

Nota procedure en zienswijzen Geanonimiseerd

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Wonen op de Donk Den Dungen”

**Sint-Michielsgestel
18 april 2024**

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 "Wonen op de Donk Den Dungen" heeft vanaf vrijdag 10 november 2023 tot en met donderdag 21 december 2023 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.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht 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.					Ontv. datum	13 nov 2023
----	--	--	--	--	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 13 november 2023 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

Bewoners maken bezwaar tegen de ontsluitingsweg tussen Donksestraat en Bosscheweg via het terrein van de Blauwe Scholk. Het bezwaar richt zich op de koplampen van de auto's die in de keuken en woonkamer schijnen waardoor lichtoverlast ontstaat. Daarnaast worden de extra bewegingen en geluid genoemd door het toenemende verkeer.

Reactie gemeente:

Als gevolg van het besluit om de Blauwe Scholk niet (volledig) te slopen, is de mogelijkheid om de nieuwe woonwijk in een rechte lijn te ontsluiten op de Bosscheweg komen te vervallen. Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is een goede en veilige ontsluiting van het plangebied noodzakelijk. Diverse ontsluitingsmogelijkheden zijn onderzocht waarbij de route via het terrein van de Blauwe Scholk de beste optie is gebleken.

Met het oog op de toekomst, als een ontwikkeling aan de westkant van Den Dungen aan de orde komt, wordt gekeken naar een alternatieve route via percelen richting Grote Molenstraat.

Lichtinstraling in de woning als gevolg van de ontsluiting is niet uit te sluiten. Het aantal verkeersbewegingen zal door de komst van de nieuwe woonwijk toenemen maar ook in de huidige situatie is reeds sprake van in- en uitgaand verkeer richting Donksestraat en parkeerterrein. Daarbij weegt mee dat indiener in een stedelijke omgeving woont en enige hinder zoals geconfronteerd worden met licht vanwege autoverkeer inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. In planologische zin is geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

In het akoestisch rapport is de geluidbelasting op de woning [REDACTED] zonder de ontwikkeling en inclusief de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling berekend. Zonder de ontwikkeling bedraagt de geluidbelasting 59 dB en inclusief de ontwikkeling 60 dB. De toename van 1 dB is voor het menselijk oor niet waarneembaar en akoestisch gezien verwaarloosbaar.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.					Ontv. datum	26 nov 2023
----	--	--	--	--	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 26 november 2023 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

- a. Indiener maakt zich zorgen over de verstedelijking naar de westzijde van het dorp. Wonen op de Donk is een eerste stap om huizen buiten de bebouwde kom te bouwen en dit zal verdere uitbreiding naar het westen makkelijker maken. Indiener wil weten hoe de verstedelijking naar de westzijde zich verder ontwikkelt.
- b. Indiener geeft aan dat met de bouw van 41 nieuwe woningen, de verkeersdruk op de omgeving toeneemt. Daarnaast is het voornemen om het plan op termijn te ontsluiten op de Grote Molenstraat. Dit leidt tot meer verkeersbewegingen door de straat en meer geluid.
- c. Indiener geeft aan dat de nieuwe wijk het zicht bepaald en daarmee impact heeft op het woonplezier. Men is positief over het beplantingsplan maar indiener vraagt zich af hoe de gemeente toezicht houdt dat e.e.a. volgens plan wordt uitgevoerd en tevens gehandhaafd blijft en wordt onderhouden.
- d. Indiener vraagt zich af of de verkeersafwikkeling en het parkeren goed genoeg is onderzocht.
- e. In het plan ontbreekt de relatie met de rundveebedrijven aan de Grote Molenstraat 3 en 5.
- f. Er ontbreekt onderzoek naar de impact van de wijk voor wat betreft geur, geluid en veiligheid op de omgeving.
- g. Indiener vindt het soortenonderzoek onder de maat. Er is niet serieus gekeken naar de soorten in het gebied terwijl er volgens indiener sprake is van een rijke habitat voor diverse vogels en insecten. Ook patrijzen in het buitengebied, een populatie vleermuizen en hazen en eekhoorns.
- h. Initiatiefnemer heeft geen contact opgenomen met de bewoners van de Grote Molenstraat. Bewoners zijn enkel geïnformeerd via officiële publicaties.

Reactie gemeente:

ad a.

De realisatie van Wonen op de Donk en daarmee sanering van een agrarisch bedrijf in het centrumgebied van Den Dungen, sluit aan bij de realisatie van de doelstellingen zoals opgenomen in de Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (Raadsbesluit 31 oktober 2019).

Deze visie betreft een breed gedragen visie waar betreffende eigenaren en inwoners nauw bij betrokken zijn en waarin de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de betreffende plangebieden ruimtelijk/ stedenbouwkundig in beeld zijn gebracht.

De ontwikkeling Wonen op de Donk is een van de ontwikkelingen die in de visie zijn meegenomen. Gezien de ligging deels binnen reeds stedelijk bestemde gronden en deels binnen verstedelijking afweegbaar vormt dit voor ons een logische uitbreiding van het stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling staat los van een mogelijk verdere verstedelijking naar de westzijde. In de visie van 2019 is niet meer dan een verkenning gedaan naar hoe een mogelijke uitbreiding aan de westzijde vormgegeven zou kunnen worden en of er een gemeenschappelijk beeld is bij de inwoners. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een planhorizon van 10 jaar gebruikelijk. Binnen deze periode voorzien wij geen woningontwikkeling aan de westzijde.

In de ontwerp-Omgevingsvisie van onze gemeente is het volgende opgenomen. Het toevoegen van woningen door inbreiding, herstructurering en transformatie heeft de voorkeur maar om de ambities te halen zijn ook uitbreidingen mogelijk aan de randen van de dorpen. Deze zijn aangeduid middels zoekgebieden. De ontwerp-omgevingsvisie bevat voor Den Dungen 3 zoekgebieden voor uitbreiding: twee aan de oostkant en één aan de westkant. Wat wanneer prioriteit moet krijgen is nu nog niet te zeggen.

ad b.

Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is een goede en veilige ontsluiting van het plangebied noodzakelijk. Diverse ontsluitingsmogelijkheden zijn onderzocht waarbij de route via het terrein van de Blauwe Scholk de beste optie is gebleken. Gezien de gekozen ontsluiting via het terrein van de Blauwe Scholk is de toename van het verkeer vanwege deze woningbouwontwikkeling op de Grote Molenstraat zeer beperkt.

Met het oog op de toekomst, als een ontwikkeling aan de westkant van Den Dungen aan de orde komt, wordt gekeken naar een alternatieve route via percelen richting Grote Molenstraat. Zie ook beantwoording onder a.

ad c.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal en ook is vastgelegd aan welke voorwaarden de ontwikkeling moet voldoen. Het Landschapsplan is hier onderdeel van. Verder is het Landschapsplan in de planregels in juridische zin als een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 6.4.1.). In de overeenkomst is vastgelegd wie verantwoordelijk is voor aanleg, instandhouding en onderhoud. In geval van niet nakoming is initiatiefnemer een aanzienlijke boete verschuldigd.

ad d. De gevolgen van de verkeersaantrekkende werking zijn onderzocht op basis van de in het plan aangegeven ontsluiting. Met de huidige ontsluiting is de toename van de verkeersintensiteit op de Grote Molenstraat door de ontwikkeling zeer beperkt. Vanuit geluid en luchtkwaliteit zijn geen relevante toenames te verwachten.

Het plan is getoetst aan de vastgestelde/ geldende parkeernormen van de gemeente Sint-Michielsgestel. Op basis van de gekozen type woningen is een parkeerbalans gemaakt. Streven is zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein of zo dicht mogelijk bij de woning. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen.

ad e.

De veehouderijen aan de Grote Molenstraat betreffen rundveehouderijen. Voor rundveehouderijen gelden vaste afstandseisen ten aanzien van geur vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Een afstand van 50 meter wordt gehanteerd voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom en 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De gemeentelijke geurnorm (Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel) hanteert een afstand tussen de 50 en 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en een afstand tussen de 40 en 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom (artikel 4).

De bouwvlakken van de rundveebedrijven aan Grote Molenstraat 3a en Grote Molenstraat 5 liggen respectievelijk op 164 en 283 meter van de rand van het plangebied voor Wonen op de Donk. Aan de vaste afstanden wordt hierbij voldaan en zijn geen nadelige geurhinder te verwachten. Daarnaast worden aan Grote Molenstraat 3a ook enkele runderen gehouden met een geuremissiefactor. Voor deze emissie, gezien de afstand tot het plangebied, zijn geen nadelige gevolgen te verwachten.

ad f. Er is een onderzoek gedaan naar de invloed op de wijk voor geur, geluid, veiligheid e.d. maar niet andersom voor de extra impact van de wijk op de omgeving. Vanuit de ontwikkeling is er geen invloed op de omgeving voor geur en veiligheid. Er worden geen activiteiten toegestaan die tot geurhinder of tot effecten leidt op het gebied van externe veiligheid. Wel zijn de effecten van de verkeersaantrekkende werking van de woonwijk onderzocht (zie reactie onder b).

ad g. De Wet Natuurbescherming (Wnb) schrijft voor dat we bij ruimtelijke ingrepen onderzoek moeten (laten) doen naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden. Dit onderzoek bestaat uit 2 stappen: 1. quickscan en 2. soortgericht onderzoek. De Quickscan is een standaardonderzoek, volgens een vast protocol. Dit protocol is gevolgd. In het rapport worden de onderzoeksmethode toegelicht en de onderzoeksvragen benoemd. Het terreinonderzoek is geen uitgebreide inventarisatie, maar is vooral bedoeld om vast te stellen welke biotopen voorkomen in het plangebied. Bij afwezigheid van geschikt biotoop is de conclusie dat de ingreep niet nadelig is voor beschermde soorten die volgens het bronnenonderzoek in de omgeving van het plangebied voorkomen.

In een plangebied komen ook soorten voor die minder zwaar beschermd worden door de Wnb. Dit zijn soorten die zich over het algemeen makkelijker aanpassen aan een veranderde omgeving.

Zo zijn de meeste vogels zwaar beschermd tijdens de broedperiode, maar daarbuiten alleen de dieren zelf. Een beperkt aantal vogels heeft een jaarrond beschermde verblijfplaats. Bij afwezigheid van geschikt biotoop is de conclusie dat de ingreep niet nadelig is voor deze soorten.

Als uit de Quicksan blijkt dat er geen negatieve invloed op strikt beschermde soorten is te verwachten en dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen van de ingreep zijn te verwachten voor overige beschermde soorten, is de conclusie dat er geen aanvullend, soortgericht onderzoek nodig is.

Ad h. Initiatiefnemer heeft op 12 september 2020 een omgevingsdialoog gehouden. De plannen zijn besproken met de direct aan- en omwonenden. Tevens waren ook belangstellenden die van de bijeenkomst hadden gehoord aanwezig. Naast de omgevingsdialoog konden mensen via de website wonenopdedonk.nl een reactie geven op de plannen. De bewoners van de Grote Molenstraat 2 kunnen gezien de afstand tot de ontwikkeling niet beschouwd worden als direct belanghebbenden op grond van wet- en regelgeving en jurisprudentie.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.					Ontv. datum	5 dec 2023
----	--	--	--	--	-------------	------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 5 december 2023 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

a. Het plan is niet voor vooroverleg met de provincie besproken.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen een deel van het plangebied goed voorstelbaar is, in een ander deel vraagt het meer uitwerking waarom de planlocatie juist hier zou moeten liggen. De woningen worden gerealiseerd zowel ter plaatse van reeds stedelijk bestemde gronden, alsook op agrarische gronden in het buitengebied van Den Dungen die in de IOV als 'verstedelijking afweegbaar' zijn aangeduid.

b. Water en Bodem

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen gaat het provinciaal beleid uit van Water en Bodem sturend.

Hoewel een deel het plangebied in de IOV is aangewezen als Bestaand stedelijk gebied en het ander deel de aanduiding kent als Verstedelijking afweegbaar merken wij op dat het gebied als 'blauw' staat aangemerkt in de Klimaatonderlegger van de provincie. Hetgeen aangeeft dat bebouwing op deze plek in de basis niet direct wenselijk is.

