de waarde van de woning van reclamanten betreft, bestaat er geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht moet worden toegekend. Overigens is de planschadeprocedure een afzonderlijke procedure. Zienswijzen hierover kunnen in de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen.

Conclusie

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

3.2. Mevrouw P.C.M. Groenendaal en de heer R.G.J.P. van Boxtel, Heuvel 12, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.1.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.1.

Conclusie

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

3.3. Mevrouw M. Geervliet, Heuvel 13, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.1.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.1.

Conclusie

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

3.4. Mevrouw C. van Ree en de heer M. van Ree, Heuvel 14, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.1.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.1.

Conclusie

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

3.5. Mevrouw A.M.T. Smits, Heuvel 16, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.1.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.1.

Conclusie

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

3.6. Mevrouw P.J.G. Trommelen-Akkermans en de heer J.C.M. Trommelen, Heuvel 24 , 5101 TD, Dongen

Zienswijze

Reclamanten vinden de herbestemming van de locatie Heuvel 15 een goede zaak. Al te lang hebben de omwonenden tegen een steeds slechter en gevaarlijker wordend complex moeten aankijken. Tegen de wijziging naar woonbestemming hebben reclamanten geen bezwaar. Wel wijzen zij op een aantal punten die naar hun mening beter moeten worden ingevuld.

Aantal woningen

Het aantal woningen is met 23 te groot, want er is dan geen ruimte meer om het parkeren en de ontsluiting zodanig en veilig te regelen dat de omgeving er geen last van ondervindt.

Reactie

Met het bestemmingsplan wordt beoogd het stedenbouwkundig ontwerp juridisch planologisch te vertalen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 23 woningen zijn toegestaan. Minder woningen is uiteraard ook mogelijk. Naar onze mening is de ontsluiting en het parkeren goed in het plan verwerkt. In die zin is er dan ook geen reden om het aantal woningen naar beneden toe bij te stellen.

Bouwmassa in relatie tot de Donge

Door de massa van 23 woningen en het onnodig behoud van sommige onderdelen van de bestaande bebouwing wordt de rivier de Donge volledig verstopt. De Donge hoort een duidelijkere plaats te hebben in de woonomgeving.

Reactie

Bij de herbestemming van Heuvel 15 is het belang van het behoud van het Rijksmonument uitgangspunt. Bepaalde delen van het monument hebben een dermate hoge monumentale waarde dat deze behouden

dienen te blijven. Dit betreft ook bebouwingsdelen nabij de oever van de Donge. Bij de voorbereiding van het plan zijn, in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), bebouwingscontouren vastgesteld. Vanuit de beleving van het industriële bebouwingscomplex, het gedeelte van het complex dat vanwege verlaagde monumentale waarde gesloopt zou mogen worden, blijven dan de industriële contouren wel in beeld waardoor het verleden beleefbaar blijft. Vanuit cultureel erfgoed is het belangrijk om verbindingen te kunnen leggen. De RCE vindt deze contourenlijn belangrijk. Wij onderschrijven dit standpunt. Ter hoogte van de geplande nieuwbouw wordt overigens wel een meer open karakter voorgestaan, waardoor ter plaatse van dit plandeel de Donge wel meer beleefbaar zal worden, dan in de huidige situatie het geval is.

Parkeren en ontsluiting

Het belangrijkste bezwaar is dat het plan parkeer- en ontsluitingsproblemen oplevert voor de omgeving. Reclamanten zijn blij dat het college heeft besloten om de paaltjes aan de Heuvel te laten staan. Daardoor is het complex niet per auto via het noordelijk deel van de Heuvel bereikbaar.

Reclamanten wensen maatregelen die het onmogelijk maken om zo ver mogelijk door te rijden en te parkeren bij de paaltjes (parkeerverbod voor de gehele Heuvel), hetgeen in de praktijk zal geschieden door bewoners en bezoekers van Heuvel 15. Een ontheffing voor de betreffende directe bewoners is dan gewenst. Tevens verzoeken reclamanten om te zijner tijd niet toe te staan dat bouwverkeer van de straat gebruik maakt, zeker niet om te parkeren.

