

**EINDVERSLAG
INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“DEN DUNGEN/ MAASKANTJE”**

**Sint-Michielsgestel
Oktober 2015**

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	- 3 -
2.	Inspraakreacties.....	- 4 -
3.	Vooroverleg	- 12 -
	A. Waterschap De Dommel	
	B. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant	
4.	Tot slot	- 13 -

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje", heeft van vrijdag 24 juli 2015 tot en met donderdag 3 september 2015 ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. De ter inzage legging is door burgemeester en wethouders op 23 juli 2015 gepubliceerd/bekend gemaakt in weekblad "De Brug", de Staatscourant en de gemeentelijke website, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid een inspraakreactie schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van ter inzage legging.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje" 13 inspraakreacties ingediend.

In het navolgende hoofdstuk volgt een overzicht van de inspraakreacties. De reacties zijn voorzien van een volgnummer en de dagtekening.

Daarnaast is er een korte inhoud van de inspraakreactie opgesteld met de reactie van het college van burgemeester en wethouders, die gebaseerd is op de volledige inspraakreactie.

Verder is het voorontwerpbestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje" in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal overleginstaties, de Provinciaal Planologische Commissie en Waterschap De Dommel. Aan deze instanties is gevraagd te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de binnengekomen reacties/adviezen van de overleginstaties.

2. Inspraakreacties

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties inhoudelijk behandeld. De inspraakreacties zijn kort samengevat en vervolgens van een antwoord/reactie voorzien.

Als bijlagen bij dit verslag zijn de volledige inspraakreacties bijgevoegd.

Volgnummer : 1
Dagtekening : 3 september 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

1. ten aanzien van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de Bosscheweg Bramerslandstraat is inspreker van mening dat de toegestane bebouwingsgrens aan de achterzijde van de woningen vrij diep gelegd is. Hierdoor is het mogelijk om de bestaande samenhang van het groene kerngebied aan te tasten;
2. bij sommige rijksmonumenten is bebouwing toegestaan binnen de karakteristieke scheidende onbebouwde ruimte daartussen;
3. waar woningsplitsing is toegestaan gaat dit bij woonboerderijen nu ten koste van de kenmerken van stal en schuur die een woonfunctie krijgt;
4. er wordt geen bescherming geboden aan de eeuwenoude bodem van de huispercelen met deels esdekvorming;
5. waar nog sprake is van een kenmerkende hogere mate van openheid van linten, zijn inbreidingen niet gewenst;
6. ten aanzien van de in de kom en kernrand gelegen agrarische bedrijven zijn oplossingen noodzakelijk ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het milieu;
7. er is sprake van een ruimtelijke aantasting van de omgeving als gevolg van versnippering van de twee bedrijventerreinen, die overigens ook nog eens landschappelijk slecht zijn ingeplant;
8. een verbetering cq. herstel van de verdwenen boombeplanting aan de historische linten is gewenst;
9. in zijn algemeenheid zou, gelet op de bestaande manco's in de bestemmingsplannen, niet volstaan moeten worden met het alleen maar overnemen van de bouwrechten uit de vigerende plannen maar ook meer oplossingsgericht bestaande tekortkomingen weg moeten worden genomen.

Reactie college:

1. Het betreft de nu vigerende bebouwingsgrens aan de achterzijde van de woningen. Deze is dus één-op-één overgenomen: de rechten van de eigenaren terplekke worden hiermee gerespecteerd;
2. Ook dit is niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan. Met verbouw of aanbouw bij (rijks)monumenten is bij de vergunningverlening advies van de Monumentencommissie wettelijk verplicht. Naast de monumentale karakteristieken van het hoofdgebouw wordt bij een monumentale toetsing ook de 'ensemble-waarde' met de bijbehorende bebouwing en onbebouwde gronden beoordeeld;
3. woningsplitsing is niet direct toegestaan binnen onderhavig bestemmingsplan en valt derhalve buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Hiertoe zal derhalve een separate planologische procedure aan de orde zijn
4. Dit is juist. Deze bescherming is in het vigerende plan ook niet opgenomen. Er zal hieromtrent geen verzwaring van het planologisch regime worden opgenomen: geen nieuwe beperkende regels voor de eigenaren;
5. In het bestemmingsplan worden geen inbreidingen opgenomen anders dan de nog niet benutte nieuwbouwmogelijkheden van een woonhuis, zoals deze expliciet in het vigerende plan zijn opgenomen;
6. het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de bestaande juridisch-planologische situatie. Zodra er zich een mogelijkheid van kwaliteitsverbetering voordoet door het (vrijwillig) stoppen van een agrarisch bedrijf, zal hier uiteraard met een op-maat-gesneden planologische procedure op ingespeeld kunnen worden. Ook dit valt buiten het bereik van onderhavig bestemmingsplan;
7. de bedrijventerreinen Het Schild en Rotschotseweg hebben beide hun planologische procedures doorlopen en betreffen hierdoor bestaande juridisch-planologische situaties;

8. Het planten van bomen binnen de openbare ruimte is direct mogelijk in onderhavig bestemmingsplan. Echter, het eventueel volgens een analyse en programma uitvoering geven aan een gewenste versterking van de boomstructuur valt buiten het bereik van onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft een mogelijk uitvoeringsprogramma van de Openbare Ruimte, waar planologisch geen belemmering voor zal zijn. Volledigheidshalve willen wij opmerken dat te behouden waardevolle bomen worden beschermd via de gemeentelijke bomenlijst;
9. Zoals eigenlijk uit alle voorgaande antwoorden al blijkt, betreft onderhavig bestemmingsplan de bestaande juridisch-planologische situatie. Het betreft geen ontwikkelingsgericht instrument met bijbehorende uitvoeringsprogramma's en bijbehorende middelen.

Volgnummer : 2
Dagtekening : 28 juli 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Zandstraat 2-4.

Inspreker heeft het betreffende gemeentelijk monument gekocht en is voornemens de woningen te restaureren. De gronden van de bijgebouwen zijn bestemd tot Tuin. Men wil deze bijgebouwen ook restaureren/ vernieuwen, echter binnen de bestemming Tuin zijn slechts beperkte aanpassingen mogelijk. Verzoek om de bijgebouwen op te nemen in de bestemming 'bebouwing'.

Reactie college:

De betreffende boerderij heeft een monumentale status. Het pand is cultuur- en bouwhistorisch van belang als een vroeg voorbeeld van een doorontwikkelde boerderij, die in twee wooneenheden is verdeeld. Het perceel heeft ter plaatse van de boerderij en de grond in het verlengde daarvan de bestemming woondoeleinden. De rest van het perceel heeft volledig een tuinbestemming. Binnen de tuinbestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Bestaande bebouwing mag slechts beperkt worden gerenoveerd.

In het voorontwerpbestemmingsplan is de vigerende bestemming een op een overgenomen. Om de bestaande bijgebouwen te legaliseren en restauratie en verbouw mogelijk te maken, hetgeen ten goede komt aan het behoud van de monumentale waarde van de boerderij, zal het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen worden aangepast zodanig dat de bestaande bijgebouwen binnen de woonbestemming komen te liggen.

Volgnummer : 3
Dagtekening : 2 september 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Spurkstraat 36 en omliggende gronden/ percelen. Insprekers ondervinden al jaren overlast van het op de betreffende percelen gevestigde bedrijf zijnde een autohandel en garage.

Insprekers zijn op 31 oktober 2012 door de Raad van State in het gelijk gesteld dat het naastgelegen perceel (voormalig tennisveld) niet voor bedrijfsdoeleinden gebruikt mag worden.

Het betreffende perceel is zowel in het vigerende als in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd tot Verkeer. De bestemming is volgens insprekers echter geen garantie dat de gronden daadwerkelijk alleen voor parkeren worden gebruikt.