Om te komen tot een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende drinkwater en een vitale bodem is een regionaal water- en bodemprogramma (RWBP) opgesteld. De daarin genoemde principes en opgaves zijn van belang wanneer het gaat om een ontwikkeling voor bijvoorbeeld wonen of werken. In de toelichting op het plan missen wij een relatie met de opgaven uit dit RWBP. In de waterparagraaf wordt wel het beleid van waterschap De Dommel genoemd en wordt de doorwerking in het plangebied beschreven. Wij vragen u de principes uit het RWBP toe te passen en te vertalen naar het planvoornemen zoals dat nu voorligt.

Daarnaast is binnen het plangebied voor een gedeelte sprake van het bodemtype hoge zwarte enkeerdgronden. Omdat deze gronden behoren tot de beste landbouwgronden in Noord-Brabant ligt een stedelijke ontwikkeling in de basis niet voor de hand maar zouden deze voor landbouwdoeleinden beschikbaar kunnen blijven.

Gelet op het voorgaande ligt de geplande stedelijke uitbreiding van de kern niet direct voor de hand. Wij verzoeken u dan ook om nader in te gaan op het principe van Water en Bodem sturend en de afweging daaromtrent op te nemen in de toelichting op het plan.

c. Woondeal en regionale afstemming

In de toelichting ontbreekt een nadere motivering van de toepassing van de woondeal en ook voldoet het programma niet aan de afspraken uit de woondeal (26% sociale huurwoningen ipv 30% en 60% betaalbaarheid ipv van 67%). De aantallen komen in de buurt maar er is geen inzicht gegeven waarom wordt afgeweken van de woondeal. Wij merken daarbij op dat het plan niet voor komt in de matrix van Sint-Michielsgestel en ook niet ingaat op welke wijze het plan zich verhoudt tot andere plannen die wel in de matrix genoemd zijn.

d. Kwaliteitsverbetering

Het initiatief ter plaatse van Donksestraat 19 te Den Dungen betreft een categorie 3 ontwikkeling. Het is een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij de hoogte van de tegenprestatie wordt gesteld op een vaste afdracht per oppervlakte, zijnde 1% van de uitgifteprijs. Een deel van het plangebied vormt volgens de Interim Omgevingsverordening onderdeel van het 'Stedelijk gebied' en valt buiten deze berekening.

Voor de berekening wordt gekeken naar de uitgifteprijs op basis van de bestemming. De actuele grondprijzen van de gemeente Sint-Michielsgestel zijn hiervoor gehanteerd. Er is verschil gemaakt tussen het 'openbaar gebied' en de 'woonbestemming'. Conform de berekening (zie bijlage IV) blijkt dat de uitgifteprijs komt op €2.145.767,40. 1% hiervan moet worden geïnvesteerd als tegenprestatie, wat neer komt op €21.457,67.

In onderhavig plan wordt deze tegenprestatie ingevuld met de sloop van de stal, verharding en silo's maar aangezien deze sloop binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, kan deze niet opgevoerd worden als kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Daarnaast valt nog op te merken dat die landschappelijke investering buiten het (toekomstig) stedelijk gebied moet landen en gebaseerd dient te zijn op een landschappelijke analyse. Het groen in de wijk maakt intrinsiek onderdeel uit van de stedenbouwkundige ontwikkeling en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het plan voldoet niet aan de Brabantbrede uitgangspunten ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap en kent strijdigheid met provinciale belangen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid en de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Reactie gemeente:

ad. a.

Woningontwikkeling op de locatie Donksestraat 19 in Den Dungen en daarmee sanering van een agrarisch bedrijf in het centrumgebied van Den Dungen, sluit aan bij de realisatie van de doelstellingen zoals opgenomen in de Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (Raadsbesluit 31 oktober 2019).

Deze visie betreft een breed gedragen visie waar betreffende eigenaren en inwoners nauw bij betrokken zijn en waarin de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de betreffende plangebieden ruimtelijk/ stedenbouwkundig in beeld zijn gebracht. De visie schetst een beeld van de ruimtelijk/ stedenbouwkundig meest optimale invulling van het centrumgebied (een compact, compleet en comfortabel centrum) om zo de leefbaarheid en woonkwaliteit van Den Dungen voor de toekomst te waarborgen. De visie vormt het kader voor de verdere uitwerking van initiatieven/ deelprojecten in een bestemmingsplan.

De ontwikkeling Wonen op de Donk is een van de ontwikkelingen die in de visie zijn meegenomen. Gezien de ligging deels binnen reeds stedelijk bestemde gronden en deels binnen verstedelijking afweegbaar vormt dit voor ons een logische uitbreiding van het stedelijk gebied.

De ontwerpvisie is in het kader van de procedure in maart 2019 met u gedeeld en daarop is een reactie van u ontvangen welke geen aanleiding heeft gegeven tot wijzigingen in de ontwerpvisie.

Omdat de visie in 2019 is vastgesteld en bij u bekend is, is ervoor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan aan u voor te leggen.

Op 29 maart 2022 is het project Wonen op de Donk besproken tijdens het reguliere (casuïstiek) overleg tussen provincie-gemeente-waterschap. Toen is besproken dat met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsverordening de zoekgebieden "Verstedelijking afweegbaar" zouden komen te vervallen. Zolang dat nog niet het geval was, werd afgesproken dat kon worden volstaan met een argumentatie op basis van de huidige zoekgebieden en werd vastgesteld dat de locatie/situatie zich leent voor verstedelijking. Het bestemmingsplan zou in ieder geval in ontwerp ter inzage gelegd moeten worden vóór feitelijke inwerkingtreding van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsverordening. Dit is met het ontwerpbestemmingsplan "Wonen op de Donk" ook als zodanig gedaan.