Reactie

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de verkeerssituatie uitvoerig beschreven. Op eigen terrein worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren concentreert zich in de noord- en zuidzijde van het plangebied. Per woning zijn minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Het parkeren voor bezoekers vindt eveneens plaats op eigen terrein. De verkeersgeneratie is dusdanig gering dat dit in de verkeersafwikkeling naar verwachting niet tot problemen zal leiden. De inrichting van het noordelijk deel van de Heuvel, ter hoogte van Heuvel 16, zal nog nader worden bekeken. Dit wordt echter niet via het bestemmingsplan geregeld. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de gevreesde overlast, in de mate zoals door reclamanten wordt geschetst, ter plaatse zal gaan ontstaan. Een parkeerverbod, zoals door reclamanten wordt voorgesteld, wordt derhalve op voorhand niet voorgestaan. De route voor het bouwverkeer is nog niet bepaald. Dit zal binnen het traject van de omgevingsvergunning onderwerp van gesprek zijn. Het standpunt van reclamanten hierover zal in het kader van dat traject worden meegewogen.

Conclusie

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

3.7. Mevrouw Y.A.M. Leferink-van Emmerik en de heer F.J.A. Leferink, Heuvel 28, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.6.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.6.

Conclusie

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

3.8. De heer H.J. Bulten, Heuvel 23, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.6.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.6.

Conclusie

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

3.9. Mevrouw C.M.A.C. van Riel-Verhoeven en de heer F.P.C.D. van Riel, Heuvel 21A, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.6.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.6.

Conclusie

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

3.10. Mevrouw A. Horsten en de heer P. Spijkers, Heuvel 21, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.6.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.6.

Conclusie

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

3.11. Mevrouw M.J.G.W. Balemans, Heuvel 19, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.6.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.6.

Conclusie

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

3.12. Mevrouw M.J.C.C. Verhoeven, Heuvel 17, 5101 TD, Dongen

Zienswijze

De inhoud van de zienswijze komt overeen met zienswijze 3.6.

Reactie

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder 3.6.

Conclusie

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

3.13. Heuvelpark: Mevrouw I.A.M. van den Assum, Heuvelstraat 5, 5101 TB, Dongen

Zienswijze

Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de belangen van bedrijvencomplex Heuvelpark. Het geuronderzoek van Peutz dateert van 2007 en is derhalve onvoldoende actueel. In het onderzoek is voorts een aantal onjuistheden opgenomen en het gaat uit van de feitelijke situatie en niet van de planologisch toegestane situatie.

De richtafstand ten aanzien van het aspect geluid wordt ter discussie gesteld. In het plan wordt uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Reclamant is van mening dat dit 100 meter zou moeten zijn.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is het geuronderzoek door Peutz geactualiseerd.

De conclusie is daarbij dat het plan niet leidt tot extra inperking van de uitbreidingsmogelijkheden op de huidige productielocaties van Lucad Leder BV. Er kan sprake zijn van extra beperkingen inzake de plaats van het emissiepunt ten gevolge van het plan, hetgeen echter geen wezenlijke beperking inhoudt voor de toekomstige bruikbaarheid van dit perceel voor het bedrijf. Voor het perceel ten noorden van de Donge wordt de maximaal toelaatbare geuremissie niet beïnvloed door de realisatie van het plan. Wel kan ook hier sprake zijn van extra beperkingen inzake de plaats van het emissiepunt, hetgeen echter geen wezenlijke beperking inhoudt voor de toekomstige bruikbaarheid van dit perceel voor het bedrijf.

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is een nader (akoestisch) onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidniveaus ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen, afhankelijk van hun locatie in het plangebied, meer kunnen bedragen dan de grenswaarden voor 'gemengd gebied'. De maximaal toelaatbare geluidniveaus worden echter niet overschreden. Omdat alle woningen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte en de geluidniveaus in de woningen kunnen voldoen aan de binnenwaarde, kan voor alle woningen gesproken worden over een goed woon- en leefklimaat. Tevens wordt de aanwezige bedrijvigheid niet (verder) belemmerd in de mogelijkheden van bedrijfsvoering.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De conclusies van de nadere milieuonderzoeken worden opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

3.14. De heer K. Dankers, Rijensestraatweg 10, 5101 TH, Dongen

Zienswijze

Reclamant geeft aan geen direct belang te hebben bij het plan. Hij heeft geen problemen met de herbestemming van de oude leerlooierij, maar heeft wel opmerkingen over de ruimtelijke ordening en het stedenbouwkundig ontwerp. Reclamant vindt het stedenbouwkundig plan niet goed en vindt dat de visie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te veel leidend is. De inbreng van deze dienst zou beperkt moeten blijven tot de oude looierij. Reclamant vindt dat aan een stedenbouwkundig adviseur opdracht moet worden gegeven om de nieuwbouw vanuit een breder perspectief te ontwerpen. Reclamant vindt dat de belevingswaarde van de Donge meer in het plan moet worden betrokken en dat er een verbinding zou moeten komen met het Heuvelpark, waar dan in de toekomst ook woningen zouden kunnen komen. De verkeersafwikkeling van het plan via de Heuvel vindt reclamant bezwaarlijk. Verder wenst reclamant meer inzage in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie

Bij de herbestemming van Heuvel 15 is het belang van het behoud van het Rijksmonument uitgangspunt. Bepaalde delen van het monument hebben een dermate hoge monumentale waarde dat deze behouden dienen te blijven. Dit betreft ook bebouwingsdelen nabij de oever van de Donge. Bij de voorbereiding van het plan zijn, in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), bebouwingscontouren vastgesteld. Vanuit de beleving van het industriële bebouwingscomplex, het gedeelte van het complex dat vanwege verlaagde monumentale waarde gesloopt zou mogen worden, blijven dan de industriële contouren wel in beeld waardoor het verleden beleefbaar blijft. Vanuit cultureel erfgoed is het belangrijk om verbindingen te kunnen leggen. De RCE vindt deze contourenlijn belangrijk. Wij onderschrijven dit standpunt. Heuvel 15 is een Rijksmonument. Het advies van de Rijksdienst is derhalve verplicht. Het belang van het behoud van het Rijksmonument is uitgangspunt voor de herbestemming van het complex. De belangen van de instandhouding van het monument wegen dan ook zwaar. Het college ziet geen aanleiding om het advies van de Rijksdienst niet te volgen. Ter hoogte van de geplande nieuwbouw wordt overigens wel een meer open karakter voorgestaan, waardoor ter plaatse van dit plandeel de Donge wel meer beleefbaar zal worden, dan in de huidige situatie het geval is.

Ontwikkeling van het plan in breder perspectief is niet aan de orde. Dit geldt eveneens voor een verbinding met het Heuvelpark. Ook dit is niet aan de orde. Het Heuvelpark is een bedrijfsverzamelcomplex, dat volop in ontwikkeling is. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat deze bestemming niet gehandhaafd blijft c.q. niet gehandhaafd kan blijven in de toekomst. De eigenaar van het complex is ook niet voornemens om ter plaatse woningbouw te realiseren en zet juist in op de verdere ontwikkeling van het complex voor kleinschalige bedrijvigheid.

De verkeersafwikkeling wordt in de toelichting op het bestemmingsplan uitvoerig beschreven. Op eigen terrein worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren concentreert zich in de noord- en zuidzijde

van het plangebied. Per woning zijn minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Het parkeren voor bezoekers vindt eveneens plaats op eigen terrein. De verkeersgeneratie is dusdanig gering dat dit in de verkeersafwikkeling naar verwachting niet tot problemen zal leiden.

De anterieure overeenkomst die tussen ontwikkelaar en gemeente wordt gesloten is niet openbaar. Er wordt derhalve geen inzage gegeven in deze overeenkomst.

Conclusie

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