Verzoek van insprekers om expliciet op te nemen:

A. In de toelichting dat binnen de bestemming Verkeer het verboden is :

- voertuigen te stallen ten behoeve van de bezichtiging daarvan door potentiële klanten;
- het verrichten van elke vorm van bedrijfsmatige werkzaamheden en taxaties aan voertuigen;
- stallen van voertuigen die ter reparatie, keuring, bewerken, verlading, inrichten en of verkoop worden aangeboden;
- stallen van voertuigen voor intern en of vervangend bedrijfsmatig vervoer.

B. In de regels aan artikel 13 het volgende lid toevoegen:

13.3 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met hetgeen is bepaald in artikel 13.1 van dit bestemmingsplan.

13.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 13.3 wordt in ieder geval verstaan;

- gronden te gebruiken of laten gebruiken voor het bedrijfsmatig stallen van auto's ten behoeve van de bezichtiging daarvan door potentiële klanten;
- gronden te gebruiken voor het uitvoeren van elke vorm van bedrijfsmatige werkzaamheden en diensten als reparatie, keuring, taxatie, bewerken en inrichten van voertuigen;
- gronden te gebruiken voor elke vorm van bedrijfsmatig parkeren, stallen, verladen, taxeren en ter verkoop aanbieden van voertuigen.

Reactie college:

N.a.v. de last onder dwangsom heeft Garage van Uden op 6 februari 2014 alle bedrijfsmatig gestalde auto's op het tennisveldje met de vigerende bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" ingevolge het bestemmingsplan "Den Dungen (2004)" weggehaald.

Conform deze vigerende bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" (waarbinnen parkeervoorzieningen zijn toegestaan) mag op het tennisveldje alleen nog maar geparkeerd worden door medewerkers en bezoekers (die niet de betreffende auto laten repareren in de garage). Hierop wordt toegezien (een ieder mag hier parkeren; ook buurtbewoners of handelaars die de auto daar soms een aantal dagen laten staan, omdat ze met een andere auto voor de handel wegrijden).

Binnen de bestemming "Verkeer" in het bestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje" is net als in het vigerende bestemmingsplan "Den Dungen (2004)", behoudens het op de openbare weg toegestane laden en lossen bij alle bedrijven, geen bedrijfsmatig gebruik van de gronden toegestaan.

Bedrijfsmatig gebruik is nl. niet in de limitatieve bestemmingsomschrijving opgenomen. Ingevolge de algemene (strijdig) gebruiksbepaling van artikel 21.1 is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met hetgeen wat in de bestemmingen is bepaald.

In de juridische toelichting van het bestemmingsplan zal het bovenstaande expliciet worden opgenomen. Het wordt echter niet in de algemene (strijdige) gebruiksregels zelf opgenomen. Deze wordt nu juist algemeen geredigeerd met verwijzing naar het limitatieve wel toegestane gebruik bij de bestemmingen. Elk ander gebruik is niet toegestaan.

Volgnummer : 4
Dagtekening : 2 september 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

Inspraakreactie met betrekking tot het perceel Tuinstraat 13c. Bezwaar richt zich op beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande woning. Het betreft een hoekperceel waarbij de naast de woning gelegen grond is bestemd tot Tuin en derhalve geen uitbreidingsmogelijkheden biedt, behoudens een erker.

Verzoek om de bestemming aan te passen in die zin dat bebouwing/ uitbreiding aan de zuidoostzijde van de woning mogelijk wordt.

Reactie college:

Voor dit soort situaties is een specifieke beleidslijn vastgesteld, Beleidsregels planologische kruimelgevallen dd. 30 januari 2015. Deze regeling maakt het mogelijk dat bij woningen gelegen op een hoekperceel, aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen worden opgericht. Hierbij dient een afstand van 1 m1 uit de voorgevelrooilijn en 1 m1 vanaf het openbaar toegankelijke gebied en/of openbare weg in acht te worden genomen. Deze kruimelgevallenregeling maakt per geval een op maat gesneden afweging mogelijk.