De betreffende plangronden zijn uniek voor Den Dungen. Ze grenzen direct tegen het centrum van Den Dungen; daar waar alle voorzieningen zijn en de diverse functies elkaar versterken en makkelijk bereikbaar zijn. Dit is de essentie van een goede ruimtelijke ordening en de ladder van duurzame verstedelijking. Het is dan ook hierom dat wij in onze Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen de logische keuze/afweging hebben gemaakt voor o.a. Wonen op de Donk als stedelijke ontwikkeling van Den Dungen.

Daar komt nog bij dat op de (juridische) kaarten van de Interim Omgevingsverordening het plangebied geen specifieke landschappelijke, cultuurhistorische, waterkundige danwel bodemkundige waarden heeft. Zoals al aangegeven zijn de kaarten van de Interim Omgevingsverordening bepalend, omdat het ontwerp-bestemmingsplan (waarmee de officiële juridische procedure van een bestemmingsplan start) vóór de Omgevingswet en provinciale Omgevingsverordening ter inzage is gelegd.

ad b.

Zie ook antwoord a.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de uit de IOV volgende instructieregels aan gemeenten. Het plan Wonen op de Donk heeft op/in zichzelf een goede/zorgvuldige 'groen-blauwe' inpassing. Voor het plan is een Waterplan en een Landschapsplan inclusief stedenbouwkundig voorstel en beplantingsplan opgesteld. Deze zijn als bijlagen bij de plantoelichting gevoegd. Met het opgestelde landschapsplan is aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

Het Landschapsplan is in artikel 6.4.1 van de planregels in juridische zin als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

We hebben de toelichting nu ook aangevuld met de principes van het Regionaal water- en bodemprogramma (RWBP).

V.w.b. het feit dat er gedeeltelijk hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied liggen die tot de beste landbouwgronden in Noord-Brabant behoren, het volgende. Onder a hebben wij al aangegeven dat de betreffende gronden uniek zijn voor de stedelijke ontwikkeling in/aan het centrumgebied van Den Dungen. Juist (intensief) landbouwgebruik van deze gronden zo dicht tegen/in het centrum heeft weinig/minder toekomstwaarde. De keuze voor verstedelijking terplekke getuigt van een goede ruimtelijke ordening en een bewuste/juiste afweging.

ad c.

Het plan is opgenomen in de matrix van Sint-Michielsgestel onder de noemer Donksestraat 19 Den Dungen. Het woningbouwprogramma is al geruime tijd voor de totstandkoming van de Woondeal beklonken. Voor dat moment een mooi resultaat met woningen voor de specifieke doelgroepen, waarbij het programma nagenoeg de percentages uit de woondeal benadert.

ad d.

Los van het feit dat het plan Wonen op de Donk op/in zichzelf al een goede/zorgvuldige 'groen-blauwe' inpassing heeft, hebben wij middels de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst met de

initiatiefnemer/ontwikkelaar vastgelegd dat deze een forse bijdrage (een bedrag van € 273.109,--) in het gemeentelijke groenfonds doet. Dit groenfonds draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De in geld aangegeven tegenprestatie €21.457,67 wordt met de bijdrage aan het groenfonds ruimschoots gehaald.

Op 9 januari 2024 hebben wij uw onderhavige zienswijze en onze voorgenomen beantwoording hiervan in goed onderling overleg besproken in ons reguliere (casuïstiek) overleg tussen provincie-gemeente-waterschap.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal worden aangepast middels aanvulling van de toelichting met de principes van het Regionaal water- en bodemprogramma (RWBP). Zie ook ad. b.

4.					Ontv. datum	7 dec 2023
----	--	--	--	--	-------------	------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 7 december 2023 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

- Indiener geeft aan dat initiatiefnemer geen contact heeft opgenomen met de bewoners van de Grote Molenstraat. Bewoners zijn enkel geïnformeerd via officiële publicaties. Verzocht wordt om een transparant proces met betrekking tot de communicatie en de inspraakmogelijkheden.
- Indiener geeft aan dat de bouw van 41 nieuwe woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen in en rond de Grote Molenstraat. Dit kan leiden tot overlast, onveilige verkeerssituaties en slechte luchtkwaliteit.
- In de huidige situatie is al sprake van verkeershinder. Regelmatig opstoppen in de Grote Molenstraat. Een toekomstige ontsluiting op de Grote Molenstraat zal de verkeersdoorstroming nog meer belemmeren. Dit leidt tot meer verkeersbewegingen door de straat en meer geluid.
- de geurcirkel van het bedrijf van indiener raakt de plannen in de Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. Ook in het plan Wonen op de Donk is geen rekening gehouden met het bedrijf van indiener danwel met de melkveehouderij aan Grote Molenstraat 5. Dit moet beter bekeken worden.
- De visie van 2019 is niet meer actueel. Niet realistisch om nog een supermarkt te plaatsen en de geurcirkel van Grote Molenstraat 3a loopt over de kassen waardoor op die locatie geen woningontwikkeling mogelijk is.
- Indiener maakt zich ernstige zorgen over de stikstofproductie die vrijkomt bij realisatie van de woonwijk. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat groeimogelijkheden worden beperkt voor indiener en/of toekomstige vergunningen kunnen niet meer worden verleend.
- Indiener geeft aan dat het aspect natuur meegenomen moet worden. Wat is de invloed van de nieuwe wijk op de vogels en insecten in het gebied?
- Ten behoeve van het woningtekort eerst leegstaande gebouwen benutten zoals de Blauwe Scholk alvorens nieuwe woonwijken te ontwikkelen.

Reactie gemeente:

ad a.

Initiatiefnemer heeft op 12 september 2020 een omgevingsdialoog gehouden. De plannen zijn besproken met de direct aan- en omwonenden. Tevens waren ook belangstellenden die van de bijeenkomst hadden gehoord aanwezig. Naast de omgevingsdialoog konden mensen via de website wonenopdedonk.nl een reactie geven op de plannen. De bewoners van de Grote Molenstraat 3a kunnen gezien de afstand tot de ontwikkeling niet beschouwd worden als direct belanghebbenden op grond van wet- en regelgeving en jurisprudentie.

ad b.

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via het terrein van de Blauwe Scholk. De nieuwe verbinding leidt het verkeer via de kortste route het gebied uit en zal wat betreft profilering en wegbreedte het verkeer

veel beter faciliteren dan een Donksestraat. Op basis van deze ontsluiting zijn de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking onderzocht. De toename van de verkeersintensiteit op de Grote Molenstraat is door de ontwikkeling zeer beperkt. Vanuit geluid en luchtkwaliteit zijn geen relevante toenames te verwachten.

ad c.

Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is een goede en veilige ontsluiting van het plangebied noodzakelijk. Diverse ontsluitingsmogelijkheden zijn onderzocht waarbij de route via het terrein van de Blauwe Scholk de beste optie is gebleken.

Mocht in de toekomst een ontwikkeling aan de westkant van Den Dungen gaan plaatsvinden, wordt gekeken naar een alternatieve route via percelen richting Grote Molenstraat.

Op dat moment worden ook de verkeerskundige implicaties onderzocht van de alternatieve ontsluiting.

ad d.

De veehouderijen aan de Grote Molenstraat betreffen rundveehouderijen. Voor rundveehouderijen gelden vaste afstandseisen ten aanzien van geur vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Een afstand van 50 meter wordt gehanteerd voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom en 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De gemeentelijke geurnorm (Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel) hanteert een afstand tussen de 50 en 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en een afstand tussen de 40 en 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom (artikel 4).

De bouwvlakken van de rundveebedrijven aan Grote Molenstraat 3a en Grote Molenstraat 5 liggen respectievelijk op 164 en 283 meter van de rand van het plangebied voor Wonen op de Donk. Aan de vaste afstanden wordt hierbij voldaan en zijn geen nadelige geurhinder te verwachten. Daarnaast worden aan Grote Molenstraat 3a ook enkele runderen gehouden met een geuremissiefactor. Voor deze emissie, gezien de afstand tot het plangebied, zijn geen nadelige gevolgen te verwachten.

ad e.

De Visie van 2019 is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/stedenbouwkundige optimale invulling van het centrumgebied van Den Dungen. De verkavelingen zijn indicatief en dienen in het kader van de planologische procedure nader uitgewerkt en onderzocht te worden. In de visie staat vermeld dat de voorgestelde verkaveling voor de locatie van de leegstaande kassen niet op voorhand uitvoerbaar is vanwege de geurcontour over een deel van dit gebied. Dit maakt echter geen onderdeel uit van onderhavige ontwikkeling.

In de visie wordt eveneens gesproken over het belang van versterking van winkelfuncties om compleetheid te realiseren. Een supermarkt in het centrum als publiekstrekker kan hier positief aan bijdragen. Inmiddels is een verplaatsing van de supermarkt niet meer aan de orde en is er op dit moment ook geen zicht op nieuwvestiging van een tweede supermarkt.

ad f.

In het kader van het maken van een zorgvuldige afweging is de stikstofdepositie van het beoogde plan in beeld gebracht. Het doel van het stikstofdepositie onderzoek is toetsen van vergunningplicht in kader van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositie onderzoek toont aan dat wordt voldaan aan de drempelwaarde van 0,00 mol N/hectare/jaar en derhalve geen vergunningplicht aan de orde is. In dit kader kan niet geanticipeerd worden op mogelijke toekomstige ontwikkelingen waarvoor nog geen toestemming of vergunning is verleend. Voor toekomstige ontwikkelingen voor de veehouderij dient voor dat plan een nieuwe individuele beoordeling gemaakt te worden.

ad g.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) schrijft voor dat we bij ruimtelijke ingrepen onderzoek moeten (laten) doen naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden. Dit onderzoek bestaat uit 2 stappen: 1. quickscan en 2. soortgericht onderzoek. De Quickscan is een standaardonderzoek, volgens een vast protocol. Dit protocol is gevolgd. In het rapport worden de onderzoeksmethode toegelicht en de onderzoeksvragen benoemd. Het terreinonderzoek is geen uitgebreide inventarisatie, maar is vooral bedoeld om vast te stellen welke biotopen voorkomen in het plangebied. Bij afwezigheid van geschikt biotoop is de conclusie dat de ingreep niet nadelig is voor beschermde soorten die volgens het bronnenonderzoek in de omgeving van het plangebied voorkomen.

In een plangebied komen ook soorten voor die minder zwaar beschermd worden door de Wnb.

Dit zijn soorten die zich over het algemeen makkelijker aanpassen aan een veranderde omgeving. Zo zijn de meeste vogels zwaar beschermd tijdens de broedperiode, maar daarbuiten alleen de dieren zelf. Een beperkt aantal vogels heeft een jaarrond beschermde verblijfsplaats. Bij afwezigheid van geschikt biotoop is de conclusie dat de ingreep niet nadelig is voor deze soorten. Als uit de Quicksan blijkt dat er geen negatieve invloed op strikt beschermde soorten is te verwachten en dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen van de ingreep zijn te verwachten voor overige beschermde soorten, is de conclusie dat er geen aanvullend, soortgericht onderzoek nodig is.

ad h.

We streven in algemene zin zoveel mogelijk naar transformatie van leegstaande gebouwen naar woningbouw. Op dit moment is een herontwikkeling van de Blauw Scholk niet mogelijk als gevolg van de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Donksestraat. Indien het bedrijf wordt gesaneerd, wordt deze hindercontour opgeheven en kan de Blauwe Scholk worden verkocht en herontwikkeld naar wonen.

Met de realisering van Wonen op de Donk (41 nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen) krijgt de woningmarkt in Den Dungen een goede impuls. Er is sprake van een divers aanbod voor jong en oud, met oog op de toekomst. Het bouwplan zorgt voor doorstroming binnen de kern Den Dungen en voorziet in de behoefte in vrij wonen, betaalbaar wonen en wonen in een landelijk dorp op korte afstand van de kern en stad.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.					Ontv. datum	15 dec 2023
----	--	--	--	--	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 15 december 2023 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

Volgens indiener borgen de planregels en de verbeelding de waterbelangen nog onvoldoende. Indiener constateert dat de regenwaterberging niet goed geborgd is in de planregels en op de verbeelding van het plan. Ook ziet indiener verschillen in de omvang van de regenwaterbergingssloot in de inrichtingstekeningen in het Waterplan en in inrichtingstekeningen in de plantoelichting en het Landschapsplan.

Indiener verzoekt om voor vaststelling van het plan de volgende opmerkingen te verwerken:

- Op de verbeelding opnemen van de regenwaterbergingssloot aan de zuidzijde van het plangebied (sloot 1 uit het Waterplan) binnen de grenzen van het plangebied. Ik vraag u daarbij om aan de bergingssloot de functieaanduiding 'waterberging' toe te kennen, net zoals van toepassing op de wadi's.
- In de regels opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging. Ik adviseer om deze op te nemen in hoofdstuk 3 van de planregels, zodat de verplichting geldt voor alle bestemmingen binnen het plan. Binnen alle bestemmingen is namelijk de aanleg van verhardingen toegestaan.
- In alle inrichtingstekeningen in de plantoelichting en het Landschapsplan opnemen van de juiste afmetingen van de regenwaterbergingssloot. De inrichtingstekeningen in deze documenten bevatten nu een te kleine (korte) bergingssloot. Het juist opnemen van de sloot in alle inrichtingstekeningen — met name in het Landschapsplan dat een bijlage vormt bij de planregels — is belangrijk om te voldoen aan de Keur en het gemeentelijk beleid. De bergingssloot neemt het grootste deel van de benodigde bergingcapaciteit voor zijn rekening (350 m³ van de benodigde 587 m³).

Indiener merkt op dat er voldoende mogelijkheden zijn om de regenwaterberging in te passen. Indiener heeft geen bezwaar tegen de realisatie van het plan. De initiatiefnemer heeft al een Waterplan opgesteld voor de nieuwbouwontwikkeling. Het Waterplan laat zien dat er voldoende ruimte en mogelijkheden zijn om regenwater van de nieuwe verhardingen op te vangen. Vier wadi's en een

regenwaterbergingsloot voorkomen dat regenwater versneld afstroomt naar het oppervlaktewater-systeem en/of dat er wateroverlast ontstaat in of rondom het plangebied.

Reactie gemeente:

-De regenwaterbergingsloot aan de zuidzijde van het plangebied (sloot 1 uit het Waterplan) binnen de grenzen van het plangebied is opgenomen op de verbeelding.

Aan de bergingsloot is de functieaanduiding 'waterberging' toegekend.

- In hoofdstuk 3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging opgenomen. De verplichting geldt voor alle bestemmingen binnen het plan. Binnen alle bestemmingen is namelijk de aanleg van verhardingen toegestaan.

- De juiste afmetingen van de regenwaterbergingsloot zijn opgenomen in alle inrichtingstekeningen in de plantoelichting en het Landschapsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal worden aangepast

6.					Ontv. datum	19 dec 2023
----	--	--	--	--	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 19 december 2023 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

- Indiener geeft aan dat de bouw van 41 nieuwe woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen in en rond de Grote Molenstraat. Dit kan leiden tot overlast, onveilige verkeerssituaties en slechte luchtkwaliteit.
- De ontsluiting langs de Blauwe Scholk gaat ten koste van parkeerplaatsen en een aantal bomen welke nu op de te realiseren toegangsweg staan. Het is van belang niet alleen naar de parkeerbalans van het plan Wonen op de Donk te kijken maar ook naar de toekomstplannen met betrekking tot de Blauwe Scholk.
- In de huidige situatie is al sprake van verkeershinder. Regelmatig opstoppen in de Grote Molenstraat. Een toekomstige ontsluiting op de Grote Molenstraat zal de verkeersdoorstroming nog meer belemmeren. Dit leidt tot meer verkeersbewegingen door de straat en meer geluid. Dit zal nog erger worden als de Blauwe Scholk wordt ontwikkeld.
- De visie van 2019 is niet meer actueel. Niet realistisch om nog een supermarkt te plaatsen en de geurcirkel van Grote Molenstraat 3a loopt over de kassen waardoor op die locatie geen woningontwikkeling mogelijk is.
- In het plan Wonen op de Donk is weinig rekening gehouden met de agrarische bedrijven aan de Grote Molenstraat maar wel met de boomgaard.
- Indiener geeft aan dat het aspect natuur meegenomen moet worden. Wat is de invloed van de nieuwe wijk op de vogels en insecten in het gebied?
- Ten behoeve van het woningtekort eerst leegstaande gebouwen benutten zoals de Blauwe Scholk alvorens nieuwe woonwijken te ontwikkelen.

Reactie gemeente:

ad a.

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via het terrein van de Blauwe Scholk. De nieuwe verbinding leidt het verkeer via de kortste route het gebied uit en zal wat betreft profilering en wegbreedte het verkeer veel beter faciliteren dan een Donksestraat. Op basis van deze ontsluiting zijn de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking onderzocht. De toename van de verkeersintensiteit op de Grote Molenstraat is door de ontwikkeling zeer beperkt. Vanuit geluid en luchtkwaliteit zijn geen relevante toenames te verwachten.

ad b.

Het plan is getoetst aan de vastgestelde/ geldende parkeernormen van de gemeente Sint-Michielsgestel. Op basis van de gekozen type woningen is een parkeerbalans gemaakt. Streven is zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein of zo dicht mogelijk bij de woning. Het plan voldoet aan de

gestelde parkeernormen en parkeerbeleid van de gemeente. Bij toekomstige herontwikkeling van de Blauwe Scholk zal het bouwplan worden getoetst aan de geldende parkeernormen voor de nieuwe bestemming en dient rekening te worden gehouden met de dan aanwezige parkeerdruk.

ad c.

De ontwikkeling Wonen op de Donk is een van de ontwikkelingen die in de Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen (2019) zijn meegenomen. Gezien de ligging deels binnen reeds stedelijk bestemde gronden en deels binnen verstedelijking afweegbaar vormt dit een logische uitbreiding van het stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling staat los van een mogelijk verdere verstedelijking naar de westzijde. Met het oog op de toekomst, als een ontwikkeling aan de westkant van Den Dungen aan de orde komt, wordt gekeken naar een alternatieve route via percelen richting Grote Molenstraat.

ad d.

De visie van 2019 is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/stedenbouwkundige optimale invulling van het centrumgebied van Den Dungen. De verkavelingen zijn indicatief en dienen in het kader van de planologische procedure nader uitgewerkt en onderzocht te worden. In de visie staat vermeld dat de voorgestelde verkaveling voor de locatie van de leegstaande kassen niet op voorhand uitvoerbaar is vanwege de geurcontour over een deel van dit gebied.

In de visie wordt eveneens gesproken over het belang van versterking van winkelfuncties om compleetheid te realiseren. Een supermarkt in het centrum als publiekstrekker kan hier positief aan bijdragen. Inmiddels is een verplaatsing van de supermarkt niet meer aan de orde en is er op dit moment geen behoefte aan nieuwvestiging van een tweede supermarkt.

ad e.

De veehouderijen aan de Grote Molenstraat betreffen rundveehouderijen. Voor rundveehouderijen gelden vaste afstandseisen ten aanzien van geur vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Een afstand van 50 meter wordt gehanteerd voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom en 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De gemeentelijke geurnorm (Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Sint-Michielsgestel) hanteert een afstand tussen de 50 en 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en een afstand tussen de 40 en 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom (artikel 4).

De bouwvlakken van de rundveebedrijven aan Grote Molenstraat 3a en Grote Molenstraat 5 liggen respectievelijk op 164 en 283 meter van de rand van het plangebied voor Wonen op de Donk. Aan de vaste afstanden wordt hierbij voldaan en is geen nadelige geurhinder te verwachten. Daarnaast worden aan Grote Molenstraat 3a ook enkele runderen gehouden met een geuremissiefactor. Voor deze emissie, gezien de afstand tot het plangebied, zijn geen nadelige gevolgen te verwachten.

Met betrekking tot de afstanden voor spuitzones en de boomgaard zijn geen specifieke afstanden in wetgeving vastgesteld. In de vormvrije mer-aanmeldnotitie is derhalve een locatie specifieke onderbouwing gemaakt voor dit onderwerp. Hierin is onderbouwd dat spuitzones geen belemmering vormen voor het plan.

ad f.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) schrijft voor dat we bij ruimtelijke ingrepen onderzoek moeten (laten) doen naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden. Dit onderzoek bestaat uit 2 stappen: 1. quickscan en 2. soortgericht onderzoek. De Quickscan is een standaardonderzoek, volgens een vast protocol. Dit protocol is gevolgd. In het rapport worden de onderzoeksmethode toegelicht en de onderzoeksvragen benoemd. Het terreinonderzoek is geen uitgebreide inventarisatie, maar is vooral bedoeld om vast te stellen welke biotopen voorkomen in het plangebied. Bij afwezigheid van geschikt biotoop is de conclusie dat de ingreep niet nadelig is voor beschermde soorten die volgens het bronnenonderzoek in de omgeving van het plangebied voorkomen.

In een plangebied komen ook soorten voor die minder zwaar beschermd worden door de Wnb. Dit zijn soorten die zich over het algemeen makkelijker aanpassen aan een veranderde omgeving. Zo zijn de meeste vogels zwaar beschermd tijdens de broedperiode, maar daarbuiten alleen de dieren zelf. Een beperkt aantal vogels heeft een jaarrond beschermd verblijfplaats. Bij afwezigheid van geschikt biotoop is de conclusie dat de ingreep niet nadelig is voor deze soorten. Als uit de Quickscan blijkt dat er geen negatieve invloed op strikt beschermde soorten is te verwachten dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen van de ingreep zijn te

verwachten voor overige beschermde soorten, is de conclusie dat er geen aanvullend, soortgericht onderzoek nodig is.

ad g.

We streven in algemene zin zoveel mogelijk naar transformatie van leegstaande gebouwen naar woningbouw. Op dit moment is een herontwikkeling van de Blauw Scholk niet mogelijk als gevolg van de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Donksestraat. Indien het bedrijf wordt gesaneerd, wordt deze hindercontour opgeheven en kan de Blauwe Scholk worden verkocht en herontwikkeld naar wonen.

Met de realisering van Wonen op de Donk (41 nieuwe woningen in verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen) krijgt de woningmarkt in Den Dungen een goede impuls. Er is sprake van een divers aanbod voor jong en oud, met oog op de toekomst. Het bouwplan zorgt voor doorstroming binnen de kern Den Dungen en voorziet in de behoefte in vrij wonen, betaalbaar wonen en wonen in een landelijk dorp op korte afstand van de kern en stad.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.					Ontv. datum	27 dec 2023
----	--	--	--	--	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 27 december 2023 een pro forma zienswijze ontvangen.

De zienswijze is buiten de inzagetermijn ontvangen. Indiener is in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken (**uiterlijk dinsdag 23 januari 2024**) de zienswijze van gronden te voorzien. Op 25 januari 2024 zijn aanvullende gronden ontvangen.

Samenvatting zienswijze:

- a. Ontbrekende integrale planvorming - Indiener geeft aan dat, nu het ontwerp bestemmingsplan gelegen is in het hart van de oude kom van Den Dungen, de historische stedenbouwkundige karakteristiek hier kaderstellend dient te zijn voor de ontwikkelings-ruimte die een nieuw bestemmingsplan kan krijgen. In de planbeschrijving ontbreekt een adequate analyse van de historisch stedenbouwkundige karakteristiek en de bedreiging die het behoud daarvan ondervindt door niet goed doordachte en afgestemde nieuwbouwonontwikkelingen zoals het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.
- b. Omgevingsgevolgen zijn onvoldoende onderzocht - Een ander planmanco vormt het niet betrekken van de verdere omgevingsgevolgen van de nieuwbouwwijk op de historische en gezichtsbepalende Blauwe Scholk. De nieuwe wijkontsluiting beperkt het optimale gebruik en de ontwikkeling van de Blauwe Scholk.
De omgevingsbeleving van het gebouw de Blauwe Scholk die nauw verbonden is met het aangrenzende buitengebied vormt een belangrijk te betrekken aspect bij de beoordeling van de mogelijke ruimtelijke plannen nabij de Blauwe Scholk. De nieuwbouwwijk wringt zich in het huidige plan tussen de Blauwe Scholk en het buitengebied in en schept zo een ruimtelijke en visuele barrière ook vanuit het buitengebied richting kom en kerk bezien.

Reactie gemeente:

ad a.

Het landschapsplan dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zit, is de drager van de inrichting van dit bestemmingsplan. Hierin is wel degelijk rekening gehouden met het historische landschap en de ontwikkeling van het gebied in de loop der tijd. Korthedshalve verwijzen wij naar dit landschapsplan.

In het Landschapsplan wordt een link gelegd naar de Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. De ontwikkeling Wonen op de Donk is een van de ontwikkelingen die in de visie zijn meegenomen. Gezien de ligging deels binnen reeds stedelijk bestemde gronden en deels binnen verstedelijking afweegbaar vormt dit voor ons een logische uitbreiding van het stedelijk gebied.

Met de visie Den Dungen kiezen we terplekke voor een stedelijke ontwikkeling die toch nog zoveel mogelijk rekening houdt met de specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit ondanks dat het plangebied geen specifieke waarden heeft volgens de (juridische) kaarten van de Interim Omgevingsverordening.

ad b.

De Blauwe Scholk heeft recent een monumentale status gekregen. Het gebouw staat nog op haar oorspronkelijke kavel, echter grote delen van de oorspronkelijke terreininrichting zijn in de loop der tijd verloren gegaan. De onbebouwde gronden van de Blauwe Scholk vormen geen onderdeel van de redengevende omschrijving. De ontsluiting van het plan vormt geen belemmering voor herontwikkeling van het gebouw de Blauwe Scholk met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De hoofdweg van plan Wonen op de Donk is tevens een belangrijke zichtlijn op De Blauwe Scholk. Met het plan wordt een openbaar ommetje gerealiseerd dat juist zorgt voor een beleving van het pand. Ook de ontsluiting van het plangebied langs de Blauwe Scholk zal terplekke zorgen voor (meer) beleving en bewustwording hiervan.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.					Ontv. datum	21 dec 2023
----	--	--	--	--	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 21 december 2023 een pro forma zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk. Indiener is in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken (**uiterlijk dinsdag 23 januari 2024**) de zienswijze van gronden te voorzien. Op 23 januari 2024 zijn aanvullende gronden ontvangen.

Samenvatting zienswijze:

- a. Indiener geeft aan dat het nieuwe plan dient te passen in de bestaande cultuurhistorische waarden en kenmerken en structuur van de dorpskern, te weten de kenmerkende lintbebouwing. Dit ziet indiener onvoldoende terugkomen, zowel in de situering als de visuele kenmerken van de woningen.
Indiener is bezig hiervoor een onderbouwing op te stellen, deze sturen ze zo spoedig mogelijk na.
- b. De ontsluiting van het plan (zowel de tijdelijke als de definitieve) is op dit moment onduidelijk, terwijl dit een grote invloed heeft op de directe omgeving. Indiener ziet in het plan geen garanties dat de bescherming van de nabij gelegen monumentale en cultuurhistorische panden en omgeving voldoende gewaarborgd worden.

Reactie gemeente:

ad a.

Het landschapsplan dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zit, is de drager van de inrichting van dit bestemmingsplan. Hierin is wel degelijk rekening gehouden met het historische landschap en de ontwikkeling van het gebied in de loop der tijd. Korthedshalve verwijzen wij naar dit landschapsplan.

In het Landschapsplan wordt een link gelegd naar de Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. De ontwikkeling Wonen op de Donk is een van de ontwikkelingen die in de visie zijn meegenomen. Gezien de ligging deels binnen reeds stedelijk bestemde gronden en deels binnen verstedelijking afweegbaar vormt dit voor ons een logische uitbreiding van het stedelijk gebied.

Met de visie Den Dungen kiezen we terplekke voor een stedelijke ontwikkeling die toch nog zoveel mogelijk rekening houdt met de specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dit

ondanks dat het plangebied geen specifieke waarden heeft volgens de (juridische) kaarten van de Interim Omgevingsverordening.

Het plangebied is gelegen tegen het centrumgebied van Den Dungen. Dit is het gebiedstype wat het best pas bij de toekomstige te verwachten bebouwing. Hierdoor vormt het een uitbreiding van het welstandsgebied 'historische dorpsgebieden'. Het uitgangspunt is het oorspronkelijke karakter van het gebied en de bebouwing en overeenstemming van historische kenmerken met voldoende ruimte voor eigen inzichten.

ad b.

Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is een goede en veilige ontsluiting van het plangebied noodzakelijk. Diverse ontsluitingsmogelijkheden zijn onderzocht waarbij de route via het terrein van de Blauwe Scholk de beste optie is gebleken.

De Blauwe Scholk heeft recent een monumentale status gekregen. Het gebouw staat nog op haar oorspronkelijke kavel, echter grote delen van de oorspronkelijke terreininrichting zijn in de loop der tijd verloren gegaan. De onbebouwde gronden van de Blauwe Scholk vormen geen onderdeel van de redengevende omschrijving. De ontsluiting van het plan vormt geen belemmering voor herontwikkeling van het gebouw de Blauwe Scholk met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

De volgende aanpassingen zullen aan het bestemmingsplan worden verricht.

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

De volgende correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen worden in het bestemmingsplan opgenomen:

- De regenwaterbergingssloot aan de zuidzijde van het plangebied (sloot 1 uit het Waterplan) is opgenomen op de verbeelding.
Aan de bergingssloot is de functieaanduiding 'waterberging' toegekend.
- In hoofdstuk 3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging opgenomen. De verplichting geldt voor alle bestemmingen binnen het plan.
- De juiste afmetingen van de regenwaterbergingssloot zijn opgenomen in alle inrichtingstekeningen in de plantoelichting en het Landschapsplan.
- De toelichting is aangevuld met de principes van het Regionaal water- en bodemprogramma (RWBP).

3.2 Ambtshalve aanpassing

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Deze "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen" is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt (als bijlage) onderdeel uit van het raadsvoorstel/besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Wonen op de Donk Den Dungen d.d. 18 april 2024.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 18 april 2024,
de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel.