

Registratienr.: 1269988

Portefeuillehouder: 

Steller: 

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021;

Besluit

1. De "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat" vast te stellen;
2. Conform deze Nota, het bestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat, NL.IMRO.0845.BP2021HHpleinGMstr-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2021;

De gemeenteraad van Sint-Michielsge
de griffier, 



Registratienr.: 1269988

Portefeuillehouder: 

Steller: 

Onderwerp

1269988 - Vaststelling bestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat (Den Dungen)

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat" vast te stellen;
2. Conform deze Nota, het bestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat, NL.IMRO.0845.BP2021HHpleinGMstr-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Heilig Hartplein-Grote Molenstraat" (Den Dungen) bestaat uit twee delen.

Op de locatie Heilig Hartplein 12-14 zijn 16 goedkope koopappartementen voorzien. Hier bevinden zich twee leegstaande winkelpanden met daarboven twee woningen.

Op de naastgelegen locatie Grote Molenstraat 1, nu nog een agrarisch bedrijf met groente- en fruithandel, zijn vier woningen beoogd. Hiervoor is gedeeltelijke ontmanteling van het bedrijf nodig. Er komen twee nieuwe kavels, een bestaand bijgebouw wijzigt in een zelfstandige woning en de bestaande bedrijfswoning wordt gesplitst.

Het ontwerpbestemmingsplan "Heilig Hartplein-Grote Molenstraat" heeft vanaf vrijdag 30 april 2021 tot en met donderdag 10 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

De griffie heeft u hierover per mail geïnformeerd.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De behandeling van deze zienswijzen is opgenomen in de "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat".

Beoogd resultaat

Extra appartementen in/nabij het centrum van Den Dungen voor zowel jongeren als ouderen, waarmee we voorzien in de lokale woonbehoefte. De woningen op het te ontmantelen (familie)bedrijf Grote Molenstraat 1 blijven in eigen beheer.

Registratienr.: 1269988

Portefeuillehouder: 

Steller: 

Argumenten

1.1 *Zie "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat" (geanonimiseerde versie).*

Er worden twee wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld.

Naar aanleiding van een zienswijze van twee aanwonenden aan de Donksestraat hebben zij nadere afstemming gehad met de ontwikkelaar over het bouwplan. De verticale gevel in het midden op de 2e verdieping aan de zijde van de Donksestraat wordt aangepast naar enkele ondergeschikte dakkapellen in het hellend dakvlak. Hiermee kan/zal de specifieke aanduiding 'bouwaanduiding 1' (die de verticale gevel mogelijk maakt) terplekke komen te vervallen. De tweede wijziging betreft het opnemen van de regels van de bestemming 'Verkeer'. Deze zaten abusievelijk niet in de regelset van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 *Het woningbouwproject voorziet in de woningbouwbehoefte van Den Dungen.*

Met het nieuwe complex van 16 goedkope koopappartementen krijgt de woningmarkt in Den Dungen een goede impuls. In de vastgestelde Visie Ruimtelijke Ontwikkeling Den Dungen (2019) is de betreffende locatie als ontwikkelings/herstructurerings-locatie aangegeven. De visie benoemt het tekort aan appartementen ten behoeve van zowel ouderen als jongeren, die vooral in of nabij het centrum willen wonen.

2.2 *Welstand is akkoord met de schetsplannen.*

Welstand heeft positief geadviseerd over de schetsen. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als 'Centrum Den Dungen'. Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. Ook de opsteller van de genoemde visie voor Den Dungen is positief over dit plan.

Kanttekeningen

1.1 *Het plan leidt tot verdichting van bebouwing.*

Dit is ook juist de bedoeling. Er is sprake van herstructurering/inbreiding. De nieuwe woningen voorzien in een aanwezige woonbehoefte. De nieuwe/extra bewoners zorgen voor draagvlak voor bestaande voorzieningen in het centrum. Het project voorziet bovendien volledig in zijn eigen parkeerbehoefte, waardoor geen parkeerdruk op de omgeving ontstaat.

