

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 maart 2016;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1.
In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen op Ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje' d.d. 1 maart 2016.

2.
Het bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) vast te stellen met de volgende wijzigingen:

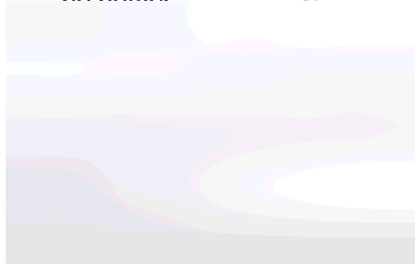
1. het maximum te bouwen aantal woningen binnen het bouwvlak tussen Grinsel 86 en Grinsel 86a wordt, conform de geldende situatie terplekke, op 3 (i.p.v. 2) gesteld;
2. de in 1994 vergunde/gemelde aan de garage gebouwde overkapping en de hierachter gelegen tuin van Kuipertjeswal 3 Den Dungen krijgen de bijbehorende woonbestemming waar bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan;
3. het reeds zeer lang bestaande Cafetaria 't Pleintje aan Groot Grinsel 16a krijgt een bestemmings/bouwvlak Horeca van 100 m2 (10 bij 10 meter om de bestaande bebouwing) met een maximale goot- en nokhoogte van 3 resp. 6 meter;
4. artikel 15.2.2 lid f sub 2 (Wonen): de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 (i.p.v. 2) meter bedragen;
5. artikel 6.2.2 lid a (Bedrijventerrein): het minimum oppervlakte van 1.000 m2 van een bouwperceel wordt geschrapt;
6. artikel 6.2.2 lid a (Bedrijventerrein): na het gestelde maximum oppervlakte van 3.500 m2 van een bouwperceel wordt toegevoegd: 'behoudens bestaande bouwpercelen';
7. de Toelichting (op bestemming Wonen): het reeds in het ontwerp-bestemmingsplan bij de regels voor de bestemming Wonen opgenomen 'envelop-principe' voor dakhellingen (t.b.v. afwijkingen binnen de toegestane dakcontour) wordt in de toelichting nader toegelicht.

3.
Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het bestemmingsplan conserverend/beheersmatig van aard is en hierbij geen exploitaties aan de orde zijn.

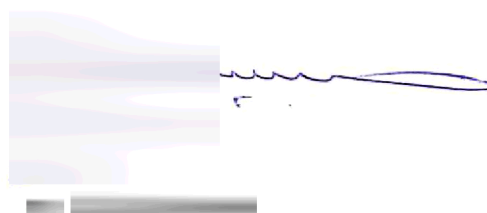
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 14 april 2016.

De raad voornoemd.

de griffier



de voorzitter,



Raadsvergadering van 14 april 2016.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje

Samenvatting:

Het ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje heeft van vrijdag 4 december 2015 tot en met donderdag 14 januari 2016 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft een beheersmatig karakter.

Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze worden behandeld in de 'Nota van Zienswijzen op Ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje'.

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje met enkele wijzigingen vast te stellen.

Inleiding:

Het ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje heeft van vrijdag 4 december 2015 tot en met donderdag 14 januari 2016 ter inzage gelegen.

Het plangebied betreft de kom van Den Dungen en Maaskantje inclusief bedrijventerrein 't Schild. Het betreft een actualisering van de vigerende plannen in de kom van Den Dungen uitgezonderd bestemmingsplan Jacobskamp en bestemmingsplan RvR Hooionk en geeft een planologisch/juridische regeling voor het plangebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft een beheersmatig karakter.

Op 27 november 2015 bent u via de Griffie reeds per mail geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje. Hierbij zat ook het 'Eindverslag inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje' op basis van het reeds eerder terinzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje.

Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend.

De behandeling van deze zienswijzen wordt weergegeven in de 'Nota van Zienswijzen op Ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje' d.d. 1 maart 2016, die onderdeel uitmaakt van uw onderhavige besluitvorming. In deze nota worden ook enkele ambshalve wijzigingen aangegeven.

U wordt voorgesteld met deze Nota van Zienswijzen in te stemmen en het bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje met enkele wijzigingen vast te stellen.

Wat willen wij bereiken?

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een gemeente voor zijn hele grondgebied verplicht een of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Deze plannen moeten elke 10 jaar opnieuw worden vastgesteld, waarmee de bestemmingen en de regels actueel blijven.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje wordt de planologie van de bebouwde kom van Den Dungen/Maaskantje weer geactualiseerd.

Wat gaat het kosten?

Voor het actualiseren van de komplannen is budget beschikbaar gesteld. Binnen de financiële kaders is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Omdat het bestemmingsplan conserverend/beheersmatig van aard is, zijn er geen exploitaties aan de orde en wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

Voorstel college:

1.

In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen op Ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje' d.d. 1 maart 2016.

2.

Het bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. het maximum te bouwen aantal woningen binnen het bouwvlak tussen Grinsel 86 en Grinsel 86a wordt, conform de geldende situatie terplekke, op 3 (i.p.v. 2) gesteld;
2. de in 1994 vergunde/gemelde aan de garage gebouwde overkapping en de hierachter gelegen tuin van Kuipertjeswal 3 Den Dungen krijgen de bijbehorende woonbestemming waar bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan;
3. het reeds zeer lang bestaande Cafetaria 't Pleintje aan Groot Grinsel 16a krijgt een bestemmings/bouwvlak Horeca van 100 m² (10 bij 10 meter om de bestaande bebouwing) met een maximale goot- en nokhoogte van 3 resp. 6 meter;
4. artikel 15.2.2 lid f sub 2 (Wonen): de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 (i.p.v. 2) meter bedragen;
5. artikel 6.2.2 lid a (Bedrijventerrein): het minimum oppervlakte van 1.000 m² van een bouwperceel wordt geschrapt;
6. artikel 6.2.2 lid a (Bedrijventerrein): na het gestelde maximum oppervlakte van 3.500 m² van een bouwperceel wordt toegevoegd: 'behoudens bestaande bouwpercelen';
7. de Toelichting (op bestemming Wonen): het reeds in het ontwerp-bestemmingsplan bij de regels voor de bestemming Wonen opgenomen 'envelop-principe' voor dakhellingen (t.b.v. afwijkingen binnen de toegestane dakcontour) wordt in de toelichting nader toegelicht.

3.

Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het bestemmingsplan conserverend/beheersmatig van aard is en hierbij geen exploitaties aan de orde zijn.

Interactiviteit	: De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje is d.d. 3 december 2015 bekendgemaakt in De Brug, De Staatscourant het (digitale) Gemeenteblad en de gemeentelijke website. Het ontwerp-bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken heeft gedurende de inzagetermijn van vrijdag 4 december 2015 tot en met donderdag 14 januari 2016 ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerp-bestemmingsplan was/is ook digitaal raadpleegbaar op de landelijke website hiertoe, ruimtelijkeplannen.nl. Op maandagavond 21 december 2015 is er een informatieve inloop/vragenmogelijkheid geweest in de Litserborg in Den Dungen.
Procedure	: Na (bekendmaking van) de vaststelling kan binnen 6 weken bij de Raad van State beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingediend. Tegen de wijzigingen bij de vaststelling (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) kan door elke belanghebbende een zienswijze worden ingediend.
BTW-compensatiefonds	: N.v.t.
Kostendekking	: Voor het actualiseren van de komplannen is budget beschikbaar gesteld. Binnen de financiële kaders is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.
Toets aanbestedingsnota	: T.b.v. de inhuur van het begeleidende stedenbouwkundig adviesbureau heeft een meervoudige aanbestedingsprocedure plaatsgevonden.

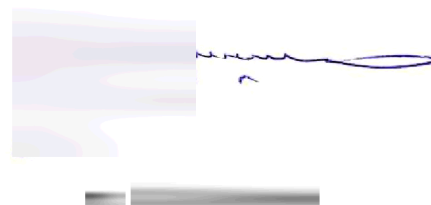
Advies OR : N.v.t.
Geheimhouding gewenst : N.v.t.
Voorstel : zie kopje 'Voorstel college' eerder in dit raadsvoorstel/advies.

Sint-Michielsgestel, 1 maart 2016
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,



de burgemeester,



Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit;
2. De geanonimiseerde versie van de 'Nota van Zienswijzen op Ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje' d.d. 1 maart 2016.

Het (nog niet aangepaste) ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje kunt u digitaal raadplegen via de volgende weblink:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0845.BP2016DDNM100-ON01>

In de leeskamer voor de raad ligt ook een (nog niet aangepast) 'papieren' exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje ter inzage.

Alleen ter inzage voor raadsleden:

De niet-geanonimiseerde 'Nota van zienswijzen op Ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje' d.d. 1 maart 2016.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling:

Ontwikkeling

Behandeld door:

()

Nota van zienswijzen op Ontwerp-bestemmingsplan “Den Dungen/Maaskantje”

Het ontwerp-bestemmingsplan “Den Dungen/Maaskantje” heeft van vrijdag 4 december 2015 tot en met donderdag 14 januari 2016 ter inzage gelegen. Dit zowel in papieren vorm in het gemeentehuis als digitaal op de landelijke voorziening hiertoe (ruimtelijkeplannen.nl).

De bekendmaking hiervan heeft op donderdag 3 december 2015 plaatsgevonden in De Brug, De Staatscourant en het digitale Gemeenteblad (met verwijzing hiertoe op de gemeentelijke website).

Het ontwerp-plan is tevens digitaal aangemeld bij de Provincie Noord-Brabant en bij Waterschap De Dommel. De Provincie en het Waterschap hadden geen opmerkingen/zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan en zijn hiermee akkoord.

Naar aanleiding van terinzagelegging zijn er 6 zienswijzen ingediend. Deze zullen hieronder worden handeld. Onderhavige Nota van zienswijzen betreft de geanonimiseerde versie.

Daarna worden nog enkele ambtshalve aanpassingen weergegeven.

Zienswijzen:

1.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is in het gemeentekantoor aan de balie afgegeven en op 4 december 2015 in ons postsysteem geregistreerd. De zienswijze is ontvankelijk.

Aard van de reactie:

In het geldende bestemmingsplan Den Dungen (2004) ligt op het perceel tussen Grinsel 86 en 86a een bouwvlak waar nieuwbouw van 1 tot 3 woningen is toegestaan. Terplekke is de bouw van een dubbel woonhuis het meest voor de hand liggend. Indiener wil terplekke graag een dubbel woonhuis bouwen en wil voor de ‘resterende derde woning’ graag een separaat bouwvlak op een perceel aan de Roerkuip.

Antwoord:

In het terplekke geldende bouwvlak van het bestemmingsplan Den Dungen (2004) kunnen 1 tot 3 woningen nieuw gebouwd worden. Een tweekapper is hierbij binnen het langgerekte bouwvlak inderdaad het meest voor de hand liggend. Het is hierom dat in het ontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje het bouwvlak is overgenomen met hierbij een maximum van twee te bouwen woningen. Dit zal conform de geldende situatie weer worden aangepast naar een maximum van 3. Binnen het bouwvlak kan er dan weer voor gekozen worden om een vrijstaande, een twee-onder-een-kap of een drie-onder-een-kap woning te bouwen.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, die een geheel nieuwe bestemming vergen. Aan de gevraagde separate nieuwe bouwkaavel (op de andere gevraagde locatie) kan en zal dan ook geen medewerking worden verleend.

Binnen de woningbouwopgave (2015-2025) voor onze gemeente is nog slechts beperkte ruimte beschikbaar. 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 voor deze periode in principe, behoudens eventuele ontwikkelingen met een zekere urgentie en/of maatschappelijk karakter, geen woningbouwcontingent meer beschikbaar gesteld zal worden voor de toevoeging van extra woningen in de dorpskern Den Dungen.

Aanpassing:

Het maximum te bouwen aantal woningen binnen het bouwvlak tussen Grinsel 86 en Grinsel 86a wordt, conform de geldende situatie terplekke, op 3 (i.p.v. 2) gesteld.

2.

Ontvankelijkheid:

Op 24 december 2015 ontvingen wij de zienswijze per email. Zienswijzen kunnen echter niet per mail worden ingediend. Per brief d.d. 20 januari 2016 is indiener een hersteltermijn tot schriftelijke indiening gesteld van twee weken. Binnen deze termijn, op 26 januari 2016, is de schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Aard van de reactie:

Een aantal jaren geleden is indiener tot de ontdekking gekomen dat het bestemmingsplan voor het adres Kuipertjeswal 9 Den Dungen zonder zijn medeweten en toestemming gewijzigd is. Het bebouwbare deel is verdwenen en twee bouwkavels zijn verplaatst naar Kuipertjeswal 12a. Zijn klacht is destijds in behandeling genomen zonder resultaat.

Antwoord:

Aan de vermeende bouwkavels in het oude bestemmingsplan "Spurkstraat (1981)" is destijds door de provincie goedkeuring onthouden. In het hierop volgende Kroonberoep (1986) is de onthouding van goedkeuring van de vermeende kavels bevestigd. Terplekke zijn er derhalve nooit geldende bouwkavels geweest.

Het op dit moment terplekke (nog) geldende bestemmingsplan "Den Dungen" is op 30 september 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Indiener had tegen dit bestemmingsplan destijds een zienswijze en/of beroep moeten instellen. Terplekke geldt al ruim 10 jaar de huidige bestemming 'Agrarische doeleinden onbebouwd'.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, die een geheel nieuwe bestemming vergen. Terplekke zullen dan ook geen (nieuwe) bouwkavels worden opgenomen. Verzoeken om woningbouw aan de zuidzijde van de Kuipertjeswal zijn bovendien in het verleden inhoudelijk afgewezen.

Binnen de woningbouwopgave (2015-2025) voor onze gemeente is nog slechts beperkte ruimte beschikbaar. 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 voor deze periode in principe, behoudens eventuele ontwikkelingen met een zekere urgentie en/of maatschappelijk karakter, geen woningbouwcontingent meer beschikbaar gesteld zal worden voor de toevoeging van extra woningen in de dorpskern Den Dungen.

Aanpassing:

Geen.

3.

Ontvankelijkheid:

De schriftelijke zienswijze is op 8 januari 2016 ontvangen en is hiermee ontvankelijk.

Aard van de reactie:

Indiener wil graag een wijziging van de bestemming 'Agrarisch (onbebouwd)' naar een nieuwe woonbestemming voor de gronden op de hoek Spurkstraat/Kuipertjeswal.

Antwoord:

Terplekke geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden onbebouwd'. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, die een geheel nieuwe bestemming vergen. Terplekke zullen dan ook geen bouwkavels worden opgenomen. Verzoeken om woningbouw aan de zuidzijde van de Kuipertjeswal zijn bovendien in het verleden inhoudelijk afgewezen.

Binnen de woningbouwopgave (2015-2025) voor onze gemeente is nog slechts beperkte ruimte beschikbaar. 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 voor deze periode in principe, behoudens eventuele ontwikkelingen met een zekere urgentie en/of maatschappelijk karakter, geen woningbouwcontingent meer beschikbaar gesteld zal worden voor de toevoeging van extra woningen in de dorpskern Den Dungen.

Gebleken is overigens dat de in 1994 vergunde/gemelde aan de garage gebouwde overkapping en de hierachter gelegen tuin van Kuipertjeswal 3 Den Dungen niet als zodanig is bestemd (bijbehorende woonbestemming waar bijgebouwen zijn toegestaan). Dit zal worden aangepast.

Aanpassing:

De in 1994 vergunde/gemelde aan de garage gebouwde overkapping en de hierachter gelegen tuin van Kuipertjeswal 3 Den Dungen krijgen de bijbehorende woonbestemming waar bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan.

4.

Ontvankelijkheid:

De schriftelijke zienswijze is op 11 januari 2016 ontvangen en is hiermee ontvankelijk.

Aard van de reactie:

Indieners hadden op het voorontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje reeds een inspraakreactie ingediend. Deze had betrekking op het voormalige tennisveldje naast Garagebedrijf Van Uden aan de Spurkstraat 36 Den Dungen. De reactie kwam er in het kort op neer dat indieners zowel in de (juridische) toelichting als in de juridische verbodsbepaling in de regels allerlei specifieke vormen van strijdig gebruik expliciet opgesomd wilden hebben. Het betreft allerlei vormen van bedrijfsmatig gebruik (van het garagebedrijf) die niet het reguliere parkeren betreffen. Het reguliere parkeren is volgens de geldende bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' op het voormalige tennisveldje toegestaan.

Deze inspraakreactie is door het college overgenomen in die zin dat deze specifieke opsomming in de juridische toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, waarbij zelfs specifiek de gedane handhavingprocedure uit 2014 is aangehaald. Het gaat te ver om allerlei opsommingen van specifieke strijdige gebruiksactiviteiten expliciet in de regels op te nemen. Duidelijk is dat binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' geen bedrijfsmatige gebruiksactiviteiten mogen plaatsvinden. Dit is door de Raad van State zo bepaald en hieraan hebben wij met de genoemde handhavingprocedure gehoor gegeven. De gevraagde expliciete opsomming in de regels is hiertoe ook niet nodig gebleken.

Indieners geven in hun zienswijze wederom aan toch de expliciete opsomming in de juridische regels opgenomen te willen nemen.

Daarnaast geven indieners in hun zienswijze aan dat het door ons expliciet opgenomen stuk tekst in de (juridische) toelichting niet juist zou zijn voor wat betreft het o.a. wel toegestane 'parkeren door handelaars die de auto daar soms een aantal dagen laten staan, omdat ze met een andere auto voor de handel wegrijden'. Indieners willen dit uit de toelichting en ook dit als een expliciete verbodsbepaling in de juridische regels opgenomen hebben.

Antwoord:

Onze reactie op de inspraakreactie geven wij hieronder nogmaals *cursief* weer. Deze tekst is letterlijk in de juridische toelichting opgenomen:

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.

Voor wat betreft het parkeren door handelaars die de auto daar soms een aantal dagen laten staan, omdat ze met een andere auto voor de handel wegrijden, het volgende. De auto van de betreffende handelaar wordt niet door het garagebedrijf gerepareerd, bewerkt of verkocht. De betreffende persoon parkeert de auto terplekke en rijdt daar ook weer mee weg. Dat de auto daarbij wellicht een aantal dagen blijft staan maakt dit niet anders. Dit betreft een reguliere vorm van parkeren die op het voormalige tennisveldje binnen de verkeersbestemming is toegestaan.

Aanpassing:

Geen.

5.

Ontvankelijkheid:

De schriftelijke zienswijze is op 12 januari 2016 ontvangen en is hiermee ontvankelijk.

Aard van de reactie:

Indiener wil een extra bouwkaavel op het perceel Kuipertjeswal 12a.

Antwoord:

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, die een geheel nieuwe bestemming vergen. Terplekke zal dan ook geen extra bouwkaavel worden opgenomen. Het verzoek van indiener is bovendien bij het bestemmingsplan "Den Dungen, 1^e herziening (2009)" reeds inhoudelijk afgewezen.

Binnen de woningbouwopgave (2015-2025) voor onze gemeente is nog slechts beperkte ruimte beschikbaar. 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 voor deze periode in principe, behoudens eventuele ontwikkelingen met een zekere urgentie en/of maatschappelijk karakter, geen woningbouwcontingent meer beschikbaar gesteld zal worden voor de toevoeging van extra woningen in de dorpskern Den Dungen.

Aanpassing:

Geen.

6.

Ontvankelijkheid:

De schriftelijke zienswijze is op 18 januari 2016 ontvangen. Op de envelop zijn twee poststempels aangetroffen, van 14 en van 15 januari 2016. Met de poststempel van 14 januari 2016 is de zienswijze tijdig ter post aangeboden (t/m 14 januari 2016) en hiermee ontvankelijk.

In de zienswijze wordt enkel verwezen naar de destijds reeds ingediende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Indiener geeft aan de zienswijze zo spoedig als mogelijk aan te willen vullen. Hierop is indiener per brief een nadere aanvullingstermijn van twee weken geboden (t/m 2 februari 2016). De aanvulling is niet ontvangen.

De zienswijze blijft derhalve beperkt tot de destijds reeds ingediende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze hebben wij behandeld in ons "Eindverslag Inspraak en Vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Den Dungen/Maaskantje" van oktober 2015. De behandeling van de inspraakreactie heeft destijds niet geleid tot een aanpassing bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Hieronder wordt de behandeling van de betreffende inspraakreactie weergegeven.

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.

Aanpassing:

Geen.

Ambtshalve aanpassingen:

De volgende ambtshalve aanpassingen/wijzigingen zullen (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan) bij de vaststelling worden gedaan:

1. het reeds zeer lang bestaande Cafetaria 't Pleintje aan Groot Grinsel 16a krijgt een bestemmings/bouwvlak Horeca van 100 m² (10 bij 10 meter om de bestaande bebouwing) met een maximale goot- en nokhoogte van 3 resp. 6 meter;
2. artikel 15.2.2 lid f sub 2 (Wonen): de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 meter bedragen. Dit is dezelfde afstand als bij vrijstaande woningen (aan twee kanten), waarmee een reële parkeermogelijkheid tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens resteert. Deze zal uiteraard alleen voor nieuwe situaties gaan gelden;
3. artikel 6.2.2 lid a (Bedrijventerrein): het minimum oppervlakte van 1.000 m² van een bouwperceel wordt geschrapt. Dit is niet in het geldende bestemmingsplan opgenomen en is ook geen provinciaal beleid;
4. artikel 6.2.2 lid a (Bedrijventerrein): na het gestelde maximum oppervlakte van 3.500 m² van een bouwperceel wordt toegevoegd: 'behoudens bestaande bouwpercelen';
5. de Toelichting (op bestemming Wonen): het reeds in het ontwerp-bestemmingsplan bij de regels voor de bestemming Wonen opgenomen 'envelop-principe' voor dakhellingen (t.b.v. afwijkingen binnen de toegestane dakcontour) wordt in de toelichting nader toegelicht. Dit betreft overigens geen juridische wijziging.

Gemeente Sint-Michielsgestel, 1 maart 2016.