Volgnummer : 5
Dagtekening : 17 augustus 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

In 2010 is door een aantal Dungenaren het plan opgevat om in het centrum een kiosk te realiseren. Bij de planvorming voor de Litsersborg is op het plein van de Litsersborg ruimte gereserveerd voor een kiosk. De kiosk zal onderdeel van de Dungenense Belevingstuin gaan worden. Vigerend plan voorziet niet in de mogelijkheid van plaatsing van een kiosk. De afspraak is dat bij de eerstvolgende herziening de realisatie van een kiosk mogelijk wordt gemaakt.

Verzoek om het voorontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bouw van een kiosk juridisch mogelijk wordt gemaakt.

Reactie college:

In het ontwerpbestemmingsplan zal de locatie op de plankaart worden aangeduid waar de realisatie van een kiosk juridisch mogelijk wordt gemaakt. Tevens wordt een maximale maatvoering vastgelegd e.e.a. conform de architectonische planvorming voor de Litserborg. De financiering en exploitatie van de kiosk is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Volgnummer : 6
Dagtekening : 28 augustus 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

Het verzoek heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Kuipertjeswal tussen nr 10 en nr 12. In het vigerend bestemmingsplan is een nieuwbouwmogelijkheid opgenomen voor 1 woning. Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 3000 m². Inspreker verzoekt om op het betreffende perceel de nieuwbouw van 2 woningen mogelijk te maken en derhalve twee bouwvlakken in te tekenen.

Reactie college:

Het nieuwe bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje is conserverend van aard en betreft de bestemming van de bestaande en feitelijke situatie. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, anders dan de bouwmogelijkheden voor woningen die in het vigerende bestemmingsplan reeds zijn opgenomen middels de aanduiding 'Nieuw woonhuis toegestaan'. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betreft ook de bouwmogelijkheid voor een woning op het perceel Kuipertjeswal tussen nummer 10 en nummer 12. Inspreker verzoekt om de nieuwbouw van 2 woningen mogelijk te maken.

Binnen de woningbouwopgave voor onze gemeente is nog slechts beperkte ruimte beschikbaar. Den Dungen is door de provincie aangewezen als stedelijk concentratiegebied, dit betekent dat we naast de behoefte voor Den Dungen zelf ook bouwen voor instromers vanuit de regio. Wat betreft de harde plancapaciteit in Den Dungen wordt de komende jaren reeds voldoende gebouwd om in de behoefte te voorzien. De nieuwbouwlocatie Jacobskamp speelt op deze vraag in. Dit betekent dat er geen woningbouwcontingent meer beschikbaar is voor de toevoeging van extra woningen in de dorpskern Den Dungen. Om die reden kan aan het verzoek van inspreker geen medewerking worden verleend.

Volgnummer : 7
Dagtekening : 30 augustus 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel Maaskantje 31a bestemd tot Wonen. Een aantal jaren geleden is de toezegging gedaan dat bij de herziening van het bestemmingsplan de bestemming zou worden aangepast naar Wonen en Bedrijf. Deze bestemming heeft ook altijd op het pand gelegen en is zonder medeweten gewijzigd.

Verzoek om de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan alsnog aan te passen naar Wonen en bedrijf.

Reactie college:

Destijds bij de planherziening in 2004 is de woon/winkel bestemming eraf gehaald. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld.

Volgnummer : 8
Dagtekening : 28 augustus 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

De inspraakreactie heeft betrekking op Kuipertjeswal 10. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden 1. Het perceel heeft deels (aan de voorzijde) een woonbestemming. Hier is de bouw van een woning toegestaan. Inspreker verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan de huidige bestemmingen te handhaven alsmede de daarbinnen gelegen bouwvlakken te handhaven.

Reactie college:

De bestemming zoals bestaand in het vigerende bestemmingsplan is een op een overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje. De bedoelde functies en bouwmogelijkheden zijn aan de gronden al toegekend, een aanpassing is derhalve niet nodig.

Volgnummer : 9
Dagtekening : 30 juli 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

Op het perceel aan de Bramerslandstraat tussen de huisnummers 24a en 26 heeft tot enkele jaren geleden een groente- en fruitbedrijf gestaan, behorende bij de woonhuizen 24 en 24a. Het bedrijf is daar niet meer gevestigd en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. In ruil voor de sloop is een bouwtitel voor een extra woning toegekend.

In het voorontwerpbestemmingsplan is echter de oude bouwblok grens opgenomen, in casu een zeer royale grens die waarschijnlijk de oude bedrijfsbebouwing omsloot. Dat bouwblok loopt nu over twee eigendommen, zowel over het perceel tussen 24a en 26 als achter het perceel van 24a. Tevens heeft het bewuste bouwblok de functieaanduiding 'bedrijf' gekregen.

Het verzoek is om de bestemming en bouwvlak in overeenstemming te brengen met de gemaakte afspraken in het kader van rood voor rood, dus amoveren van het bedrijf en vervallen van bedrijfsbestemming in ruil voor een woonbestemming (op maat).

Bramerslandstraat 24

Het bouwblok in het voorontwerpbestemmingsplan waarin Bramerslandstraat 24 (en ook 24a) valt is 12 meter diep. Dat is niet in overeenstemming met de werkelijke diepte van de woning. De woning is 15 meter diep. Inspreker verzoekt om de plankkaart in overeenstemming te brengen met de situatie die al veertig jaar geleden vergund en sindsdien in gebruik is.

Reactie college:

Het perceel Bramerslandstraat 24B is ten onrechte bestemd tot wonen met een functieaanduiding Bedrijf. Het vigerende bestemmingsplan is Bedrijventerrein 't Schild fase 3. In dit bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd voor Wonen en is een bebouwingsgrens aangeduid waar de bouw van 1 vrijstaande woning is toegestaan.

Deze omissie zal in het ontwerpbestemmingsplan worden hersteld. Het bouwvlak wordt aangepast en krijgt de aanduiding (sw-nw) specifieke vorm van wonen – nieuwe woning.

Het bouwvlak op het perceel Bramerslandstraat 24 is 12 meter diep. Binnen het bouwvlak dient te hoofdmassa te zijn gesitueerd. Een uitbreiding van een hoofdgebouw, welke architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, wordt gezien als een bijbehorend bouwwerk. Bijbehorende bouwwerken hoeven niet binnen het bouwvlak te worden opgericht. De bebouwing aan de achterzijde valt deels buiten het bouwvlak en wordt gezien als een bijbehorend bouwwerk. Het bouwvlak wordt gehandhaafd.

Volgnummer : 10
Dagtekening : 10 augustus 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

a. Inspreker woont aan het Strijpsel 12. De woning maakt onderdeel uit van een rij van 4 woningen, in het verlengde van deze rij staat nog een rij van 4 woningen. In het nieuwe bestemmingsplan is 1 bouwvlak opgenomen voor de 8 woningen met bouwaanduiding aaneengebouwd. Dit betekent dat de 2 rijen aan elkaar kunnen worden gebouwd.

Niets is opgenomen over het aantal woningen dat per bouwvlak opgericht mag worden. Wanneer is sprake van een uitbreiding (artikel 15.2.1 sub c)?

b. Artikel 15.1 sub f staat direct een bed en breakfast toe van maximaal 2 x twee personen. Dit kan een overbelaste situatie voor een bepaalde straat/ wijk met zich meebrengen.

c. Binnen de bestemming Centrum (artikel 7.1 sub a) is wonen in bestaande woningen toegestaan. Wat wordt verstaan onder bestaande woningen? Tevens is binnen de bestemming Centrum het maximaal aantal wooneenheden niet vastgelegd.

Reactie college:

ad a. In het vigerend bestemmingsplan is één bouwvlak opgenomen voor de in totaal 8 rijwoningen, dit is in het nieuwe bestemmingsplan een op een overgenomen.

De bouwaanduiding is in het vigerend bestemmingsplan 'gesloten bebouwing' en wordt in het nieuwe bestemmingsplan aangeduid met typologie 'aaneengebouwd', zijnde een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa, bestaande uit drie of meer aan elkaar gebouwde grondgebonden hoofdgebouwen.

In artikel 15.2.1 lid c is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Als peildatum geldt hiervoor het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De op dat moment bestaande situatie is leidend bij de vraag of er sprake is van een uitbreiding of niet.

In artikel 1.20 is bepaald wat wordt verstaan onder bestaand(e) situatie). Bestaande bebouwing is bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning. Om geen misverstanden te laten bestaan over wat bestaand is, zal de begripsbepaling 'bestaand' in het ontwerpbestemmingsplan nog nader worden omschreven. Bestaand t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, die gebouwd is met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning dan wel verleende omgevingsvergunning, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.

ad b. In artikel 15.1 sub f is geregeld dat de voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor bed & breakfast tot een maximum van 2 tweepersoonskamers. Binnen de bestemming Wonen is een bed & breakfast van deze omvang dus direct toegestaan. Wij achten een maximum van 2 kamers voor 2 personen aanvaardbaar. Dit is qua belasting vergelijkbaar met reguliere kamerverhuur dan wel de vestiging van een groot gezin. Is de omvang van een bed & breakfast groter dan 2 kamers voor 2 personen dan zijn hier voorwaarden aan verbonden en kan dit enkel worden toegestaan middels de toepassing van de kruimelgevallenregeling. De marktwerking in een buurt zal uiteindelijk bepalen hoeveel b&b's er zullen ontstaan.

ad c. zie reactie onder a.

Volgnummer : 11
Dagtekening : 20 augustus 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

Inspreker verzoekt om wijziging van het bestemmingsplan om te komen tot realisering van een onbemand benzinstation met autowasboxen op Het Schild 39 V3. De voorgestane locatie is gelegen achter de bebouwing van Het Schild 39 en heeft de bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in categorie 2 en 3.1 toegestaan. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is autowasserijen, vallend onder categorie 2 vernoemd. Een tankstation (onbemand) wordt niet vernoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de initiatieflocatie op [redacted] in Den Dungen een onbemande tankstation met wasboxen opgericht, die in de behoefte van de gemeenschap van Den Dungen en omgeving voorziet.

Inspreker verzoekt om medewerking te verlenen aan de gewenste bestemmingsplanwijziging.

Reactie college:

In het vigerende bestemmingsplan Den Dungen is op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden 2 direct een benzineservicestation toegestaan. Deze

geldende mogelijkheid zal in het nieuwe ontwerpplan voor de bestemming "Bedrijventerrein" ('t Schild en Rotschotseweg) ook weer via de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden opgenomen. Voor de solitaire bedrijfsbestemmingen "Bedrijf" geldt deze mogelijkheid overigens niet in het vigerende plan. Bij deze bedrijfsbestemming is een (bestaande) aanduiding hiertoe noodzakelijk. In de regels zal dit nog iets duidelijker worden weergegeven.

Volgnummer : 12
Dagtekening : 2 september 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

Het kantoorpand aan de Litsersstraat 18/20 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Kantoor gekregen. In het vigerend bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Wonen/ Kantoor. De 2^e etage is speciaal verbouwd zodat deze ruimte ook bewoond kan worden. Het verzoek om de vigerende bestemming te handhaven.

Ten aanzien van de bestemmingen van de gebouwen in het centrum wordt opgemerkt dat vanwege de grote leegstand in Den Dungen/ Maaskantje, het belangrijk is om deze zo ruim mogelijk te formuleren zodat er verschillende soorten bedrijvigheid als ook bewoning mogelijk is.

Reactie college:

In het vigerend bestemmingsplan Den Dungen heeft het perceel Litsersstraat 18/20 de bestemming Woondoeleinden 3 met een aanduiding 'kantoor toegestaan'. Het nieuwe bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje is conserverend van aard en betreft in hoofdzaak de bestemming van de bestaande en feitelijke situatie. Abusievelijk is geconstateerd dat de gronden uitsluitend in gebruik zijn als kantoor. De vigerende bestemming wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De gebouwen in het centrum van Den Dungen hebben in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming is een mogelijkheid tot functiewisseling opgenomen naar detailhandel, horeca of dienstverlenende bedrijven. Dit is een verruiming van de mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Volgnummer : 13
Dagtekening : 29 september 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Inhoud inspraakreactie:

4 jaar geleden is door [redacted] grond aangekocht ten behoeve van een terras. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft de betreffende grond nog steeds de bestemming Verkeer (artikel 13) en niet de bestemming Horeca (artikel 9). Binnen de bestemming Verkeer is geen terras toegestaan. Het verzoek om de bestemming aan te passen.

Reactie college:

In het vigerende bestemmingsplan heeft restaurant [redacted] de bestemming Centrumdoeleinden. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan. In juni 2011 is de betreffende grond inderdaad door de gemeente verkocht aan [redacted]. Het daarop gerealiseerde terras is opgenomen in de verleende horeca-vergunning. De onderliggende bestemming is op dat moment niet aangepast. Dit is een aanpassing die in een integrale actualisering van het bestemmingsplan meegenomen dient te worden. In het ontwerpbestemmingsplan zal de bestemming van de aangekochte grond worden gewijzigd naar Centrum.

Ambtshalve wijzigingen:

- Artikel 4.3 Afwijken van de gebruiksregels (bestemming Bedrijf) is ook van toepassing binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. In artikel 6 is lid 6.3 toegevoegd;
- Als gevolg van het verdwijnen van foerageergebied voor de steenuilen door de ontwikkeling van Grinsel-Triestpad III, is een van de percelen tussen de straten Grinsel en Spekstraat omgevormd en ingericht voor de steenuil. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze locatie een aanduiding 'landschapselement' opgenomen;
- Bestemming 'Bedrijventerrein' artikel 6.2.2 lid b, is gewijzigd in 'het bebouwingspercentage per bouwperceel mag voor *het gedeelte binnen het bouwvlak* niet meer dan 70% bedragen';
- Artikel 4.1.1 'Bedrijf', lid b en c is als volgt gewijzigd: 'in geval van een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder de verkoop van lpg is deze, in tegenstelling tot het gestelde onder a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan' (idem met verkoop lpg);
- In artikel 15 'Wonen' ten behoeve van beeldbepalende panden is bescherming opgenomen, conform artikel 3.1 lid f vigerend bestemmingsplan plus aanduidingen op de plankaart;
- Artikel 15.1 lid e. 3, aanduiding bedrijf binnen de bestemming 'Wonen': conform vigerend bestemmingsplan is nader aangeduid dat hier bedrijvigheid in categorie 1 en 2 is toegestaan;
- Pick up points, bij bestaande detailhandel binnen de bestemming 'Centrum' zijn pick up points ondergeschikt (maximaal 30% vloeropp.) toegestaan.

3. Vooroverleg

In dit hoofdstuk zullen de reacties en/of adviezen uit het vooroverleg worden omschreven en eventueel van een reactie van het college worden voorzien.

De volgende instanties zijn op 13 juli 2015 verzocht om een inspraakreactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje":

- A. Waterschap De Dommel;
- B. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant;

Reacties uit het vooroverleg:

Volgnummer : A
Instantie : Waterschap De Dommel
Dagtekening : 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reactie:

In het kader van het wettelijk vooroverleg is er diverse malen per email contact geweest met het Waterschap De Dommel.

E.e.a. heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen:

- de A-watergang D0260 tussen Bramerslandstraat en Bosscheweg is aangeduid op de plankaart;
- het begrip 'water' is gewijzigd in 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen';
- de toelichting, paragraaf 4.8 Water is aangevuld met een beschrijving van de van toepassing zijnde beleidsstukken.

Volgnummer : B
Instantie : Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant
Dagtekening : 13 juli 2015
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reactie Provincie:

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld. Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

4. Tot slot

Aan de hand van de beantwoording van de inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg, zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de formele Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht doorlopen en in het kader van die procedure weer ter inzage worden gelegd. Wederom wordt een ieder dan in de gelegenheid gesteld zienswijze(n) over het plan naar voren te brengen.