Financiën

Aan het woningbouwproject Heilig Hartplein-Grote Molenstraat zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Hiertoe is de anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar betaalt de bestemmingsplanprocedure, de bijdrage groen- cultuurfonds en draagt alle kosten voor de realisatie/exploitatie van het project. De overeenkomst legt mogelijke toekomstige planschade bij de ontwikkelaar neer. Omdat alles in de anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd, is geen apart exploitatieplan nodig.

Uitvoering

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd en volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Er staat dan 6 weken beroep open bij de Raad van State. Mocht er geen beroep worden ingediend, dan is het bestemmingsplan na afloop van deze

Registratienr.: 1269988

Portefeuillehouder: Steller: 

termijn onherroepelijk. De ontwikkelaar zal de tweede helft van 2021 gebruiken voor de voorbereidingen van de bouw en beoogt begin 2022 te starten met de bouw.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we op de gebruikelijke weg via de Brug en het digitale Gemeenteblad. Ook zetten we het bestemmingsplan online op ruimtelijkeplannen.nl. We informeren de indieners van de zienswijzen en de ontwikkelaar over de vaststelling. Ten slotte zullen we de pers op de hoogte brengen.

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

Dit is geen voorstel dat betrekking heeft op een gemeenschappelijke regeling.

Sint-Michielsgestel, 20 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

p.a.



Bijlagen

1. Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat (geanonimiseerde versie)
2. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat
3. Regels ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat
4. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat

Ter inzage

1. De vier ingediende zienswijzen (vertrouwelijk, voor raadsleden);
2. Ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, onder ID-nummer = NL.IMRO.0845.BP2021HHpleinGMstr-ON01

Contactpersoon

, medewerker RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling, 

Nota procedure en zienswijzen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Heilig Hartplein-Grote Molenstraat”

**Sint-Michielsgestel
12 oktober 2021**

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Aanpassingen bestemmingsplan
 - a. Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen
 - b. Ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Heilig Hartplein-Grote Molenstraat" heeft vanaf vrijdag 30 april 2021 tot en met donderdag 10 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken op dit ontwerpbestemmingsplan. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De provincie en het Waterschap hebben aangegeven in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen weergegeven en van een reactie van het college voorzien. De zienswijzen zijn samengevat, maar geven een integrale weergave hiervan.

2. Beantwoording ontvangen zienswijzen

1.				Sint-Michiels gestel	Ontv. datum	25 mei 2021
----	--	--	--	----------------------	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 25 mei 2021 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- Indiener geeft aan dat er thans een intensieve veehouderij gevestigd is op de Grote Molenstraat 3A en dat het plan de uitbreidingsmogelijkheden of zelfs voortgang daarvan belemmert.
- Indiener vindt het zeer jammer dat het plan niet is gecommuniceerd met de buurtbewoners.
- Indiener geeft aan bang te zijn voor overlast van verkeer en geluid als gevolg van de realisatie van de appartementen.

Reactie gemeente:

ad a.

Er zijn reeds diverse bestaande/bestemde woningen dichterbij gelegen (Grote Molenstraat 2 en Sint Jacobusstraat 8 en 10), die reeds maatgevend zijn voor de groeimogelijkheden van het bedrijf. De groeimogelijkheden worden door het plan niet (verder) beperkt. Het bouwvlak van het betreffende bedrijf ligt op meer dan 100 meter van de nieuw te bestemmen woningen.

ad b.

Er is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Deze omgevingsdialoog is gevoerd met de direct omwonenden. Grote Molenstraat 3A is dusdanig ver van het plan afgelegen, dat dit adres hierbij buiten de direct omwonenden viel.

ad c.

De in- en uitrit van het appartementengebouw bevindt zich aan het te verbreden deel van de Grote Molenstraat. Deze wordt rechtstreeks ontsloten door de ontsluitingsweg aan het Heilig Hartplein en Maaskantje. De in- en uitritten van de 2 vrijstaande woningen aan de Sint Jacobusstraat grenzen aan de Sint Jacobusstraat en de kortste route naar de ontsluitingsweg is of via het te verbreden deel van de Grote Molenstraat dan wel via de Sint Jacobusstraat naar Maaskantje. De 3 woningen aan de Grote Molenstraat worden ontsloten via het te verbreden deel van de Grote Molenstraat naar de ontsluitingsweg aan het Heilig Hartplein en Maaskantje. De ontwikkeling betreft hiermee een logische

inbreiding in/aan het centrum van Den Dungen met oriëntatie aan de bestaande ontsluiting van het centrum. Vanaf het centrum kan ook nu reeds de Grote Molenstraat ingereden worden.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.				Sint-Michiels gestel	Ontv. datum	1 juni 2021
----	--	--	--	----------------------	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 1 juni 2021 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- Indiener geeft aan niet gelukkig te zijn met de uitbreidingsplannen aan de Grote Molenstraat 1 wegens toename van geluid, door toename van verkeer.
- Indiener geeft aan toename van overlast te verwachten van hondenbezitters, welke de honden vrij laten rondlopen.
- Indiener geeft aan een toename te verwachten van meer en sneller verkeer voor het huis, als gevolg van de wegverbreding van de Grote Molenstraat.

Reactie gemeente:

ad a.

De in- en uitritten van de 2 vrijstaande woningen aan de Sint Jacobusstraat grenzen aan de Sint Jacobusstraat en de kortste route naar de ontsluitingsweg is of via het te verbreden deel van de Grote Molenstraat dan wel via de Sint Jacobusstraat naar Maaskantje.

De 3 woningen aan de Grote Molenstraat worden ontsloten via het te verbreden deel van de Grote Molenstraat naar de ontsluitingsweg aan het H. Hartplein en Maaskantje. De ontwikkeling betreft hiermee een logische en niet-grootschalige inbreiding in/aan het centrum van Den Dungen met oriëntatie aan de bestaande ontsluiting van het centrum.

ad b.

Dit betreft een mogelijk aspect met betrekking tot de openbare orde en heeft geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

ad c.

Zie beantwoording bij punt a, bij deze zienswijze. Vanaf het centrum kan ook nu reeds de Grote Molenstraat ingereden worden.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.				Sint-Michiels gestel	Ontv. datum	1 juni 2021
----	--	--	--	----------------------	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 1 juni 2021 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de bouw van woningen aan de Sint Jacobusstraat omdat hiermee de uitbreidingsmogelijkheden van het kassencomplex worden beperkt. De bouw van woningen betekent dat de mogelijke bouw van een kas in de toekomst wordt belemmerd door de afstand tot de te bouwen woningen.

Reactie gemeente:

In bijlage 10 'onderzoek milieuzonering' van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de minimale afstand van de nieuwe woningen in gemengd gebied tot een tuinderij/kwekerij wordt gehaald. Er wordt voldaan aan de minimale richtafstand van 10 meter ingevolge de Handleiding Bedrijven en Milieuzonering. Het gebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Er zijn diverse bestemmingen/functies in het gebied aanwezig. Het plangebied ligt in/aan het centrum van Den Dungen met daaraan grenzend agrarisch gebied. De bestemmingen van het geldende bestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje (2016)" van het onderhavige plangebied zijn "Agrarisch (bedrijf)" en "Centrum" en hebben een gemengd karakter. De uitbreidingsmogelijkheden van het kassencomplex worden niet beperkt.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.				Sint-Michiels gestel	Ontv. datum	10 juni 2021
----	--	--	--	----------------------	-------------	--------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 10 juni 2021 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzage termijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- Indiener geeft aan dat het plan niet geheel in overeenstemming is met de visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (2019) en verzoekt om de verstening van de Donksestraat naar een acceptabel niveau terug te brengen zoals de gevel/dak ontworpen aan de zijde Grote Molenstraat of Heilig Hartplein.
- Indiener geeft aan dat de ingang/uitgang naar het bergingenblok niet conform toezegging door initiatiefnemer uit de omgevingsdialoog is en verzoekt om deze dicht te zetten naar de Donksestraat. De toegang hiertoe is dan enkel vanaf de parkeerplaats.
- Indiener geeft aan dat er in het plan een andere parkeernorm (1,7) gehanteerd dient te worden op basis van de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel. Het minimaal aantal parkeerplaatsen komt hiermee uit op $16 \times 1,7 = 27,2$, afgerond 28 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 21 parkeerplaatsen, een norm van 1,3.
- Indiener geeft verder aan dat het los verkopen van de parkeerplaatsen door initiatiefnemer de parkeerbalans op negatieve wijze beïnvloedt, daar het vrijblijvende gemiddelde gebruik niet meer op gaat.
- Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de afwikkeling van het huishoudelijk afval wordt gerealiseerd. De voorkeur van indiener gaat uit naar het gebruik van ondergrondse vuilcontainers aan de zijde Heilig Hartplein of Grote Molenstraat.
- Indiener geeft aan dat de milieuzonering van de groente- en fruitopslag en winkel op de locatie zelf niet meegenomen is in bijlage 10, het onderzoek van De Roever en verzoekt deze alsnog te verwerken om de consequenties inzichtelijk te maken voor de burgerwoningen op de locatie zelf.
- Indiener geeft aan dat de positie van het bakhuisje voorkomt dat er een oprit aangelegd kan worden en er voor de woning Grote Molenstraat 1 dus geen 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd.
- Indiener geeft aan dat er volgens de parkeernorm van de gemeente voor de functie winkel 'buurtsupermarkt' 2,4 parkeerplaatsen per 100m² gerealiseerd dient te worden en er 200m² winkel mogelijk is. Er dienen voor de winkel 4,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Inclusief de

norm voor de woning Grote Molenstraat 1A van 1,7 dienen er in totaliteit 6,5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor Grote Molenstraat 1A.

- i. Indiener geeft aan dat de enige mogelijkheid tot het realiseren van de parkeerplaatsen voor de te transformeren koelcel in de bocht ligt en dit de verkeersveiligheid niet ten goede komt.
- j. Indiener geeft aan dat ten behoeve van de vrijstaande woningen 1,8 parkeerplaats per woning op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en het nu lijkt alsof deze achter elkaar worden gelegd, wat volgens de beleidsregels slechts geteld mag worden als 1 parkeerplaats. Het realiseren van een 2^e oprit per woning is niet wenselijk dan wel mogelijk gezien de sloot en aanwezig bomen.
- k. Indiener geeft aan dat er in het plan geen bezoekersparkeerplaatsen zijn voorzien.
- l. Indiener verzoekt de complete parkeerbehoefte van de 5 woningen, winkel en bezoekers opnieuw te beschouwen en vast te leggen in een situatietekening in het bestemmingsplan.
- m. Indiener geeft aan dat de goothoogte van de 2 vrijstaande woningen niet in overeenstemming is met de visie en verzoekt deze te wijzigen naar maximaal 3/3,5m.
- n. Indiener geeft aan dat initiatiefnemer Grote Molenstraat 1A zich eerder negatief heeft uitgesproken in een ingediende zienswijze op de visie inzake afsluiten dan wel verkeersluw maken van de Donksestraat in relatie tot de bereikbaarheid en bedrijfsvoering. Daar de gemeente nu mee werkt aan realisatie van extra woningen met daarnaast het handhaven van het groente- en fruitbedrijf, zal dat in de toekomst mogelijk problemen op gaan leveren.
- o. Indiener geeft aan dat er in de ochtend om 06:00uur laad- en losactiviteiten met vrachtwagens plaatsvindt in de bestaande situatie. In het plan wordt dit beperkt van 07:00uur tot 19:00uur. Indiener vraagt een argumentatie van gemeente hoe de handhaving en totstandkoming van het artikel met deze beperking wordt gezien.
- p. Indiener geeft aan dat initiatiefnemer geen mogelijkheid heeft om op eigen terrein de opleggers te lossen en verzoekt hier kritisch naar te kijken om verkeersonveilige situaties te voorkomen bij toename verkeersdruk in combinatie met handhaven bedrijfsvoering Grote Molenstraat 1A.
- q. Indiener verzoekt om de gehele bedrijfsvoering te staken op Grote Molenstraat 1A, te verhuizen naar een nieuwe locatie, bijvoorbeeld locatie Kleine Molenstraat waar het bedrijf van broer gevestigd is, en daarmee de realisatie van de 5 woningen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

ad a.

De uitwerking en vormgeving van het bouwplan worden getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en heeft geen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan.

In het kader van constructief meedenken heeft initiatiefnemer/ontwikkelaar zich bereid verklaard om het plan summier aan te laten passen, zodat de verticale gevel in het midden op de 2^e verdieping aan de zijde van de Donksestraat wordt aangepast naar enkele ondergeschikte dakkapellen in het hellend dakvlak. Hiermee kan/zal de specifieke aanduiding 'bouwaanduiding 1' (die de verticale gevel mogelijk maakt) terplekke komen te vervallen.

ad b.

De uitwerking en vormgeving van het bouwplan worden getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en heeft geen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan.

In het kader van constructief meedenken heeft initiatiefnemer zich bereid verklaard om het plan aan te laten passen, zodat de bergingen slechts toegankelijk zijn vanaf het binnenterrein en de hoofdontsluiting hiervan aan de Grote Molenstraat.

ad c.

Het plan is getoetst aan de vastgestelde/geldende parkeernormen van de gemeente Sint-Michielsgestel. Hierbij is uitgegaan van Wonen, koop, etage, goedkoop in centrum met een norm van 1,3 parkeerplaats per woning.

De door indiener gehanteerde norm van 1,7 is van toepassing voor grondgebonden starters- en sociale huurwoningen en niet van toepassing voor onderhavig plan, daar het dus goedkope etagewoningen betreffen. De appartementjes zijn niet groot in omvang (ca. 50 m²) en hierdoor ook niet te vergelijken met grondgebonden woningen.

ad d.

Zie beantwoording bij punt c bij deze zienswijze. Juist door het concreet toewijzen van de parkeerplaatsen op eigen terrein, wordt voorkomen dat het gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein uit balans raakt. De 16 appartementjes 'genereren' naast de 16 eigen parkeerplaatsen ook 5 openbare parkeerplaatsen, die in de Grote Molenstraat gerealiseerd gaan worden,

ad e.

Huishoudelijk afval zal worden verwerkt middels individuele afvalcontainers, welke geplaatst worden in de individuele bergingen. Aanbieding aan de afvalverwerkers aan straatzijde zal in praktijk aan zijde Grote Molenstraat plaatsvinden, gelet op de routing vanaf bergingen via binnenterrein naar de in- en uitrit aan de Grote Molenstraat. In het kader van constructief meedenken heeft initiatiefnemer zich bereid verklaard plaatsing van de afvalcontainers aan de zijde Grote Molenstraat te borgen middels het opnemen hiervan in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren.

ad f.

Het betreft een gebied met functiemenging (gemengd gebied). Hierbij kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd zijn.

In bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan geacht wordt dat deze toelaatbaar zijn binnen een gebied met functiemenging. Voor deze activiteiten gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid beoordeeld aan de hand van de volgende categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg, vanwege de grotere verkeersaantrekkende werking dan categorieën A en B.

Terplekke wordt alleen nog een winkel (detailhandel in groente en fruit) toegestaan. Deze valt in categorie A en is hiermee inpasbaar/toelaatbaar.

Een groothandel met bijbehorende transportbewegingen is dus niet toegestaan.

ad g.

Op het achterterrein van Grote Molenstraat 1 zullen 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, welke worden ontsloten via het terrein van Grote Molenstraat 1A, waar een recht van overpad voor wordt verstrekt. In artikel 8.1 van het bestemmingsplan zit de (algemene) parkeerregeling opgenomen.

Toekomstige aanvragen omgevingsvergunning worden op basis van deze regeling getoetst aan het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid/parkeernormen. Bij de omgevingsvergunningen kunnen dan nadere bepalingen worden opgenomen omtrent de ligging en het gebruik van parkeerplaatsen op het eigen terrein.

ad h.

Binnen het gebied met deze aanduiding is maximaal 300 m² bedrijfsbebouwing toegestaan, waarvan 200 m² voor winkel, opslag en koeling en 100 m² voor stalling van bedrijfsvoertuigen.

De winkel in groente en fruit is al geruime tijd op het perceel feitelijk aanwezig. De winkel ligt in/aan het centrum van Den Dungen. Er wordt in algemene zin gebruik gemaakt van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. De bestaande parkeerplaatsen aan het Heilig Hartplein zullen zoveel mogelijk behouden blijven. Deze zijn/waren in principe toebedeeld (en liggen) aan de 2 forse winkels (speelgoed- en witgoed-winkel met bovenwoningen) die zullen worden gesloopt en waar terplekke de 16 appartementen worden gerealiseerd. Deze appartementen voorzien al elders in het plangebied in hun parkeerbehoefte (zie antwoord onder d).

ad i en j

In artikel 8.1 van het bestemmingsplan zit de (algemene) parkeerregeling opgenomen. Toekomstige aanvragen omgevingsvergunning worden op basis van deze regeling getoetst aan het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid/parkeernormen. Bij de omgevingsvergunningen kunnen dan nadere bepalingen worden opgenomen omtrent de ligging en het gebruik van parkeerplaatsen op het eigen terrein. Aan de Sint Jacobusstraat is overigens ruimte voor 6 parkeerplaatsen aan de straatzijde (dus niet achter elkaar gelegen) waarbij niet meer dan 3 inritten (voor de 3 nieuwe woningen Grote Molenstraat/Sint Jacobusstraat) vergund zullen worden.

ad k.

In de te hanteren en te toetsen parkeernormen zit altijd een gedeelte voor bezoekersaantallen inbegrepen.

ad l.

In artikel 8.1 van het bestemmingsplan zit de (algemene) parkeerregeling opgenomen. Toekomstige aanvragen omgevingsvergunning worden op basis van deze regeling getoetst aan het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid/parkeernormen. Bij de omgevingsvergunningen kunnen dan nadere bepalingen worden opgenomen omtrent de ligging en het gebruik van parkeerplaatsen op het eigen terrein.

ad m.

De maximale goothoogte van 5 meter (en nokhoogte van 8 meter) van de betreffende nieuwe woningen in de Sint Jacobusstraat wordt aanvaardbaar geacht. De maximaal toegestane goothoogte van de direct naastgelegen woningen (Sint-Jacobusstraat 8 en 10) is 7 meter (en nokhoogte 10 meter).

ad n.

De bedrijfsvoering wordt reeds zeer sterk beperkt tot een woonfunctie (hoofd functie) met ondergeschikte detailhandel in groente en fruit (ondergeschikte functie). Zie ook onder f.

ad o.

De bestaande groente- en fruithandel (groothandel/markthandel/winkel) wordt met het bestemmingsplan beperkt tot alleen de genoemde winkel/detailhandelsfunctie terplekke. Het bedrijf wordt dan ook als zodanig ontmanteld. De betreffende eigenaar/ondernemer heeft hiertoe een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar/initiatiefnemer. Dit is specifiek zo bestemd. In het bestemmingsplan is daarnaast nog de expliciete bepaling opgenomen dat tussen 19.00 en 7.00 uur geen bedrijfsmatige vervoersbewegingen mogen plaatsvinden op het perceel.

ad p.

Zie onder o.

ad q.

Zie onder o.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals onder a aangegeven: *de specifieke aanduiding 'bouwaanduiding 1' (die de verticale gevel mogelijk maakt) terplekke aan de Donksestraat komt te vervallen.*

3. Aanpassingen bestemmingsplan

De twee volgende aanpassingen zullen aan het bestemmingsplan worden verricht.

3.1 Correctieve aanpassing n.a.v. de ingebrachte zienswijzen

De specifieke aanduiding 'bouwaanduiding 1' (die de verticale gevel mogelijk maakt) terplekke aan de Donksestraat komt te vervallen.

3.2 Ambtshalve aanpassing

In het ontwerpbestemmingsplan waren abusievelijk de regels voor de bestemming "Verkeer" niet opgenomen. Deze worden nu wel opgenomen. Het betreffen de regels van de bestemming "Verkeer" van het terplekke geldende bestemmingsplan "Den Dungen/Maaskantje (2016)".

Deze "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat" is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt (als bijlage) onderdeel uit van het raads-voorstel/besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Heilig Hartplein-Grote Molenstraat d.d. 12 oktober 2021.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2021,
de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel.