

Nota van Zienswijzen
Ontwerp Visie “Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen”

Sint-Michielsgestel augustus 2019

Inleiding

De Ontwerp Visie “Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen” voor het centrum van Den Dungen en het gebied Grienselhof heeft met ingang van vrijdag 15 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging heeft zowel in papieren vorm in het gemeentehuis, als digitaal op de landelijke voorziening via ruimtelijkeplannen.nl plaats gevonden. De bekendmaking hiervan heeft op donderdag 14 maart 2019 plaatsgevonden in De Brug, De Staatscourant en het digitale Gemeenteblad (met verwijzing hiertoe op de gemeentelijke website).

Het ontwerpplan is tevens digitaal aangemeld bij de Provincie Noord-Brabant.

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn vierentwintig zienswijzen ingediend. Hieronder worden de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Gezien de omvang en de uitvoerigheid van de reacties, is er voor gekozen om deze in de nota volledig in plaats van samengevat weer te geven.

Graag willen wij iedereen die de afgelopen periode hebben meegedacht over deze visie en/of een zienswijze indienden, bedanken voor hun inbreng. Voor een goed functionerend centrum van Den Dungen en de bouw van voldoende woningen voor de doelgroepen is deze betrokkenheid van groot belang.

Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht.

Aanpassingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden 4 aanpassingen in de tekst opgenomen. Dit betreffen de volgende aanpassingen:

- a. De verkeersproblematiek Bosscheweg wordt opgenomen als knelpunt;
- b. In de visie zal worden opgenomen dat bij uitbreidingslocaties rekening wordt gehouden met een goede inpassing in het landelijk gebied;
- c. In de visie wordt expliciet vermeld dat de gewenste supermarkt in het centrumgebied van Den Dungen een verplaatsing van de huidige supermarkt aan het Maaskantje betreft;
- d. In de visie wordt opgenomen dat bij een herontwikkeling van de Blauwe Scholk, omwonenden niet onevenredig in hun belangen mogen worden geschaad.

Ambtshalve aanpassing:

In de visie wordt de zone met een mogelijkheid tot randbebouwing nader aangeduid.

1. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geacht college; Het ter visie gelegde document geeft ons aanleiding tot de volgende reactie: -Aangezien deelplannen als het onderhavige dienen te berusten op een integrale visie van heel het komgebied, maakt het ontbreken ervan zoals nu het geval is, dat de visie een belangrijk manco bevat. Met name betreft dit de mogelijke westelijke uitbreiding. Dat de provincie in het streekplan (VR ?) hier een potentieel zoekgebied aangeeft kan niet richtinggevend zijn aangezien de onderliggende planologische motivering ontbreekt. Deze zal daarom alsnog in het kader van een integrale komvisie en/of in de bestemmingsplanprocedure dienen plaats te vinden. Terecht worden de voorstellen dan ook als een eerste gedachte experiment voorgesteld. -Het grote gevaar van de tot nu plaats gevonden hebbende stedelijke uitbreidingen van de Den Dungen-Maaskantje is dat de oude kern in een ring van nieuwbouw komt te liggen waardoor de kenmerkende directe verwevenheid van kern en agrarische omgeving verloren gaat. Uit historisch-stedenbouwkundig oogpunt bezien is daarom ongewenst dat deze trend niet wordt voortgezet. -Als door een wonder is deze nieuwe stedelijke omknelling nabij het historische middelpunt van de kern ; de kerk en omgeving beperkt gebleven zodat een ruimtelijke en visuele directe communicatie met het buitengebied daar nog mogelijk is. Dit pleit, op cultuurhistorische gronden, dus tegen een stedelijke verdichting/uitbreiding aan de (noord) westelijke zijde van de kern. -Het uitwerkingsvoorbeeld om een mogelijke stedelijke uitbreiding niet compact uit te voeren maar juist in losse bouwblokken uit te voeren heeft als nadeel de grote mate van ruimtelijke versnippering die dit met zich mee brengt. De toch al bestaande hoge mate van verstening en verrommeling van het buitengebied zou juist tot zuinig ruimtegebruik dienen te voeren. -Potentiële nieuwe stedelijke uitbreidingslocaties dienen uit een oogpunt van cultuurhistorie bij voorkeur niet buiten het donkengebied te worden	<u>Deelvisie</u> U merkt op dat door het ontbreken van een integrale visie voor heel het komgebied, de nu voorliggende visie een belangrijk manco bevat. Het is niet ongebruikelijk, dat voor delen van de kom een visie wordt gemaakt, zoals een centrumvisie. Voor een goed functionerend hart van Den Dungen is een visie specifiek op het centrum van toegevoegde waarde. <u>Woningbouw aan de oost- of westzijde van Den Dungen</u> De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie ruimtelijke ordening aan welke ruimtelijke doelen ze graag wil bereiken en op welke manier. De provincie geeft daarin onder meer aan waar woningbouw mogelijk is. De westzijde van Den Dungen is daarbij aangewezen als potentieel zoekgebied woningbouw. Eerst wordt ingezet op de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen en op vrijkomende locaties in het centrum. Daarmee wordt voldaan aan het principe van inbreiden, herstructureren en transformeren uit de provinciale Brabantse Agenda Wonen. De locatie Grienselhof vormt één van deze geschikte/ passende woningbouwlocaties. Voor eventuele woningbouw aan de westzijde geldt dat in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant Den Dungen is aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den Dungen is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte. Indien deze ontwikkeling aan de westzijde op termijn aan de orde komt dan zal bij de uitwerking nader onderzoek plaatsvinden zoals wettelijk verplicht. Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is onderzocht of er bij bewoners een gemeenschappelijk beeld is. De reden is, dat we een toekomstbestendige visie willen maken met een doorkijk van 20-25 jaar. Naar aanleiding van de reacties op de eerste versie van de visie is de tekst aangepast. De voorgestelde wijze

gezocht. De dekzandrug tussen Maaskantje en St. Michielsgestel is daarom in beginsel een goed zoekgebied voor een toekomstige nieuwbouwlocatie. -De waarde van de visie zit o.i. nu meer in de analyse en oplossingsvoorstellen van de interne stedenbouwkundige aspecten op het detailniveau van het oude kerngebied rond de kerk. -Het gesignaleerde gemis aan een pleingebied is terecht en het voorstel tot herinrichting van het H. Hartplantsoen kan daarin verbetering brengen. Meer substantie kan dit nog steeds beperkte plein krijgen door op termijn de woning(en) aan de oostzijde aan te kopen en te slopen. -Of er werkelijk een concentratie van voorzieningen van enige omvang bereikt kan worden rond het kerkgebied valt te betwijfelen door gebrek aan draagvlak die eigen is aan een kleine kern. En natuurlijk de directe concurrentie vanuit Den Bosch en St. Michielsgestel. Niet voor niets zijn de laatste jaren al veel winkels verdwenen. Feitelijk is en blijft de Jumbo de enige echte trekker in de kom. Vanuit de bereikbaarheid van het hele komgebied bezien maakt het weinig uit of deze al dan niet enkele honderden meters meer naar het westen verplaatst zal worden. Wel kan een locatie dicht bij de kerk de levendigheid aldaar vergroten hetgeen ook gunstig kan uitwerken op de Litserborg die nu wat afzijdig van de dorpskern ligt. In plaats van een geheel nieuwe locatie zou een supermarkt zich ook in het bestaande complex van de Roos en te saneren slachterij en oude Rabobank kunnen vestigen mits voldoende parkeerruimte in de naaste omgeving kan worden gevonden. -Verder kunnen aan de lijst van 16 genoemde knelpunten nog de volgende worden toegevoegd: 17-Doorgaand (sluip) verkeer oost-west (en omgekeerd) via Litserstraat/ Maaskantje en dat van noord naar zuid (en omgekeerd) via de Bosscheweg/Maaskantje. Daarmee samenhangend: Het omvormen van de kern rond de kerk tot voetgangersgebied is een goed idee maar valt moeilijk te combineren met de blijvende functie als drukke doorgaande autoverbinding. Daarom maatregelen tegen sluipverkeer en eventueel gebruiksremmende	van uitbreiding in westelijke richting is geformuleerd als niet meer dan een eerste idee. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een planhorizon van 10 jaar gebruikelijk. Binnen deze periode voorzien wij in ieder geval geen woningontwikkelingen aan de westzijde. Na deze periode kan, indien de woningbehoefte hier om vraagt, uitbreiding in westelijke richting weer in beeld komen. Een randbebouwing met de genoemde supermarkt behoort wel tot de mogelijkheden binnen de visie. We onderschrijven, dat voor realisatie van een westelijke uitbreiding een wettelijke procedure is vereist. Als er een plan voor een uitbreiding in westelijke richting in voorbereiding wordt genomen, zal verder onderzoek plaatsvinden. Daarin komen alle relevante aspecten aan bod. <u>Suggesties</u> De waarde van de visie zit volgens u meer in de analyse en oplossingsvoorstellen van de interne stedenbouwkundige aspecten op het detailniveau van het oude kerngebied rond de kerk. U doet een aantal suggesties. Bij de verdere uitwerking van deze visie, waaronder de herinrichting van het Heilig Hartplein en de verplaatsing van de supermarkt wordt gekeken naar mogelijkheden voor optimalisatie. <u>Concentratie van voorzieningen</u> U betwijfelt of er werkelijk een concentratie van voorzieningen van enige omvang bereikt kan worden rond het kerkgebied door gebrek aan draagvlak die eigen is aan een kleine kern. De visie is opgesteld in samenspraak met bewoners van Den Dungen. Die ervaren nu problemen in de huidige structuur. De huidige locatie van de Jumbo-supermarkt is verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie gelet op bevoorrading en parkeren. Hetgeen ook door de Jumbo-organisatie wordt erkend. In de rand van het dorp aan de westzijde kan een supermarkt komen met een goede bevoorrading en parkeren, daarnaast grondgebonden woningen. Op dit moment is sprake van veel leegstand in Den Dungen. De supermarkt trekt andere dienstverlenende functies aan en biedt economisch gezien toegevoegde waarde voor het functioneren van bestaande functies in dit gebied. Aanvullende knelpunten: Ad 17- Voordat het centrum autoluw kan worden gemaakt, zal nader verkeerskundig onderzoek gedaan moeten worden. Hoe regel je de afwikkeling
---	--

methoden toepassen en/of zoeken naar alternatieve routes voor doorgaand verkeer. 18-De grootschalige monoliet van Litsersborg die niet harmonieert met de kenmerkende kleinschaligheid van de beeldbepalende bebouwing. (voorstel: afschermen met dubbele laanbeplanting langs de voormalige rooilijn waardoor ook een meer intiem voorplein ontstaat). 19-De ontbrekende bescherming van eeuwenoude cultuurbodems voor zover deze aan de ruilverkaveling Bossche Broek (1975) zijn ontsnapt. (vooral binnen het blok Bosscheweg-Bramerslandstraat).	van het verkeer buitenom? Dit jaar en komend jaar wordt er gewerkt aan onderdelen van een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Hier hoort een participatie-traject bij. Wanneer de bewoners van Den Dungen hiervoor worden uitgenodigd is nu nog onbekend. Ten behoeve van dit GVVP kunnen suggesties/ voorstellen worden ingebracht. In het kader van het GVVP zal de kruising Bosscheweg-Heilig Hartplein zeker aandacht krijgen. De huidige inrichting van het Heilig Hartplein en de Litsersstraat (shared space) is tot stand gekomen na een uitgebreid participatie-traject. Hiervoor is niet alleen meerdere keren met bewoners en ondernemers gesproken, maar heeft een breed samengestelde klankbordgroep in overleg met de gemeente de plannen gemaakt. Ad 18- Indien het daadwerkelijk komt tot een herinrichting van het plein zal uw opmerking als suggestie worden meegenomen. Ad 19- Bij ruimtelijke plannen vindt een afweging plaats met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de wijze van bescherming worden daarin meegenomen. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties zeker meenemen in het vervolgproces. De afweging of en in hoeverre we aan uw voorstellen medewerking kunnen verlenen, zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de nadere uitwerking.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
2. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geachte college, Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerpvisie ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. Onze zienswijze heeft specifiek betrekking op hoofdstuk 10 'Grienselhof' pagina 28 t/m 31. Voor een concreet beeld van waarop onze zienswijze betrekking heeft verwijzen wij graag naar bijlage 1 verkavelingsmogelijkheid Grienselhof,	<u>Breed gedragen visie</u> U geeft aan in uw reactie dat er geen sprake is van een breed gedragen visie. De gemeente heeft geen initiatief genomen om omwonenden en inwoners bij de ontwikkeling van Grienselhof te betrekken. Vanaf de start van het proces voor het opstellen van een visie stond het betrekken van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties centraal.

het blauw omcirkelde deel. Daarnaast ter info, ons eigen huis en perceel is met een rood vlak aangegeven. Ons adres is Jhr. Van Rijckevorselstraat ■. De gemeente geeft aan dat de doelstelling van de ontwerpvisie een breed gedragen visie moet zijn, waar eigenaren en inwoners nauw bij betrokken zijn. Wij ervaren dat er tot op heden totaal geen sprake is van een breed gedragen visie. De huidige ontwerpvisie zoals die is voorgesteld zorgt voor een onevenredige verdeling van baten en lasten. De baten komen geheel en alleen ten gunsten van de gemeente en de projectontwikkelaar en de lasten zijn allemaal voor de omwonenden. De gemeente heeft ons inziens geen initiatief genomen om omwonenden en inwoners bij de (her)ontwikkeling van het Grienselhof te betrekken. De eventuele gevolgen en nevenschade van deze ontwerpvisie zijn voor omwonenden namelijk groot, maar er is weinig (tot niets?) aan actieve communicatie of benadering gedaan naar deze omwonenden. Bovendien stellen jullie dat de ontwerpvisie een beeld schetst van de meest optimale invulling van het Grienselhof om zo de leefbaarheid en woonkwaliteit te waarborgen. Wij zijn het hier absoluut niet mee eens. In deze zienswijze zullen we aangeven waarom we het hier niet mee eens zijn en wat de negatieve gevolgen zijn van de ontwerpvisie voor de omwonenden. Leefbaarheid en woonkwaliteit zullen voor omwonenden sterk afnemen. Ook zullen we toelichten wat in onze ogen wel de meest optimale invulling is. Daarnaast vinden wij de uitwerking en onderbouwing van de schets erg onvolledig, er staat geen concrete informatie op over de verschillende aspecten van de plannen zoals aantallen, bouwhoogte, bouwstijl, oppervlakte, afstanden, perceelgrenzen, ontsluitingsroutes etcetera. Dat maakt het lastig om hierover nu al een compleet en accuraat beeld te vormen. We zijn van mening dat de voorgestelde ontwerpvisie de volgende negatieve gevolgen met zich meebrengt, waardoor leefbaarheid en woonkwaliteit sterk afnemen voor omwonenden en inwoners aan de Jhr. Van Rijckevorselstraat. <u>1. Inbreuk op de privacy</u>	In de Brug en op social media is gecommuniceerd waar en wanneer hiervoor bijeenkomsten zijn georganiseerd. Op maandag 16 april 2018 is de aftrap voor de visie gegeven middels een presentatie aan geïnteresseerden in Litserborg. Tijdens deze eerste bijeenkomst is toegelicht hoe het proces rondom het ontwikkelen van de planvorming zou worden georganiseerd. Vervolgens zijn drie inloopmiddagen en een inloopavond gehouden in Litserborg ten behoeve van de inventarisatie van meningen en gedachten van alle betrokken partijen. Daarnaast hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met in totaal zo'n 17 partijen en/of stakeholders. In deze gesprekken is er de mogelijkheid gegeven om vrijblijvend het gewenste toekomstbeeld te schetsen en ideeën uit te wisselen. Op maandag 3 september 2018 is een presentatie gegeven in Litserborg waarin de uitgangspunten voor de visie naar aanleiding van de gesprekken nader zijn toegelicht. Ook zijn enkele eerste voorlopige schetsmodellen getoond. In vervolg hierop zijn nog twee openbare bijeenkomsten gehouden in Litserborg om iedereen de gelegenheid te geven te reageren op de eerste schetsmodellen. Op zondag 6 januari 2019 zijn de laatste schetsmodellen nogmaals gepresenteerd in Litserborg tijdens de nieuwjaarsreceptie speciaal ten behoeve van nieuwe inwoners. Op maandag 25 februari 2019 is de ontwerpvisie gepresenteerd in twee sessies aan respectievelijk raad en geïnteresseerden in Litserborg. In de gehele voorbereidingsprocedure zijn er veel momenten geweest, dat wij informatie hebben opgehaald bij bewoners en belanghebbenden. Het resultaat na afloop van dit proces is een visie gebaseerd op de inbreng van bewoners en belanghebbenden enerzijds gecombineerd met de expertise van de stedenbouwkundige anderzijds. Op grond van de overwegend positieve reacties van de ca. 200 – 250 aanwezigen tijdens de laatste presentatie, is sprake van een breed gedragen visie bij de inwoners en bedrijven die betrokken zijn geweest bij de planvorming. Wij realiseren ons echter dat breed draagvlak niet betekent dat iedereen het eens is met de visie die nu voorligt. <u>Uitwerking en onderbouwing van de schets</u> U geeft aan de uitwerking en onderbouwing van de schets voor Grienselhof erg onvolledig te vinden. De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/ stedenbouwkundige optimale invulling van het
--	--

Als u kijkt naar de plaatsing in de ontwerpvisie van de huizen, in bijlage 1b gekenmerkt met de rode #1 en rode #2, zult u zien dat deze woningen zeer dicht bij de erfgrans zijn getekend van het perceel van Jhr. Van Rijckevorselstraat nummer ■■■. Dit zou ons inziens leiden tot een grote inbreuk op onze privacy. We hebben dit huis gekocht in juli 2018. Voor de aankoop van dit huis hebben we contact gehad met de gemeente over de eventuele inrichting van het Grienselhof. Destijds is door Marianne Gloudemans en Caroline van Mierlo aangegeven dat er nog weinig bekend was. De teleurstelling over de voorgestelde ontwerpvisie is dan ook des te groter, aangezien de privacy aanzienlijk zal afnemen als deze plannen inderdaad zo gerealiseerd gaan worden. Privacy van het door ons gekochte huis was destijds het grote pluspunt en deze privacy zal aanzienlijk afnemen, zo niet verdwijnen. <u>2. Vernietiging van het vrije uitzicht</u> In het verlengde van het vorige punt, leidt de plaatsing van deze nieuwe woning tot een grote aantasting van het vrije uitzicht. Het vrije uitzicht is een absolute meerwaarde van ons huis. Deze meerwaarde zal verdwijnen als de plannen zoals ze nu geschetst zijn, werkelijkheid worden. <u>3. Lichtoverlast</u> Het bouwen van nieuwe woningen en paden gaat gepaard met extra verlichting, paden en woningen zullen immers verlicht worden. Dit leidt tot een toename van lichtoverlast. <u>4. Geluidsoverlast</u> Vanzelfsprekend zal het volbouwen van het Grienselhof ook extra geluidsoverlast met zich meebrengen, zowel tijdens de bouw als daarna door de bewoners van de nieuw te bouwen huizen. <u>5. Aantasting van de groene ruimte</u> Zoals ook door jullie aangegeven zijn de natuur en de bomen in het gebied waardevolle stedenbouwkundige elementen voor de omgeving. Door de voorgestelde ontwerpvisie worden deze elementen grotendeels aangetast. Jullie schrijven over "bomen mogelijk te behouden". Dit is wat ons betreft vaag en nogal weinig. Het overgrote deel van de natuur wordt vernietigt, ten gunste van de projectontwikkelaar en de gemeente. Als	centrumgebied en Grienselhof. De verkavelingen zijn echter allemaal indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure met aandacht voor openbaar groen, waterberging, parkeren etc. <u>Negatieve gevolgen</u> U verwacht als gevolg van de situering van de nieuwe woningen o.a. een inbreuk op de privacy, vernietiging van het vrije uitzicht en licht- en geluidsoverlast. Aangezien de verkaveling zoals opgenomen in de visie indicatief is, is het in dit stadium te vroeg om in te gaan op mogelijke negatieve gevolgen als gevolg van de ontwikkeling. Na vaststelling van de visie zal afzonderlijk een proces worden opgestart om te komen tot een concrete stedenbouwkundige schets. De nadere uitwerking vindt plaats door een projectontwikkelaar in samenspraak met omwonenden en de gemeente. Hiervoor zal een afzonderlijk communicatie-traject worden opgestart waarbij u als omwonenden nog ruimschoots in de gelegenheid wordt gesteld om uw input te leveren. <u>Mogelijkheid om grond aan te kopen</u> Bij de verdere uitwerking van het plan Grienselhof wordt gekeken of tegemoet gekomen kan worden aan de wens om grond bij te kopen. Ook brengen wij in beeld of en waar sprake is van ingebruikname van gemeentegrond. Er is op enkele locaties ook sprake van huur van reststroken. Het heeft de voorkeur om de percelen (bestaand en nieuw) zo recht mogelijk te verkavelen in het plangebied. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties zeker meenemen in het vervolgproces. De afweging of en in hoeverre we aan uw voorstellen medewerking kunnen verlenen, zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de nadere uitwerking van de verkavelingsschets.
---	--

we het hebben over woonkwaliteit en leefbaarheid waarborgen, dan zou de gemeente in mijn ogen moeten beginnen met het beschermen van de natuurlijke omgeving. Erg jammer dat economische uitgangspunten prevaleren boven ecologische. Deze zouden ook samen kunnen gaan en hoeven elkaar niet per se uit te sluiten. Lees hierover meer in ons voorstel tot de optimale invulling en de extra groene long.

6. Waardevermindering

De optelsom van bovengenoemde gevolgen leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen, inclusief de woning aan Jhr. Van Rijckevorselstraat ■. Bovendien nemen woonkwaliteit en leefbaarheid voor een grote groep mensen aanzienlijk af. Deze negatieve gevolgen wegen in onze ogen zwaarder dan de baten die eruit voortvloeien voor de gemeente.

Wij verzoeken op grond van bovenstaande negatieve gevolgen nog eens kritisch naar de bestaande ontwerpvisie te kijken en de ontwerpvisie naar aanleiding van onze argumenten aan te passen.

Wij zijn absoluut bereid om mee te denken over betere mogelijkheden en betere oplossingen en om hierover mondeling in gesprek te gaan. We hebben ook al nagedacht over mogelijkheden om de° overlast en de negatieve gevolgen enigszins te beperken. Deze mogelijkheden zijn in combinatie met elkaar effectief. Samen dragen zij gedeeltelijk bij aan de meest optimale invulling.

I. Mogelijkheid voor omwonenden om grond bij te kopen

Door de mogelijkheid te bieden aan omwonenden om grond bij te kopen en hiermee hun kavel te vergroten, wordt de afstand tot andere percelen groter en hiermee een groot deel van de negatieve gevolgen kleiner. Vooral het privacy aspect wordt dan beter gewaarborgd voor de betrokken partijen.

II. Verplaatsen van bouwkaavel #1 en #2 en creëren van extra groene buffer

In bijlage 2 hebben we al een aanpassing in beeld gebracht die de gevolgen enigszins zouden beperken en tot een betere verkaveling leiden. Deze optimale invulling heeft als belangrijkste uitgangspunt dat er zo min mogelijk omwonenden last zullen ondervinden van de te

realiseren plannen. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt het zo veel mogelijk behouden en/of uitbreiden van de aanwezige natuur. Om aan beiden uitgangspunten te voldoen zijn de bouwkavels #1 en # 2 (rood in tekening) verplaatst. Nummer 1 is verplaatst naar links, naar de groene long. Hier zijn er nog geen bewoners die er last van zouden hebben. Daarnaast is ook de ontsluiting hier beter te realiseren. Nummer 2 is aanzienlijk verplaatst naar de rotonde om de notenboom. Ook is er een extra "groene long" gecreëerd die zorgt voor een natuurlijke buffer voor de reeds aanwezige inwoners in het gebied. De extra groene long is voor iedereen vrij toegankelijk. <u>III. Maximale bouwhoogte beperken</u> Een ander element waarover nu nog geen definities in het plan zijn opgenomen is het hanteren van een maximale bouwhoogte. Denk hierbij aan de bouw van patio's of gelijkvloerse woningen. Hiermee zouden de gevolgen voor de privacy en het vrije uitzicht van omwonenden minder groot zijn en wordt er ook tegemoet gekomen aan de ouder wordende dorpsbewoners. Hiermee speelt de gemeente adequaat in op de maatschappelijke ontwikkeling omtrent vergrijzing. We gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.	
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
3. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Met dit schrijven reageren wij op de in februari gepresenteerde "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen", in het bijzonder op de in Hoofdstuk 10 beschreven plannen omtrent Grienselhof (en het aanliggende gebied). Een brief van dezelfde strekking is eerder al gedeeld met Dhr. Hoogstad tijdens de inloop spreekuren in september en besproken tijdens een gesprek met Wethouder Mathijssen en mevrouw van Mierlo. Tijdens de presentatie van de Visie op de ontwikkeling van Den Dungen op 25 februari en in het stuk "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen", dat we hebben ingezien op het Gemeentehuis in Sint Michielsgesel, zien wij onvoldoende (of in elk geval niet duidelijk) onze	<u>Inbreng</u> In uw zienswijze geeft u aan onvoldoende (of in elk geval niet duidelijk) uw inbreng terug te zien. Op maandag 16 april 2018 is een uitvoerige inventarisatiefase gestart waarin meerdere presentaties zijn gegeven en inloophmomenten zijn gehouden. Het resultaat na afloop van dit proces is een visie gebaseerd op de inbreng van bewoners en belanghebbenden enerzijds gecombineerd met de expertise van de stedenbouwkundige anderzijds. Wij realiseren ons echter dat dit niet betekent dat alles wat is ingebracht ook in de ontwerpvisie terugkomt. Een deel van de

inbreng terug. Middels dit schrijven willen wij onze zienswijze dan ook aanbieden, zodat die in de uiteindelijke besluitvorming in de Gemeenteraad kan worden meegenomen. Onze zienswijze betreft een 4-tal punten: 1. Het liefst wensen we geen bebouwing in het gebied tussen Grinsel en de Mgr. Godschalkstraat en zouden we de situatie laten zoals hij nu is. Dit vanwege de vrije uitkijk (zie onderstaande foto). De enige aanpassing zou zijn dat de gemeente zorg draagt voor het onderhouden van het groen. 2. In onze zienswijze zouden de kavelgrenzen anders worden ingedeeld. Zie onderstaande schets. Concreet betekent dit dat de bewoners van Grinsel ■ een strook grond naast het huis bijkopen en een stuk grond aan de achterzijde zodat zij toegang blijven behouden tot de garage achter het huis. Voor Grinsel ■ en ■ geldt dat er een andere grenslijn komt, zodat de kavelgrenzen dan rechteren logischer zijn ingedeeld. De grenslijn zou komen te lopen vanaf de punt van de garage/ aanbouw van huisnummer ■ naar de hoek van het huidige gehuurde stuk grond achter huisnummer ■. Dat is dus inclusief de strook grond die nu al jaren gehuurd wordt van de gemeente, en door de bewoners onderhouden worden. 3. Als er in het gebied toch gebouwd moet worden, dan: - In de bouwstijl van de straat (Grinsel) en passend bij de omliggende huizen (met Franse kap erop, geen moderne bouw; - Geen hoogbouw, geen rijtjeswoningen, maar eenzelfde type huisvesting dat reeds voorhanden is (2-onder-een-kap / vrijstaande bouw); - Indien er een bewoning achter de huisnummers ■■■■■ komt te staan, dan met de voor- of zijkant naar het zuiden (richting Grinsel) toe, zodat er zo min mogelijk (wederzijdse) inkijk ontstaat; - Zoveel mogelijk (van het bestaande) groen behouden. Zie daarvoor de voorgaande foto's, waarop duidelijk te zien is welk uniek, bosrijk karakter het gebied nu heeft. -De afstanden van bebouwing en weg tot onze kavels zo ruim mogelijk nemen.	inhoudelijke inbreng betreft onderwerpen die bij de verdere uitwerking van een plan aan bod komen. De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/ stedenbouwkundige optimale invulling van het centrumgebied en Grienselhof. De verkavelingen zijn allemaal indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. De nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure met aandacht voor openbaar groen, waterberging, parkeren etc. Na vaststelling van de visie zal afzonderlijk een proces worden opgestart om te komen tot een concrete stedenbouwkundige schets. De nadere uitwerking vindt plaats door de projectontwikkelaar in samenspraak met de omwonenden en de gemeente. Hiervoor zal een apart communicatie-traject worden opgestart waarbij u als omwonenden nog ruimschoots in de gelegenheid wordt gesteld om uw input te leveren. <u>Gebied onbebouwd laten</u> U wenst geen bebouwing in het gebied tussen Grinsel en de Mgr. Godschalkstraat. In de ontwerpvisie is aansluiting gezocht bij de richtinggevende principes volgens uit de provinciale Brabantse Agenda Wonen. Een van deze principes is dat het eerst ingezet wordt op de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen, en waarmee ruim baan wordt gegeven aan inbreiden, herstructureren en transformeren. Dit geldt ook voor de herontwikkeling van Grienselhof. De burgers hebben aangegeven dat er een tekort is aan betaalbare woningen in het centrum voor ouderen en jongeren. Hier kan de ontwikkeling van Grienselhof een bijdrage aan leveren. De stedenbouwkundige heeft wel bewust gekozen voor dorpse indeling met behoud van veel groen. Het gebied dient ontworpen te worden als groengebied met daarin woningbouw. De groene "long" dient gehandhaafd te blijven waarin de bestaande groen en waterpartij zijn opgenomen. <u>Wijziging kavelgrenzen</u> U vraagt de kavelgrenzen anders in te delen en de mogelijkheid te bieden een strook grond bij te kopen. Bij de verdere uitwerking van het plan Grienselhof wordt gekeken of tegemoet gekomen kan worden aan deze wens. Ook brengen wij in beeld of en waar sprake is van ingebruikname van gemeentegrond. Het
---	---

4.De evt. te bouwen woning op de schets/ gebiedsvisie Grienselhof, tussen Grienselhof en Grinsel ■■■, zo ver mogelijk van het perceel van Grinsel ■■■ af. Dit i.v.m. het huidige vrije zij-uitzicht.	heeft de voorkeur om bestaande en nieuwe percelen zo recht mogelijk te verkavelen. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces. De afweging of en in hoeverre we aan uw voorstellen medewerking kunnen verlenen, zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de nadere uitwerking van de verkavelingsschets.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
4. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geacht College van Burgemeester en Wethouders, Sinds 15 januari 2018 wonen ■■■■■ en ik samen aan de (Korte) Donksestraat ■ te Sint-Michielsgestel. Na een zoektocht waarbij we 13 huizen hebben bezichtigd, kwam ons droomhuis in mijn geboortedorp vrij en hebben we een halve woonboerderij gekocht, gelegen aan de rustige Donksestraat. Een bewuste keuze om niet in een nieuwbouwwijk te gaan wonen, maar buiten de bebouwde kom, midden in het groen, zodat we heerlijk van de rust genieten en dagelijks kunnen wandelen door onze rustige buurt. Recentelijk is ons ter ore gekomen dat er plannen zijn om van onze geliefde Donksestraat een drukke straat gemaakt zou worden, die leidt naar een nieuwbouwwijk en supermarkt die haast grenst aan ons perceel. Wij zouden het dan ook erg jammer vinden als deze plannen uiteindelijk worden uitgevoerd. Dit zou ons woongenot enorm belemmeren en we verwachten dat de toenemende drukte in onze straat ook zal zorgen voor een waardedaling van ons huis. Ik zou u daarom willen vragen om bovengenoemde bezwaren mee te nemen in het uiteindelijke besluit over het Centrumplan Den Dungen.	<u>Aantasting woongenot Donksestraat</u> Uw zienswijze richt zich op het aantasten van uw woongenot door het drukker worden van de Donksestraat als gevolg van een nieuwbouwwijk en supermarkt. Doel van de centrumvisie is een goed functionerend hart van Den Dungen, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Wij realiseren ons dat deze keuzes altijd een afweging van belangen betekenen. In de Structuurvisie en de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is Den Dungen aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den Dungen is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De aangeduide gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte. De ontwikkeling zoals nu geschetst in de ontwerp-visie is indicatief en vergt nog nadere uitwerking. Woningontwikkeling op deze locatie 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 ontwerp-visie. Ten behoeve van de toekomstige woningen is een hoofdontsluiting noodzakelijk op

	de Bosscheweg (de hoofdstructuur). Deze ontsluiting zal de Donksestraat in ieder geval kruisen. Ter versterking van de winkelfuncties in de dagelijkse verzorging is het belangrijk een supermarkt in het centrumgebied te realiseren. Dit lost ook bestaande problemen bij de huidige supermarkt aan het Maaskantje op. Zo is er een gebrek aan parkeerplaatsen en is er sprake van verkeersonveilige situaties. In de visie is hiertoe een zone aangewezen waar bij voorkeur de supermarkt gevestigd wordt. Deze locatie is echter indicatief en vergt nog nadere uitwerking. Na vaststelling van de visie volgt een afzonderlijk proces voor verplaatsing van de supermarkt. Een verplaatsing is pas mogelijk na het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, waarbij nader onderzoek naar onder meer verkeerskundige effecten verplicht is. De routing van klanten en bevoorrading richting supermarkt zal onderdeel zijn van het verkeers- en parkeeronderzoek en is afhankelijk van de definitieve locatie van de supermarkt. Dit alles is nu nog niet bekend. Of de huidige Donksestraat geschikt is voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer, zal ook onderzocht moeten worden. Het zondermeer afsluiten van openbare wegen is een maatregel om verkeer te sturen, maar of dit wenselijk en/of noodzakelijk is, zal moeten blijken uit het onderzoek. Indien zicht komt op een concrete locatie dan zult u daar als omwonenden tijdig over worden geïnformeerd.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
5. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geacht College, Als buurt willen we gezamenlijk een schriftelijke zienswijze op de ontwerp Visie indienen. Wij vonden het als buurt fijn dat bij de laatste bijeenkomst in de Litserborg werd aangegeven dat de plannen voor westelijke ontwikkeling voorlopig niet doorgaan. We voelen dat onze input tijdens de bijeenkomsten wordt gehoord. Bij het doorlezen van de ontwerp visie zien wij dat de mogelijk westelijke ontwikkeling nog wel in het plan is opgenomen. Graag willen wij hierop reageren.	<u>Bebouwing westzijde</u> U vraagt in uw zienswijze om een meer specifieke termijn waarop een ontwikkeling aan de westzijde van Den Dungen aan de orde kan komen. Eerst wordt ingezet op de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen en op vrijkomende locaties in het centrumgebied. Daarmee wordt voldaan aan het principe van inbreiden, herstructureren en transformeren op basis van de provinciale Brabantse Agenda Wonen. De locatie Grienselhof vormt één van deze geschikte/ passende woningbouwlocaties. In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is Den Dungen aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den

De tekst op blz 33 is "voorgesteld wordt om, als dat op termijn aan de orde is, aan de westzijde van Den Dungen uit te breiden in zogenaamde buurtschappen." Daarna volgt tekst en uitleg zoals eerder al werd omschreven bij de bijeenkomsten. Echter nergens blijkt hier uit over wat voor termijn het gaat. Graag zouden we een meer specifieke termijn zien. Uw tekst is wat ons betreft hierin vaag en voor meerdere interpretaties vatbaar. Als buurt maken we ons daarover ongerust, er wordt namelijk nog steeds gesproken over aantallen woningen en eventuele ontsluitingen die nodig zouden zijn. Wel wordt vermeld dat de effecten op onder andere wegenstructuur, ontsluiting en bestaande (agrarische) bedrijven nader dient worden onderzocht. Nergens zien we onderzoek naar de effecten die er zijn voor de bewoners van dit gebied. Via deze brief vragen wij uw aandacht hiervoor en vragen u ook om ons op de hoogte te houden over ontwikkelingen en zienswijze.	Dungen is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte. Indien deze ontwikkeling op termijn aan de orde komt dan zal bij de uitwerking nader onderzoek plaatsvinden zoals wettelijk verplicht. Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is onderzocht of er bij bewoners een gemeenschappelijk beeld is. De reden is, dat we een toekomstbestendige visie willen maken met een doorkijk van 20-25 jaar. Naar aanleiding van de reacties op de eerste versie van de visie is de tekst aangepast. De voorgestelde wijze van uitbreiding in westelijke richting is geformuleerd als niet meer dan een eerste idee. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een planhorizon van 10 jaar gebruikelijk. Binnen deze periode voorzien wij in ieder geval geen woningontwikkelingen aan de westzijde. Na deze periode kan, indien de woningbehoefte hier om vraagt, uitbreiding in westelijke richting weer in beeld komen. Een randbebouwing met de genoemde supermarkt behoort wel tot de mogelijkheden binnen de visie.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
6. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geacht College, Op 26 februari jl. heeft u de Ontwerp visie "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen vastgesteld en op 15 maart is deze ter inzage gelegd. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om hierop een zienswijze in te dienen. Allereerst willen wij onze waardering uitspreken over de inspanningen van de gemeente om in een open dialoog te komen tot een gedragen plan. Wij hopen dat deze insteek wordt vastgehouden en dat deze zienswijze zal bijdragen tot een beter plan. Wij hebben een aantal algemene punten van aandacht, die we hieronder hebben omschreven:	<u>Keuze aanpak</u> U spreekt uw waardering uit voor de inspanningen om in een open dialoog te komen en bent van mening dat de visie op hoofdlijnen ten goede komt aan het dorp. Wel vindt u het een gemiste kans dat er geen zichtbare verbinding wordt gemaakt met andere speerpunten uit het coalitieakkoord en dat niet nadrukkelijk wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie. Zoals u aangeeft is bij het opstellen van deze visie bewust gekozen voor een ruimtelijk ontwikkelingskader. De ontwerpvisie is een visie op hoofdlijnen die

1. In algemene zin zijn wij van mening dat de visie op hoofdlijnen ten goede komt aan het dorp. Wij vinden het wel een gemiste kans dat er in de structuurvisie geen duidelijk zichtbare verbinding wordt gemaakt met andere speerpunten uit het coalitieakkoord zoals onder meer een duurzaam verkeers- en vervoersplan, het aanpakken van knelpunten in het verkeer; het bevorderen van fietsverkeer, een bomenbeleidsplan en klimaatadaptatie. 2. Het is jammer dat het proces waarbinnen de visie is opgepakt niet nadrukkelijk is aangesloten bij de binnenkort op te stellen Omgevingsvisie voor Den Dungen. Door te kiezen voor een dergelijke aanpak zouden ook andere belangrijke maatschappelijke thema's zoals onder meer: a. Klimaatadaptatie (uit zowel eigen ervaring en de onlangs uitgevoerde stresstest blijkt er wateroverlast plaats te vinden). b. Energietransitie c. Verkeer en Mobiliteit d. Milieu(o.m sanering in de kom gelegen hinderlijke bedrijven. Naast de slachterij gaat het dan ook om melk en rundveehouderijen) e. Economie f. Cultuurhistorie o.m. het in stand houden van de laatste zichtrelatie vanuit de oude kom naar het westelijke landbouwgebied (maakt deel uit van het 'Bossche Broek') op een meer evenwichtige, integrale en gelijkwaardige wijze worden meegenomen en meegewogen. Binnen de voorliggende visie is met name gefocust op stedenbouw en herontwikkeling waarbij bovengenoemde thema's slechts beschrijvend zijn genoemd en niet met feiten zijn onderbouwd en niet op een evenwichtige wijze zijn meegewogen in de visie. 3. Over de inrichting volgens het shared space principe en het kruispunt Bosscheweg, Litserstraat, Heilig Hartplein wordt alleen gezegd dat dit voor ouderen onoverzichtelijk is. Dit is een grove onderschatting. Alleen al in het eerste deel van de Bosscheweg wonen 20 schoolgaande kinderen voor wie het een gevaarlijk kruispunt is en een onduidelijke inrichting. Het principe shared space werkt alleen bij 'gelijke gebruikers'. Het is bekend dat het doorgaand sluipverkeer en het werk- en landbouwverkeer in Den Dungen zich, helaas, zo niet gedragen. Dat de onoverzichtelijke situatie "uit de statistieken qua ongelukken niet is af te lezen" is alleen te danken aan het	breed gedragen wordt door de bewoners die aan het ontwikkelingsproces hebben deelgenomen. De visie schetst een beeld van een ruimtelijk/ stedenbouwkundige optimale invulling van het centrumgebied en Grienselhof. De verkavelingen zijn allemaal indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. De nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de wettelijke procedure met aandacht voor openbaar groen, waterberging, verkeer en parkeren etc. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking. De plannen die na deze datum worden opgepakt hebben een brede reikwijdte. Bij plannen die voor die datum worden opgepakt, kijken we of een aanpak volgens de nieuwe Omgevingswet de voorkeur heeft. Het ruimtelijk ordeningsaspect wordt geïntegreerd met omgevingsrechtelijke aspecten zoals verkeer, milieu, natuur, cultureel erfgoed enz. In dit kader wordt ook gewerkt aan een omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente. Per thema en/of per deel van het gemeentelijk grondgebied worden in de omgevingsvisie doelen en ontwikkelingskaders omschreven. Dit jaar en komend jaar wordt er gewerkt aan onderdelen van een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Hier hoort een participatie-traject bij. Wanneer de bewoners van Den Dungen hiervoor worden uitgenodigd is nu nog onbekend. Ten behoeve van dit GVVP kunnen suggesties/ voorstellen worden ingebracht. U verzoekt het college om op kwetsbare punten zoals de kruising Bosscheweg, Litserstraat en Heilig Hartplein meer verkeersmaatregelen te nemen of deze volledig te herinrichten. Een inrichting als shared space zorgt er juist voor dat weggebruikers meer op elkaar zullen letten. En dat verhoogt de verkeersveiligheid. In het kader van het GVVP zal de kruising Bosscheweg-Heilig Hartplein zeker aandacht krijgen. De huidige inrichting van het Heilig Hartplein en Litserstraat is tot stand gekomen na een uitgebreid participatie-traject. Hiervoor is niet alleen meerdere keren met alle bewoners en ondernemers gesproken, maar heeft een breed samengestelde klankbordgroep in overleg met de gemeente de plannen gemaakt. Een compact, compleet en comfortabel centrum heeft volgens u geen kans van slagen omdat de huidige verkeersproblematiek en de onder punt 2 genoemde thema's niet met feiten zijn onderbouwd.
--	--

feit dat ieder kind, ouder of bejaarde weet dat het zo'n gevaarlijk kruispunt is dat ze zeer voorzichtig zijn bij het benaderen en oversteken van het kruispunt. Alleen het aanbrengen van belijning in de shared space zal daarom niet genoeg zijn. Wij verzoeken het college dus om op kwetsbare punten zoals deze kruising meer verkeersmaatregelen te nemen of volledig te herinrichten. 4. In de structuurvisie wordt gesproken van een compact, compleet en comfortabel centrum. Dit klink mooi en is passend voor een dorp als Den Dungen, echter heeft dit geen enkele kans van slagen omdat de huidige verkeersproblematiek alsmede de onder punt 2. genoemde thema's niet met feiten zijn onderbouwd. De (verkeers)maatregelen worden genomen voor de directe toegangswegen tot het centrum. Het is dus niet alleen onveilig om naar het centrum te komen maar door de compactheid is de verkeersonveiligheid van de toegangswegen vanuit elk punt van het centrum te zien. Dat zal niet ervaren worden als een comfortabel centrum. 5. Wij beamen dat een eventuele uitbreiding aan de westelijke zijde van Den Dungen geïntegreerd in het landschap moet passen waarbij het dorpse karakter, het groene landschap en een lage bebouwingsdichtheid belangrijke randvoorwaarden zijn. De suggestie om de uitbreiding te laten plaatsvinden in de vorm van 'buurtschappen' is een omstreden stedenbouwkundige aanpak met grote negatieve landschappelijke en cultuurhistorische gevolgen. Door ontbrekend onderzoek en belangenafweging kan hier op dit moment geen verantwoorde visie tot stand komen. Wij pleiten er dan ook voor om te zijner tijd een gedegen onderzoek uit te voeren waarbij het dorpse karakter, het groene landschap, de geroemde zichtlijnen en een lage bebouwingsdichtheid belangrijke randvoorwaarden zijn. 6. Wij vinden het jammer dat de huidige verkeersproblematiek in de Bosscheweg (intensiteit en snelheid) niet is opgenomen als knelpunt. Wij zien dit aspect graag toegevoegd aan de knelpunten. 7. De overlast van slachterij Coymans gaat veel verder dan alleen de bevoorrading. Denk daarbij aan de bebouwing (hal voor afsputten vrachtwagens), geluidsoverlast (aan- afvoer vee, reinigings wagens, afvoer	De visie is een visie op hoofdlijnen. Zoals hiervoor is aangegeven, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure met aandacht voor openbaar groen, waterberging, verkeer en parkeren etc. <u>Buurtschappen</u> U vindt de suggestie om de uitbreiding te laten plaatsvinden in de vorm van 'buurtschappen' een omstreden stedenbouwkundige aanpak met grote negatieve landschappelijke en cultuurhistorische gevolgen. Door ontbrekend onderzoek en belangenafweging kan hier op dit moment geen verantwoorde visie tot stand komen. U pleit er voor om te zijner tijd een gedegen onderzoek uit te voeren waarbij het dorpse karakter, het groene landschap, de geroemde zichtlijnen en een lage bebouwingsdichtheid belangrijke randvoorwaarden zijn. Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is onderzocht of er bij bewoners een gemeenschappelijk beeld is. De reden is, dat we een toekomstbestendige visie willen maken met een doorkijk van 20-25 jaar. Naar aanleiding van de reacties op de eerste versie van de visie is de tekst aangepast. De voorgestelde wijze van uitbreiding is geformuleerd als niet meer dan een eerste idee. Indien deze ontwikkeling op termijn aan de orde komt dan zal bij de uitwerking van deze ontwikkeling nader onderzoek plaatsvinden zoals wettelijk verplicht. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een planhorizon van 10 jaar gebruikelijk. Binnen deze periode voorzien wij in ieder geval geen woningontwikkelingen aan de westzijde. Na deze periode kan, indien de woningbehoefte hier om vraagt, uitbreiding in westelijke richting weer in beeld komen. Een randbebouwing met de genoemde supermarkt behoort wel tot de mogelijkheden binnen de visie. <u>Knelpunt Bosscheweg</u> De verkeersproblematiek Bosscheweg wordt op uw verzoek opgenomen als knelpunt. Ook kan deze in het kader van het hiervoor genoemde GVP eveneens aan de orde komen. <u>Terrein slachterij</u> De overlast van slachterij Coymans gaat veel verder dan enkel de bevoorrading. Op dit moment loopt er een handhavingsprocedure tegen de slachterij. Gezien de omvang van de huidige bedrijfsvoering is het de vraag of de slachterij in deze vorm kan worden voortgezet. In het geval de bedrijfsactiviteiten ter
--	--

slachtafval, afvoer vlees, reinigen veewagens, transportbewegingen op straat en op het terrein, in de nachten overblijvend vee, ventilatoren), stank overlast (aan-afvoer vee en slachtafval), verkeersoverlast/onveilige situaties (vrachtwagens op straat) welke een aanzienlijke overlast geven voor de gehele buurt. Daarnaast maken wij ons zorgen over gezondheidsproblemen door vee en rundveehouderij in de kom (o.a. zoönose). 8. Wij zouden graag nadrukkelijker willen zien opgenomen dat uitbreidingen het landelijk karakter en beeld niet mogen verstoren. Naast deze algemene opmerkingen, hebben wij nog de volgende specifieke opmerkingen op (onderdelen) van Concept visie "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. <u>1. Voer een verkeerskundig onderzoek uit op de verkeerskundige effecten van de gebiedsvisie</u> De plannen voor ontwikkeling (woningbouw en supermarkt, waarbij de oriëntering ook van belang is) aan de westzijde hebben grote verkeerskundige effecten op de omgeving. Deze effecten zijn van invloed op keuze voor de inrichting van het gebied en de verkeersafwikkeling. Wij zouden deze effecten graag inzichtelijk hebben in een verkeerskundig onderzoek, ook al omdat de gemeente heeft aangegeven om, in afwachting van de Omgevingswet, geen gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan op te stellen. Naast deze verkeersafwikkelingsaspecten dient ook een goede parkeerbalans te worden gewaarborgd. Deze kan worden meegenomen in het verkeerskundig onderzoek. <u>2. Bosscheweg (eerste gedeelte vanaf de kerk)</u> Zoals eerder gezegd heeft de aanpak van het centrum geen enkele zin als de direct aangrenzende toegang tot het centrum een verkeersonveilige situatie is. Dit geldt zeker voor de Bosscheweg waar in de huidige situatie als gevolg van: a. hardrijdend verkeer, b. veel zwaar landbouw- en vrachtverkeer c. de bevoorrading van de slachterij die in het centrum ligt d. de bevoorrading van de Jumbo supermarkt aan het Maaskantje al heel erg veel overlast wordt ervaren. Dit strookt niet met uw voorliggende centrumvisie maar zeker ook niet met die van de bewoners en gebruikers van de Bosscheweg.	plaatse worden beëindigd en/of verplaatst, is het wenselijk de huidige locatie in enige omvang te herontwikkelen. Hier is een voorzet voor gedaan in de visie maar zoals voor alle voorgestelde verkavelingen geldt, is deze indicatief en ruimtelijk/ stedenbouwkundig van aard. Alle overige aspecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening behoeven nader onderzoek. <u>Donksestraat</u> De locatie Donksestraat 19 is tevens in beeld om te worden herontwikkeld. In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is deze locatie aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling zoals nu geschetst in de ontwerp-visie is indicatief en vergt nog nadere uitwerking. Woningontwikkeling op deze locatie 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 ontwerp-visie. <u>Landelijk karakter</u> U zou graag nadrukkelijker zien opgenomen dat uitbreidingen het landelijk karakter en beeld niet mogen verstoren. In de vast te stellen visie zal worden opgenomen dat bij uitbreidingslocaties rekening wordt gehouden met een goede inpassing in het landelijk gebied. Naast algemene opmerkingen geeft u nog de volgende specifieke opmerkingen: <u>Voer een verkeerskundig onderzoek uit op de verkeerskundige effecten van de gebiedsvisie.</u> De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/ stedenbouwkundige optimale invulling van het centrumgebied en Grienselhof. De verkavelingen zijn allemaal indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Indien deze ontwikkeling op termijn aan de orde komt dan zal bij de uitwerking van deze ontwikkeling nader onderzoek plaatsvinden, zoals wettelijk verplicht. Een verkeers- en parkeeronderzoek hoort bij een dergelijk plan. Dit zal zeker uitgevoerd moeten worden als de visie vertaald wordt richting Nieuwe Omgevingswet. <u>30 km zone</u> U verzoekt om de 30 km zone uit te breiden tot de kruising Bramerslandstraat en de inrichting van de weg in overeenstemming met de richtlijnen voor 30-kilometerzones te brengen, waarbij rekening gehouden dient te worden met de
--	---

Aan de Bosscheweg (eerste gedeelte dat grenst aan centrum) wonen ca. 20 schoolgaande kinderen, er rijden veel jongeren van en naar middelbare scholen, het dierenparkje wordt regelmatig bezocht door klasjes van de kinderopvang, ouders met kinderen en ouderen uit de Litserborg. In de lente en zomer fietsen er ook veel dagjesmensen en Dungenaren die naar de Meerseplas gaan of die recreatief fietsen. Welke kansen zijn er niet als zij in het centrum iets zouden nuttigen. De huidige verkeerssituatie is bovendien onveilig voor voetgangers en het wegdek is voor kinderwagens, rolstoelen, rollators, e.d. ongeschikt. Wij zijn dan ook heel blij dat er in de structuurvisie wordt gesproken van het doortrekken van de bomenrij en afwatering (sloot) tot aan het centrum, dit kan ook bijdragen aan een oplossing voor de terugkerende wateroverlast op de Bosscheweg. Wij zijn er van overtuigd dat de geplande bomenrij een positieve werking zal hebben maar de Bosscheweg blijft een lange rechte weg met verouderd en deels versleten wegdek. Hardrijders zullen er dus blijven en daarmee ook geluidsoverlast. Daarom vragen wij dan ook om de 30 km zone uit te breiden tot de kruising Bramerslandstraat en de inrichting van de weg in overeenstemming met de richtlijnen voor 30-kilometerzones te brengen waarbij uiteraard rekening gehouden dient te worden met de bovengenoemde afwatering, de tweezijdige bomenrij en het historische karakter van de Bosscheweg. Wij zijn er van overtuigd dat hiermee de verkeersveiligheid, bereikbaarheid van het centrum en de leefbaarheid wordt vergroot. 3. Donksestraat In het plan zijn er drie opties om de supermarkt te plaatsen. (Optie 1 ligt direct achter het begin Bosscheweg achter ons.). Dit betekent een definitieve aanzet tot verstoring van de zichtrelatie oude kom met buitengebied). Wij zijn niet erg gelukkig met deze ontwikkeling. Een economische onderbouwing voor de noodzaak voor een supermarkt ontbreekt ook in de visie. Wij kunnen dan ook niet vaststellen op grond waarvan de mogelijkheid voor een supermarkt wordt gecreëerd. Wij voorzien een toename van de huidige overlast in de Bosscheweg en een enorme toename van overlast in de Donksestraat. Deze zal onder meer worden veroorzaakt door de bevoorrading en de toegangsweg naar de supermarkt en de woonuitbreiding. Bij elke optie, is er een grote parkeerplaats getekend direct achter/dichtbij de woningen die tussen Bosscheweg en Donksestraat in liggen. Op deze manier wordt de Donksestraat een aanvoerroute voor automobilisten die	afwatering, de tweezijdige bomenrij en het historische karakter van de Bosscheweg. In een landelijk dorp als Den Dungen is het helaas niet te voorkomen dat er via de hoofdroutes vrachtverkeer en landbouwverkeer rijdt. Uitbreiding van de 30 km/u-zone lijkt een logische stap. Hiervoor zijn wel aanvullende verkeersmaatregelen nodig. Dit jaar en komend jaar wordt er gewerkt aan onderdelen van een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Hier maakt een participatietraject onderdeel van uit. In het kader van het GVVP zal de kruising Bosscheweg-Heilig Hartplein en Litserstraat zeker aandacht krijgen. <u>Supermarkt</u> U kunt op basis van de visie niet vaststellen op grond waarvan de mogelijkheid voor een supermarkt wordt gecreëerd. Ter versterking van de winkelfuncties in de dagelijkse verzorging en cruciaal onderdeel van het nieuwe centrumgebied, is het wenselijk om een supermarkt in het centrumgebied te realiseren. Er is sprake van verplaatsing en geen nieuwvestiging. Dit lost ook bestaande problemen bij de huidige supermarkt aan het Maaskantje op. Zo is er een gebrek aan parkeerplaatsen en is er sprake van verkeersonveilige situaties. Omdat het een verplaatsing betreft, kan een economische onderbouwing achterwege blijven. In de visie is een zone aangewezen waar bij voorkeur de supermarkt gevestigd wordt. Deze locatie is echter indicatief en vergt nog nadere uitwerking. Na vaststelling van de visie volgt een afzonderlijk proces voor de verplaatsing van de supermarkt. Een verplaatsing is pas mogelijk na het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, waarbij nader onderzoek naar onder meer verkeerskundige effecten verplicht is. De routing van klanten en bevoorrading richting supermarkt zal onderdeel zijn van het verkeers- en parkeeronderzoek en is afhankelijk van de definitieve locatie van de supermarkt. Dit alles is nu nog niet bekend. Of de huidige Donksestraat geschikt is voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer, zal ook onderzocht moeten worden. Het zondermeer afsluiten van openbare wegen is een maatregel om verkeer te sturen, maar of dit wenselijk en/of noodzakelijk is, moet blijken uit het onderzoek. In principe kunt u zich vinden in woningbouw op het perceel van de firma Cooymans. Deze zal echter wel zodanig moeten zijn vormgegeven dat hij past in
---	---

met de auto boodschappen komen doen. Hiermee wordt het niet alleen drukker op de Bosscheweg (tegenovergestelde van wat wij met z'n allen willen) maar wordt ook de Donksestraat een drukke straat met automobilisten. Dit is voor de bewoners Bosscheweg/Donksestraat volstrekt onacceptabel. Bovendien leent de Donksestraat zich daar niet voor, het is niet berekend op veel verkeer, er wordt veel gewandeld en gefietst. Bovendien zijn veel bewoners hier komen wonen voor het dorpse karakter en de daarmee gepaard gaande 'rust'. De Bosscheweg is al te druk geworden, als de Donksestraat daar nog bij komt wonen wij tussen 2 drukke wegen in. In de visie wordt aangegeven dat overlast ten gevolge van de uitbreidingen aan de westelijke zijde van Den Dungen moet worden voorkomen. Wij verzoeken het college dan ook om (indien de uitbreiding op het perceel van van Grinsven eventueel wordt geëffectueerd) naast de in de visie genoemde extra aanvoerroute vanaf de Grote Molenstraat te combineren met het afsluiten van de Donksestraat ter hoogte van de achterzijde van Bosscheweg nummer 11 en het aanpakken van de Bosscheweg zoals hierboven beschreven. Van de Donksestraat zou b.v. een speelstraat, een fietspad (een directe fietsverbinding richting Den Bosch zou recreatief gezien en uit veiligheidsoverweging goed zijn) of een weg die alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer (bewoners bestaande en eventuele nieuwbouw) kunnen worden gemaakt. <u>4. Terrein Cooymans</u> Wij kunnen ons, in principe, vinden in woningbouw op het perceel van de firma Cooymans. Deze zal echter wel zodanig moeten zijn vormgegeven dat hij past in de visie waarbij, uiteraard, de overlast voor de omwonenden minimaal dient te zijn. Wij maken ons onder meer zorgen om: • een dusdanig groot aantal woningen op een relatief klein perceel; • de positionering van de bebouwing. In bestaande achtertuinen en dus een erg stille omgeving, wat juist de reden is voor de huidige bewoners om hier te wonen; • de verwachte overlast / privacy als gevolg van de geplande woningen, hoogte dakkapellen/dakramen. Bovenstaande aspecten zijn in onze ogen niet passend en gaan zeker leiden tot overlast bij de huidige bewoners van de Bosscheweg en Litserstraat. Bovendien sluiten de plannen naar onze mening niet aan op de in de visie genoemde "kleinschalige bebouwing" en de geroemde	de visie waarbij, uiteraard, de overlast voor de omwonenden minimaal dient te zijn. Woningdichtheid en positionering van de bebouwing zal bij de verdere planontwikkeling vorm krijgen. Hierbij streven we ernaar, dat enerzijds woningen (en dergelijke) worden gebouwd en anderzijds er geen overlast ontstaat voor de bestaande bewoners. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces. De afweging of en in hoeverre we aan uw voorstellen medewerking kunnen verlenen, zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de nadere uitwerking.
--	---

verkavelingsstructuur. De vrees bestaat dat door deze inbreiding de overlast die wij als buurt ervaren in de huidige situatie (slachterij) zal veranderen, maar we vragen ons sterk af of hij ook zal verminderen. Ons idee is dan ook om de bestemming van Litserstraat 7 als woonhuis te laten en ook voor het terrein van Cooymans een normale woonbestemming, met mogelijk een extra woning achter de huidige bedrijfswoning. Wij vragen het college om ons actief te betrekken bij het uitwerken van een plan voor bovengenoemde onderdelen van de visie. Wij hopen met deze zienswijze bij te dragen aan een betere visie "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. Wij gaan er vanuit dat u de informatie uit deze zienswijze meeneemt bij uw overwegingen bij het opstellen van het definitieve visie "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen".	
	Conclusie
	1. De verkeersproblematiek Bosscheweg wordt opgenomen als knelpunt; 2. In de vast te stellen visie zal worden opgenomen dat bij uitbreidingslocaties rekening wordt gehouden met een goede inpassing in het landelijk gebied.
7. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geacht College, Ter inzage lag de visie centrumplan Den Dungen. Onderstaand maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit plan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde. <u>Woningbouw:</u> In de visie wordt aangegeven dat er behoefte is aan woningbouw in het centrum van Den Dungen voor, met name, senioren. De genoemde gebieden voor mogelijke ontwikkeling van woningen in appartement vorm, tweekappers of vrijstaande woningen bevinden zich allen in de directe omgeving van [REDACTED]. In 2020 vierten wij het feit dat de Familie [REDACTED] al 225 jaar hun gasten ontvangt tegenover de kerk	<u>Woningbouw</u> In uw zienswijze pleit u voor zo min mogelijk woningbouw in de directe omgeving van [REDACTED]. De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/stedenbouwkundige optimale invulling van het centrumgebied. De verkavelingen zijn echter allemaal indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure. U vreest voor het voortbestaan van uw bedrijf indien er woningen in de directe omgeving van [REDACTED] worden gerealiseerd. Woonbestemmingen en bedrijfsbestemmingen zijn gevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient bij de opstelling van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de afstemming tussen milieugevoelige functies en milieuhinderlijke functies.

in Den Dungen en dit al 225 jaar in goede verstandhouding met de bureu. Wij zullen er te allen tijde alles aan doen om enige overlast voor onze bureu tot een minimum te beperken. Echter de tolerantie tussen mensen onderling en dus ook de tolerantie van mogelijke overlast is de laatste jaren sterk afgenomen. Woningbouw in de omgeving van [REDACTED] zou dus een directe invloed kunnen hebben op onze bedrijfsvoering in verband met mogelijke overlast. Onlangs zijn de vergunningen voor de verbouwing van onze feestzaal en bijbehorende omgevingswetvergunning goedgekeurd. Het gepresenteerde plan omtrent de herinrichting van het centrum van Den Dungen creëert voor ons grote onzekerheid over wel of niet doorgaan met deze plannen, specifiek voor de verbouwing van de zaal maar ook onze bedrijfsvoering in het algemeen (cafe & terras). Ook is niet uitgesloten dat in de toekomst aanpassingen/uitbreidingen van de bedrijfsvoering zullen plaatsvinden. Helaas is het zo dat, ondanks de afgegeven vergunningen, in het geval van, al dan niet gegronde, klachten doorgaans publiek belang boven commercieel belang wordt gesteld. Ook in onze eigen gemeente zijn hier voorbeelden van. De doelgroep van kopers/huurders voor deze woningen, positionering van de woningen en wellicht de verwachting van potentiële kopers/huurders (een dorp, rustig etc.) zou kunnen leiden tot een conflictsituatie wanneer men meent overlast te ervaren. Dit zou dus een bedreiging kunnen vormen voor het voortbestaan van ons bedrijf in zijn huidige vorm. Bij gebrek aan een centraal plein, of een andere geschikte plek in Den Dungen worden onze parkeerterreinen met enige regelmaat gebruikt als evenemententerrein. Onlangs organiseerden de Horecaondernemers van Den Dungen voor de eerste keer samen het Carnavalsfeest. Dit is door de inwoners van Den Dungen met veel enthousiasme ontvangen en lijkt een nieuwe opmaat te zijn voor Carnaval de komende jaren. De geplande woningbouw zoals deze nu in de visie staat, in de omgeving van ons parkeerterrein, zal het organiseren van dit soort evenementen in de toekomst waarschijnlijk onmogelijk maken. Derhalve pleiten wij voor zo min mogelijk woningbouw in de directe omgeving van [REDACTED]. Voor de woningen die er wel komen, moet rekening worden gehouden met de positie waarin deze geplaatst worden en moeten deze woningen de maximale waarde van geluidsbelasting kunnen verdragen. Nieuwe bewoners moeten duidelijk geïnformeerd worden waar zij komen te wonen (nabij een Horecabedrijf met terras en de kerk) en dat	Uitgangspunt daarbij in nieuwe situaties is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zal nader onderzocht dienen te worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen is een goed evenwicht tussen het belang van uw bedrijf en een goed woon- en leefklimaat het uitgangspunt. <u>Verbinding voetgangers</u> U kunt zich niet vinden in de realisatie van een loopverbinding tussen het Heilig Hartplein en de Donksestraat. De loopverbinding is gesitueerd op de locatie van panden en percelen die uw zakelijk of privé-eigendom zijn. In de visie is aangegeven dat het wenselijk is om de voetgangersgebieden tussen delen van het centrum van Den Dungen te versterken. Tevens kan het vergroten van het bestaande groengebied rondom de kerk in Den Dungen positief bijdragen aan de beleving van het centrum waardoor er een aangenamer verblijfsklimaat ontstaat. De doorloop van uw privéparkeerterrein naar het Heilig Hartplein is een 'gedachte' die de structuur in het centrum kan versterken maar die afhankelijk is van de medewerking van individuele eigenaren en die <u>niet</u> kan worden afgedwongen. <u>Parkeerterrein</u> Het parkeerterrein van [REDACTED] is uw privé-eigendom en in eerste plaats bedoeld voor uw gasten. Om een compleet centrum te kunnen realiseren en om de parkeerproblematiek op de huidige locatie op te lossen, is het wenselijk om de bestaande supermarkt aan het Maaskantje te verplaatsen. In de visie is hiertoe een zone aangewezen waar bij voorkeur de supermarkt gevestigd wordt. Deze locatie is echter indicatief en vergt nog nadere uitwerking. Na vaststelling van de visie volgt een afzonderlijk proces ten behoeve van de verplaatsing van de supermarkt. Een verplaatsing is pas mogelijk na het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. U zult hier als belanghebbende/ direct betrokkene tijdig bij worden betrokken. Hetgeen in de visie staat is een wenselijk programma dat alleen kan worden uitgevoerd als betrokken partijen er in willen investeren. Dat betekent dat gebruik van uw parkeerterrein voor andere functies alleen mogelijk is als de initiatief-nemende marktpartijen daarover met u/uw bedrijf overeenstemming bereiken. De locatie voor de supermarkt in de visie is indicatief en vergt nadere uitwerking. Hiervoor zal een apart proces worden gevolgd.
---	--

de afgegeven vergunningen voor [REDACTED] bepalend zijn in onverhoopte toekomstige conflicten.

Loopverbinding H.Hartplein Donksestraat.

In de visie wordt een loopverbinding geschetst tussen het Heilig Hartplein en de Donksestraat. Om deze loopverbinding te creëren zou de garagebox van Heilig hartplein een stuk tuin van Heilig hartplein [REDACTED]. Het complete woonhuis en een deel van de tuin van Donksestraat [REDACTED] en de opslag van Donksestraat [REDACTED] (Herberg de Kieppekooi) gesloopt moeten worden. Genoemde panden en percelen zijn allen ons zakelijk of prive-eigendom en onlosmakelijk verbonden met [REDACTED], in gebruik als bedrijfswoningen (onlangs verbouwd en in de planning om verbouwd te worden) maar ook als opslag voor materialen van [REDACTED] en instrumenten van Harmonie Wilhelmina en dus essentieel voor onze bedrijfsvoering. Het is dus nodeloos te vermelden dat wij ons niet kunnen vinden in bovengenoemde plannen. Mogelijke compensatie voor deze plannen lijkt ons ook niet in verhouding met hetgeen het oplevert.

Parkeerterrein:

In het plan wordt het parkeerterrein van [REDACTED] verschillende malen genoemd als parkeerplaats voor de supermarkt en mogelijk zelfs als locatie waar deze nieuwe supermarkt gerealiseerd zou moeten worden. Aan de andere kant stelt men dat het parkeerterrein niet ten goede komt aan het functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied. Het is inmiddels ook aangegeven in de visie maar toch wil ik nogmaals benadrukken dat het parkeerterrein ons privé-eigendom is en in eerste plaats is bedoeld voor onze gasten. Daarnaast hebben wij het parkeerterrein altijd opengesteld voor bezoekers van Den Dungen tijdens kermis, braderie, kerstmarkt en kerkgangers. Zoals eerder aangegeven wordt het parkeerterrein zelf ook regelmatig gebruikt voor evenementen, door ons georganiseerd maar ook door bijvoorbeeld de wielrenclub. Wat ons bevreemdt is dat er al verschillende gesprekken zijn geweest tussen projectontwikkelaars en de eigenaren van de percelen grenzend aan onze parkeerplaats over de realisatie van deze supermarkt. In die gesprekken wordt het gebruik van het parkeerterrein ten behoeve van supermarkt al als feit aangenomen terwijl niemand daar nog met ons over heeft gesproken. Wanneer het parkeerterrein dienst moet gaan doen als parkeerplaats voor de supermarkt en als algemene parkeerplaats voor het centrum, verliezen wij de flexibiliteit om het terrein op andere manieren te

Horeca

U bent van mening dat 6 commerciële horecabedrijven in Den Dungen geen bestaansrecht hebben.

Ten aanzien van de horecabedrijven in het centrum is de gedachte vanuit de doelstellingen in de visie dat wellicht een enkel bedrijf kan worden toegevoegd. In geval van functiewisselingen naar detailhandel, horeca of dienstverlenende bedrijven dient echter aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Onder meer geldt dat geen onevenredige verstoring in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat. De verantwoordelijkheid om een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden tot een goede toevoeging in Den Dungen ligt ook bij individuele bedrijven. De beperkte hoeveelheid ruimte in het centrum kan in algemene zin worden gebruikt voor dienstverlening, horeca of een winkel in dagelijkse artikelen

Autoluw centrum

Het plan om het centrum autoluw te maken vindt u een goede zaak, echter uw gasten moeten wel met de auto tot de voordeur kunnen komen.

In de visie wordt nadrukkelijk uw wens gehonoreerd om bezoekers van het hotel voor de deur te kunnen laten uitstappen en parkeren. Tevens moet laden en lossen voor de deur mogelijk zijn.

Mogelijke uitbreidingsplannen voor de toekomst worden door ons niet uitgesloten, maar zijn niet opgenomen in de visie.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid kennis te nemen en het gesprek aan te gaan m.b.t. uw visie op de ontwikkeling van uw bedrijf. Het ligt zeker niet in de bedoeling het voortbestaan van uw bedrijf dat inderdaad reeds 225 jaar in Den Dungen is gevestigd in gevaar te brengen. Wij waarderen de aanwezigheid van uw bedrijf en de sociale functie hiervan in Den Dungen.

Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces.

kunnen gebruiken. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor onze gasten zal ook aanzienlijk minder zijn en wij zullen dan ook niet zondermeer instemmen met het gebruik van ons parkeerterrein t.b.v. de supermarkt en als algemene parkeerplaats.

Horeca:

Een trend bij veel gemeenten op dit moment is om leegstaande panden op te vullen met Horeca. Vergunningen worden makkelijk afgegeven zonder enige toetsing aan de behoefte. Ook het aantal Bed and Breakfasts en theetuinen neemt ieder jaar toe en ook hier wordt nagenoeg niet gekeken of er wel behoefte aan is. B&B's en theetuinen worden vaak hobbymatig of naast een andere bron van inkomsten gerund en zijn open naar believen van de eigenaars maar hebben wel direct invloed op de bedrijfsvoering van reguliere horecaondernemers in de omgeving. In de visie worden meerdere Horecagelegenheden voorgesteld in het centrum van Den Dungen. Onder de blauwe Scholk, in de pastorie, op het heilig hartplein, op het plein voor de Litserborg en een vergroting van het terras van de Litserborg. Dat zijn 6 horecabedrijven met terras in het centrum van Den Dungen. De Litserborg tellen wij daar niet bij aangezien wij nog steeds van mening zijn dat een (deels) gesubsidieerde instelling als de Litserborg geen recht heeft om een commerciële exploitatie te voeren en dus ook geen groter terras behoeft.

6 commerciële Horecabedrijven in het centrum van Den Dungen hebben geen bestaansrecht. Aan deze ontwikkelwens ligt ook geen behoeftestudie ten grondslag. Het openen van nieuwe horecabedrijven zal ten kosten gaan van de reeds bestaande bedrijven en vaak is het zo dat de nieuwe Horecazaken die het niet redden vervangen worden door zogenaamde massa Horeca als een frietzaak, shoarmazaak of pizzeria. Met laatst genoemde zaken is niets mis maar het komt een dorpscentrum niet perse ten goede.

Beter zou men kunnen kijken naar de mogelijkheden om het centrum op een andere manier aantrekkelijk te maken om te wonen. Men richt zich bij de nieuw te bouwen woningen voornamelijk op senioren en die hebben behoefte aan basisvoorzieningen op loopafstand van hun woning. Naast een supermarkt zouden dat retailers kunnen zijn als een kledingzaak, schoenenzaak, speelgoedwinkel of bijvoorbeeld een sportschool. Het is algemeen bekend dat de Retail het moeilijk heeft maar misschien kan er in samenspraak met projectontwikkelaars gekeken worden om panden

met bijvoorbeeld een lagere huurprijs aan te bieden om zo een divers en aantrekkelijk centrum te creëren in plaats van alleen maar Horeca en terrassen. Daarnaast vragen wij ons af waar mogelijke bezoekers van deze horecazaken zouden moeten parkeren.

Autoluw:

Het plan is om het centrum van Den Dungen Autoluw te maken. Dat is een goede zaak aangezien de 30 kilometerzone rond de kerk op dit moment weinig effect heeft. Wel is het voor ons van groot belang dat onze gasten met de auto tot onze voordeur moeten kunnen komen. Hotelgasten met bagage maar ook mindervaliden, mensen die slecht ter been en leveranciers zijn moeten direct bij het pand kunnen stoppen. Graag zouden wij daarop een toelichting terugzien in de visie.

Uitbreiding:

Niet opgenomen in de visie maar wel ter sprake gekomen tijdens de laatste inspraakavond zijn onze plannen voor de toekomst. Op een vraag uit het publiek hoe het met onze uitbreidingsplannen zat, antwoorde de heer Hoogstad dat wij geen uitbreidingsplannen hebben. Dit is echter in ons gesprek nooit ter sprake gekomen en mogelijke uitbreidingsplannen voor de toekomst zijn door ons niet uitgesloten. Sterker, onze kracht heeft hem er in de geschiedenis in gezeten dat wij ons telkens hebben aangepast aan de wensen en behoeften van de tijd. Daarbij past het om, al naar gelang de behoefte van de klant, te vernieuwen en uit te breiden. Op korte termijn zijn dergelijke plannen niet uitgesloten. Wij zouden daarover althans in het kader van de ontwikkeling van de visie graag betrokken worden om ook onze toekomstplannen te bespreken.

Algemeen:

Wij zijn een voorstander van een upgrade van het Centrum van Den Dungen maar geloven dat er te veel nadruk ligt op meer woningen en meer Horeca. Zoals aangegeven zouden meer faciliteiten in het centrum de aantrekkingskracht om er te wonen vergroten. Het creëren van een centraal plein waarop evenementen georganiseerd zouden kunnen worden en de kermis, braderie of weekmarkt plaats zou kunnen vinden zou ook een bijdrage kunnen leveren. Dat zou kunnen op de plaats waar nu de blauwe Scholk staat of op de plek van het Heilig hartplein. Wij kunnen ons echter niet aan de indruk onttrekken dat de kosten voor het uitvoeren van deze

plannen zoals de ingrepen nodig om de stankcirkel op te heffen, niet in verhouding staan met de uiteindelijke opbrengsten. Ook vinden wij dat wij in het ontwerp van de visie niet voldoende zijn betrokken. Bovenstaande ingrijpende plannen zijn direct en van grote invloed op onze privé- en zakelijke situatie en zijn gebaseerd op 1 gesprek in het beginstadium en 1 gesprek voorafgaand aan de eerste presentatie. Al bij het eerste gesprek werd ons een schets getoond die voor onze situatie nagenoeg niet afwijkt van de nu gepresenteerde visie. Wij zijn dan ook bereid om onze visie op elk moment aan u toe te lichten en hopen dat alle betrokken partijen actief meegenomen worden in de verdere besluitvorming om zo constructief tot een gedegen plan te komen.	
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
8. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Wij willen aangeven dat we het initiatief om het bedrijf Cooymans niet terug te laten komen, kunnen waarderen. Echter de voorgestelde bebouwing, met een groot aantal appartementen op een relatief klein perceel, past naar onze mening niet in onze buurt. Dit zal onvermijdelijk leiden tot overlast. Ook het feit dat er woningen in de huidige achtertuin worden gesitueerd, neemt veel privacy weg van ons als huidige bewoners. Ditzelfde geldt voor de toegangsweg met parkeerplaatsen. De rust en privacy die zij nu ervaren in hun achtertuinen is weg op het moment dat er woningen met 1 laag en een schuine kap worden geplaatst. Deze woningen zullen 2 woonlagen hebben en er kunnen daardoor op de schuine kap vergunningsvrij dakkapellen geplaatst worden. Deze bewoners kijken dan rechtstreeks in onze achtertuinen. Er is geen erfafscheiding die dezelfde hoeveelheid privacy kan garanderen die wij nu hebben. Dit is ook van toepassing voor het appartementencomplex waarbij dan nog sprake is van een extra woonlaag en daktuinen. De minimaal 12 appartementen/woningen zullen tussen de 17 en 27 parkeerplaatsen nodig hebben (norm afhankelijk van soort woningen). Dit	<u>Terrein slachterij</u> U geeft aan het een goede zaak te vinden als het bedrijf Cooymans in de kom van Den Dungen stopt met haar activiteiten. Echter de voorgestelde bebouwing in de visie vindt u onacceptabel. De getekende plannen in de visie voor de locatie Cooymans en de naastliggende Pizzeria zijn een eerste schets. Hiermee worden uitgangspunten geformuleerd voor een mogelijke ontwikkeling op deze gronden. Definitieve planvorming vindt plaats op het moment dat er initiatiefnemers zijn die de ontwikkeling op willen pakken en het bedrijf wordt beëindigd of verplaatst. De geformuleerde uitgangspunten zullen dan mede dienen ter toetsing van het plan. <u>Bouwhoogte</u> U geeft verder aan dat een appartementencomplex met drie woonlagen niet passend is in het dorps karakter van Den Dungen. De plannen op het perceel van Cooymans ter plaatse van de huidige slachterij omvat een bebouwing van 1 laag met kap. In de tekst is toegevoegd dat de bebouwing de privacy van de bestaande burelen dient te waarborgen. Een en ander zoals door u in overleg met de stedenbouwkundige is besproken.

geeft veel transportbewegingen en daardoor geluidsoverlast en mensen die langs onze achtertuinen lopen. Dit is voor ons zeer storend. De rust in de achtertuinen is juist de reden is geweest om deze woning te kopen. Waar nieuw te ontwikkelen woningen (aan de west zijde) nadrukkelijk aan een bouwlaag met een kap moeten voldoen om het dorpse karakter te behouden, valt een modern appartementen complex met drie woonlagen behoorlijk buiten de boot. Dat geldt voor de plannen op de percelen van Cooymans als voor de plannen die er voor de "Blauwe Scholk" liggen. Zowel de hoogbouw als gebruik van moderne materialen (zoals in de zienswijze geschetst) passen niet in het plaatje met de bestaande karakteristieke gebouwen. Ook wordt de gevelrooilijn ten behoeve van het appartementencomplex aan de Literstraat ■ verplaatst naar de huidige stoep, waardoor de bewoners van Literstraat ■ het zicht op de kerk verliezen. Het natuurlijk licht in de woning sterk wordt verminderd, omdat de woning in de schaduw komt te staan van het appartementencomplex. Het lijkt erop dat met dit plan de overlast, die we nu ervaren met betrekking tot Cooymans zal veranderen, maar zeker niet zal verminderen. Tot slot komen er minder parkeerplaatsen terug bij de Litserborg in de Visie, terwijl er nu al volop buiten de bestaande vakken wordt geparkeerd, zonder dat dit overlast veroorzaakt overigens. Met de geplande kiosk lijkt er voor de weekmarkt ook geen plaats meer te zijn, althans niet in het centrum. Alternatieve locaties lijken in het bestaande plan te ontbreken. Het verkleinen van het plein vinden wij daarom absoluut geen optie.	Aan de Litserstraat is twee lagen met kap toegestaan, overeenkomstig de bestaande bebouwing (huidige bebouwing met fysiotherapie en tandarts) met een klein accent in het bouwblokje op de hoek aan de zuidoostzijde waar de kap kan worden vervangen door een volledig bebouwde laag. Ter plaatse van de Blauwe Scholk zal de nieuwe bebouwing in principe niet hoger mogen worden dan het bestaande historische gebouw. <u>Gevelrooilijn</u> U geeft aan dat de gevelrooilijn ten behoeve van het appartementencomplex aan de Litserstraat 7 wordt verplaatst naar de huidige stoep, waardoor de bewoners van Litserstraat ■ het zicht op de kerk verliezen. Voor de herontwikkeling van Litserstraat 7 is aansluiting gezocht bij het naastgelegen pand Litserstraat 5. Ten behoeve van het zicht vanuit uw woning is er in de contour van de bebouwing aan de Litserstraat een deel teruggelegd zodat er een beter zicht blijft op het plein. <u>Plein Litserborg</u> Tot slot stelt u het verkleinen van het plein en daarmee het verminderen van het aantal parkeerplaatsen geen optie te vinden. Uitgangspunt voor het wijzigen van de parkeerlocatie voor de Litserborg is de wens om de verblijfskwaliteit toe te laten nemen door een terras aan te leggen. In de visie staan diverse ideeën en wensen met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied. Dit alles vanuit een ruimtelijk/ stedenbouwkundig oogpunt bezien. In het kader van de planologische procedure is nader onderzoek noodzakelijk waaronder een verkeerskundig onderzoek. Hierin zal ook de parkeerbehoefte worden getoetst. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
9. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze

In de inleiding van uw visie is tevens sprake van een mogelijke westelijke uitbreiding in de toekomst. De gedachte aan toekomstige woningbouw aan de westzijde van Den Dungen baart ons ernstig zorgen. In uw ontwikkelingsvisie geeft u hoog op over het historische centrum van Den Dungen met de oude lintstructuur waaraan de monumentale gebouwen zoals de kerk Sint Jacobus de Meerdere, de Pastorie, het voormalige Raadhuis en de Blauwe Scholk liggen. Ook cafe-restaurant Boer Goossens en het pand Bosscheweg 2 behoren tot deze compacte historische bebouwing.

U ziet het grote belang in van het historische gegeven dat de weilanden aan de westelijke zijde nagenoeg tot in het centrum lopen. U stelt letterlijk "thans wordt dat terecht gezien als een waardevol ruimtelijk aspect in het centrumgebied" Stichting Erfgoed is erg verheugd met deze waardering uwerzijds en kan uw visie in deze hartgrondig onderschrijven. In genoemd ruimtelijk aspect toont het dorp Den Dungen immers haar eigenheid en zelfs haar uniciteit.

De weilanden en akkers die tot in het centrum lopen sluiten in westelijke richting aan bij het open gebied van het Bossche Broek waar ook de Dungense polder toe behoort. Het is een onbebouwd gebied dat zich uitstrekt van de Bossche stadswal tot aan de kerk van Den Dungen, een uniek historisch gegeven. Men loopt of fietst van de historische stad, zonder een woonwijk te hoeven doorkruisen, naar de historische kern van Den Dungen. De inwoners van Den Dungen waren tot 1813 de buitenpoorters van de stad Den Bosch. De parochie Sint Jacobus de Meerdere was lang een stadsparochie van Den Bosch. Den Dungen was de moestuin van de stad. Hoe mooi zou het zijn dit historische gegeven in de ruimtelijke structuur te bewaren. Midden door deze ruimtelijke structuur loopt bovendien de Linie van het Beleg van 's-Hertogenbosch door Frederik Hendrik. Vanaf de Keerdijk beleeft men een ongerept dorpsgezicht waar men over de akkers en de achterkant van de boerderijen zo op de kerk kijkt. Dit is een uniek gegeven dat de hoogste bescherming verdient.

Het bevreemdt ons dan ook ten zeerste dat u in uw ontwikkelingsvisie het belang van bovengenoemd historisch gegeven benadrukt doch vervolgens enige huiver toont om hieruit de enige juiste conclusie te trekken. U houdt duidelijk de deur open voor woningbouw in de toekomst en u wil per se een supermarkt en andere voorzieningen in de onmiddellijke omgeving van de westelijke rand. In uw visie staat letterlijk: "de westelijk gelegen woningen in

Woningbouw westzijde

Uw reactie richt zich op de ontwikkelingen aan de westzijde van Den Dungen. De toekomstige woningbouw aan de westzijde baart u ernstige zorgen. U geeft aan dat de weilanden en akkers die tot in het centrum lopen, een onbebouwd gebied dat zich uitstrekt van de Bossche stadswal tot aan de kerk van Den Dungen, een uniek historisch gegeven betreft.

In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is Den Dungen aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den Dungen is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is onderzocht of er bij bewoners een gemeenschappelijk beeld is. De reden is, dat we een toekomstbestendige visie willen maken met een doorkijk van 20-25 jaar. Naar aanleiding van de reacties die zijn gegeven op de eerste versie van de visie is de tekst aangepast. De voorgestelde wijze van uitbreiding is zodanig geformuleerd als niet meer dan een eerste idee.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een planhorizon van 10 jaar gebruikelijk. Binnen deze periode voorzien wij in ieder geval geen woningontwikkelingen aan de westzijde. Na deze periode kan, indien de woningbehoefte hier om vraagt, uitbreiding in westelijke richting weer in beeld komen. Een randbebouwing met de genoemde supermarkt behoort wel tot de mogelijkheden binnen de visie.

Indien deze ontwikkeling op termijn aan de orde komt dan zal bij de uitwerking van deze ontwikkeling nader onderzoek plaatsvinden, zoals wettelijk verplicht. Bij ruimtelijke plannen vindt een afweging plaats met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de wijze van bescherming worden daarin meegenomen.

Eerst wordt ingezet op de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen. Daarmee wordt voldaan aan het principe van inbreiden, herstructureren en transformeren op basis van de provinciale

de nieuwe dorpsrand". Hieruit kunnen we niet anders concluderen dan dat u toch voornemens bent om onze unieke westelijke dorpsrand in de toekomst te gaan bebouwen. U geeft in uw visie aan dat bebouwing aan de westzijde afhankelijk is van de Provinciale en Regionale beleidsrichtlijnen. Wij zijn echter van mening dat het onbebouwd blijven van de westelijke dorpsrand naast een groot regionaal belang ook vooral een belang van de gemeente zelf is en deze derhalve hierin ook het voortouw zou kunnen nemen. In uw ontwikkelingsvisie wordt gesteld dat het huidige centrum in functionele zin niet biedt wat je normaal voor een dorp zou mogen verwachten. Er zijn te weinig winkelveorzieningen. Er wordt ook gesteld dat de huidige supermarkt van Jumbo zich niet in het centrum bevindt. De supermarkt ligt echter in het Maaskantje en deze straat onder Sint-Michielsgestel is historisch gezien de straat waar de middenstand zich vestigde. In het Dungense deel waren vanouds bijna geen winkels. De kerk en het Maaskantje hadden ieder hun eigen specifieke centrumfunctie. In het Dungense deel stonden de boerderijen en een paar cafes tot vlak aan de kerk, terwijl de dorpswinkels zich in het Gestelse Maaskantje bevonden. Ook dit gegeven heeft tot een unieke situatie geleid, die het dorp een geheel eigen karakter heeft gegeven. De vraag is of we deze historisch gegroeide eigenheid van ons dorp anno 2019 overhoop moeten halen en moeten inruilen voor een standaardpatroon van appartementen in meerdere lagen, winkels en een supermarkt in een straal van een paar honderd meter rondom de kerk. Alle Brabantse dorpen die een dergelijke ontwikkeling rondom hun kerk hebben meegemaakt, hebben een groot deel van hun eigenheid verloren. Stichting Erfgoed is zich bewust van het belang van de verzorging van de eigen inwoners in de dagelijkse sfeer. Daar horen een supermarkt, winkels, appartementen en woningen voor de verschillende leeftijdsgroepen bij. Wij vinden het echter achterhaald om er van uit te gaan dat deze voorzieningen gerealiseerd moeten worden in een uitgezette straal rondom het kerkgebouw. Een dorpskerk aan de rand van akkers en weilanden, met boerderijen in de onmiddellijke omgeving, geeft het dorp een enorme charme. Den Dungen heeft die charme. Het verbaast ons dan ook dat u in uw visie nog steeds uitgaat van de kerk als functioneel dorpscentrum.	Brabantse Agenda Wonen. De locatie Grienselhof vormt één van deze geschikte/ passende woningbouwlocaties. Ten aanzien van de in de visie voorgestelde ontwikkelingen rondom de kerk stelt u het achterhaald te vinden om er van uit te gaan dat voorzieningen als een supermarkt, winkels en woningen gerealiseerd moeten worden in een uitgezette straal rondom het kerkgebouw. Een dorpskerk aan de rand van akkers en weilanden, met boerderijen in de onmiddellijke omgeving, geeft het dorp een enorme charme. Den Dungen heeft die charme. Het verbaast u dat in de visie uitgegaan wordt van de kerk als functioneel dorpscentrum. De visie is opgesteld in samenspraak met bewoners van Den Dungen, met als doel een goed functionerend hart van Den Dungen dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. De bewoners ervaren nu problemen in de huidige structuur. De huidige locatie van de Jumbo-supermarkt is verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie gelet op bevoorrading en parkeren, hetgeen ook door de Jumbo-organisatie wordt erkend. Het is niet zo dat in de nieuwe situatie er een standaardpatroon in meerdere lagen wordt nagestreefd. In de rand van het dorp aan de westzijde kan een supermarkt komen met een goede bevoorrading en parkeren, daarnaast grondgebonden woningen. Op dit moment is sprake van veel leegstand in Den Dungen. De supermarkt trekt andere dienstverlenende functies aan en biedt economisch gezien toegevoegde waarde voor het functioneren van bestaande functies in dit gebied inclusief de weekmarkt. De beperkte hoeveelheid ruimte in het centrum kan in algemene zin worden gebruikt voor dienstverlening, horeca of een winkel in dagelijkse artikelen (food). Daarmee krijgt het dorp een centrum dat alles te bieden heeft op loopbare afstand van elkaar. Een uitbreiding van Den Dungen met woningen aan de westelijke zijde is zoals hiervoor reeds aangegeven niet aan de orde, een randbebouwing met de genoemde supermarkt behoort tot de mogelijkheden binnen de visie. Het dorpse karakter van Den Dungen moet bij toekomstige ontwikkelingen behouden blijven. Ook voor laatstgenoemde ontwikkelingen geldt dat in het kader van de planologische procedure nader onderzoek verplicht is naar alle omgevingsrechtelijke aspecten zoals verkeer, milieu, natuur, cultureel erfgoed enz.
--	--

Nu is de gemeente in de gelukkige omstandigheid dat er een groot onbebouwd gebied is tussen de Hoogstraat en het Maaskantje. Het is een gebied met minder landschappelijke waarde, hoog gelegen en minder cultuurhistorische bebouwing. Het is bovendien op vrij gemakkelijke wijze te ontsluiten. Ook deze ruimte vlak achter het Maaskantje grenst aan een functioneel centrum. Waarom een kwetsbaar gebied rondom de kerk, met een fijnmazige historische structuur en bebouwing, met een unieke ruimtelijke band met de stad Den Bosch gaan opofferen ter wille van grootschalige nieuwe voorzieningen? Is het niet logischer om deze te realiseren op een minder kwetsbare locatie, vlak naast het andere functioneel centrum, Maaskantje? Een kerk is in deze tijd geen vanzelfsprekend functioneel dorpscentrum meer. Onze dorpskerk is een cultuurhistorisch icoon. Deze verdient zo veel mogelijk bewaard te blijven in de oorspronkelijke biotoop.	Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
10. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
HOOFDSTUK 7 STEDENBOUWKUNDIGE PLANVORMING CENTRUM, pagina 15: "Ten aanzien van de locatie nummer 1 dient ervan te worden uitgegaan dat de woning aan de Donksestraat betrokken wordt bij de ontwikkeling van de supermarkt (ten behoeve van klantenservice/check-outs en zichtbaarheid). Bij locatie 2 dient het bestaande bedrijf in auto-onderdelen te worden verplaatst. Bij locatie 3 wordt een bestaande woning betrokken bij de nieuwbouw van de supermarkt. Tevens is een uitgangspunt dat de nieuwbouw van de supermarkt het landelijk beeld niet mag verstoren en derhalve in zijn vormgeving maximaal 1 laag met kap kan zijn (boerderijvorm). De kap is voorwaarde om het landelijk karakter te ondersteunen. De bevoorrading dient zo veel mogelijk aan de rand van het centrum te geschieden om mogelijke overlast in het centrumgebied te voorkomen." ZIENSWIJZE JUMBO SUPERMARKTEN: Het op voorhand vastleggen van de ontwikkelingen zoals genoemd 1) het betrekken van de woning bij de supermarktontwikkeling, 2) het (deels)	<u>Supermarkt</u> U geeft aan het op voorhand vastleggen van de ontwikkelingen zoals genoemd op pagina 15 niet wenselijk te vinden. Dit werkt beperkend voor de gehele gebiedsontwikkeling. U verzoekt de betreffende passage minder dwingend te formuleren. In de visie is een zone aangewezen waar bij voorkeur de supermarkt gevestigd wordt. De voorgestelde locaties zijn echter indicatief en vergen nadere uitwerking. Er zijn uitgangspunten geformuleerd (geen ontwikkelingen) die aan de orde zijn bij de voorgestelde optionele locaties. Definitieve planvorming vindt plaats op het moment dat er initiatiefnemers zijn die de ontwikkeling ter hand willen nemen. De geformuleerde uitgangspunten zullen dan mede dienen ter toetsing van het plan. Zoals ook met u is besproken zal na vaststelling van de visie een afzonderlijk proces wordt opgetuigd ten behoeve van de verplaatsing van de supermarkt.

verplaatsen van een auto- onderdelen bedrijf, 3) het realiseren van 1 laag supermarkt met kap, is niet wenselijk en werkt tevens beperkend voor de gehele gebiedsontwikkeling. Gelet op de complexe situatie in Den Dungen stellen wij voor om de bovenstaande passage minder dwingend te formuleren. HOOFDSTUK 7 STEDENBOUWKUNDIGE PLANVORMING CENTRUM, pagina 23: "In ieder geval dient rekening gehouden te worden met een 80-tal parkeerplaatsen bij de supermarkt (uitgaande van 1600 m2 bvo). Een extra route voor bestemmingsverkeer tussen de Grote Molenstraat en de Donksestraat ter plaatse van de Blauwe Scholk, kan zorg dragen voor een ontsluiting van dit gebied en de bevoorrading van de supermarkt (zo veel mogelijke inpandig)." ZIENSWIJZE JUMBO SUPERMARKTEN: Jumbo Supermarkten gaat voor een nieuwe supermarkt in Den Dungen uit van een 100-tal parkeerplaatsen in combinatie met een oppervlak van 1.800 m* bvo. Het op voorhand vastleggen van inpandig bevoorraden is niet wenselijk aangezien dan ook op voorhand duidelijk moet dat dit haalbaar is. Bij een nieuwe supermarkt zal Jumbo rekening houden met de lokale situatie en geluidsnormen ten aanzien van laden en lessen. Daarnaast zien we graag, zoals ook tijdens het gesprek is afgesproken, de expliciete vermelding(en) in de Centrumvisie dat waar gesproken wordt over een supermarkt, dit betrekking heeft op de verplaatsing van de huidige Jumbo die reeds in Den Dungen is gevestigd.	U geeft aan voor een nieuwe supermarkt in Den Dungen uit te gaan van een 100-tal parkeerplaatsen in combinatie met een oppervlak van 1.800 m* bvo. Het op voorhand vastleggen van inpandig bevoorraden is niet wenselijk. Een supermarkt met een omvang van 1600 m2 bvo is een normale omvang voor een supermarkt in een dorpskern als Den Dungen. Vooralsnog blijft dit het uitgangspunt in de visie. In het kader van de nadere uitwerking kan hier onderbouwd van af worden geweken. De nota detailhandel speelt hierin ook een bepalende factor. Daarnaast zal e.e.a. ook ruimtelijk inpasbaar moeten zijn. Dit vraagt nader onderzoek en verdere uitwerking. In de visie zal expliciet worden vermeld dat de gewenste supermarkt in het centrumgebied van Den Dungen een verplaatsing van de huidige supermarkt aan het Maaskantje betreft.
	Conclusie
	In de visie wordt expliciet vermeld dat de gewenste supermarkt in het centrumgebied van Den Dungen een verplaatsing van de huidige supermarkt aan het Maaskantje betreft.
11. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
De ondernemersvereniging Sint Michielsgestel met leden ook in Den Dungen vindt het belangrijk betrokken te zijn bij de planontwikkeling en geeft haar visie aan middels deze zienswijze.	<u>Rol ondernemersvereniging</u> Ad 1. U geeft aan dat u als belangengroepering een sturende / dan wel coördinerende rol weggelegd ziet voor uzelf.

Onderwerp 01-Ondernemersvereniging ziet als belangengroepering een sturende / dan wel coördinerende rol weggelegd voor zichzelf. 02-B&W geeft aan dat de ontwikkeling aan de markt en de betrokken ondernemers zal worden overgelaten. De ondernemersvereniging heeft hier haar bedenkingen. 03-in vroeg stadium betrekken van plaatselijke bedrijven bij ontwikkeling en uitvoering. 04-Herontwikkeling locaties niet bij voorbaat belemmeren door aan te geven in de verbeelding dat de privacy van omwonenden dient worden beschermd door het aantal bouwlagen te limiteren is ongewenst. 05-Voldoende mogelijkheden binnen plangebied voor de veelal kleine dienstverlenende bedrijven als kapper, detaillist, makelaar, etc. 06-Het aantrekkelijker maken van het straatbeeld dient te zijn afgestemd op de mogelijke ontwikkeling tot 30 km zone het gehele centrum en wellicht bebouwde kom. 07-Heroverweging Bosscheweg als locatie kermisterrein, verplaatsing is denkbaar. 08-Parkeren evenals laden en lossen op eigen terrein en in een ondergrondse bouwlaag. 09- Beschermen van de beeldbepalende en /of historische bebouwing en elementen. 10-in vroeg stadium ruim voldoende ruimte reserveren voor speelplekken, groen in combinatie met retentievoorzieningen. 11- actief aankoop beleid locaties door of via gemeente. 12- Prioriteit geven aan betaalbare huur dan wel koopwoningen voor starters en oudere. 13- verscherpte regelgeving milieu voorschriften agrarische bestemmingen in en nabij plangebied. motivatie Ad01 Deze rol gaat verder als uitsluitend een klankbordgroep ter faveure van de het college en projectontwikkelaar(s). Zo dient de bepaling van koop dan wel huurtarieven in een vroeg stadium duidelijk te zijn. Inbouwen van flexibiliteit opgenomen in een Bestemmingsplan is gewenst maar dient niet bij de Raad van State afgeschoten te worden. (voldoende lering kan getrokken worden uit de ervaringen met eerder ontwikkelingen in de kernen van de gemeente). Ad02	De visie die nu voorligt betreft een visie op hoofdlijnen en is ruimtelijk/ stedenbouwkundig van aard. Hier is bewust voor gekozen. De onderwerpen waar u graag uw inbreng op wilt leveren betreffen onderwerpen die in de nadere uitwerking aan bod gaan komen. Dit dient plaats te vinden in overleg met alle stakeholders dus ook de ondernemers. Hiervoor worden te zijner tijd afzonderlijke procedures opgestart. <u>Initiatief</u> Ad 2. B&W geeft aan dat de ontwikkeling aan de markt en de betrokken ondernemers zal worden overgelaten. De ondernemersvereniging heeft hier haar bedenkingen. Het ontwikkelen van een nieuw centrumgebied dient juist in nauw overleg met alle stakeholders dus ook ondernemers, projectontwikkelaars en bewoners te gebeuren. Hierdoor ontstaat draagvlak en kunnen verantwoorde keuzes worden gemaakt. Het is aan de markt hoe hier op ingestoken wordt. <u>Betrekken plaatselijke bedrijven</u> Ad 3. in vroeg stadium betrekken van plaatselijke bedrijven bij ontwikkeling en uitvoering. Zie reactie onder 2. <u>Privacy omwonenden</u> Ad 4. Herontwikkeling locaties niet bij voorbaat belemmeren door aan te geven in de verbeelding, dat de privacy van omwonenden dient te worden beschermd door het aantal bouwlagen te limiteren. De voorgestelde verkavelingen in de visie zijn indicatief. Nadere uitwerking moet op deelprojectniveau nog plaatsvinden. Indien herontwikkeld gaat worden dan dient het dorpse karakter en de dorpse indeling te worden gewaarborgd. Bouwhoogtes worden afgestemd op de bestaande bebouwing. <u>Dienstverlenende bedrijven</u> Ad 5. Voldoende mogelijkheden binnen plangebied voor de veelal kleine dienstverlenende bedrijven als kapper, detaillist, makelaar, etc. Het is een uitgangspunt van de gemeente om bestaande bedrijven te verplaatsen naar het centrum van de kern(en). Gemeente onderzoekt of hiervoor stimuleringsmaatregelen ingezet moeten worden. De focus ligt hierbij op samenwerking tussen ondernemers onderling. Denk hierbij aan de oprichting van een winkeliersvereniging of een ander samenwerkingsverband.
---	---

Het aan de markt overlaten is ongewenst en werkt vertraging in de hand, feitelijk dient vanaf het vaststellen van de visie door de gemeenteraad een actief aankoopbeleid plaats te vinden van locaties. Denkbaar is de opzet van een publieke investeringsmaatschappij om de transformatie van de dorpskern te versnellen. Ad03 Binnen de gemeente is veel kennis aanwezig op velerlei gebied bij de diverse MKB'ers cq bewoners, betrek die daadwerkelijk bij de procesvorming en uitvoering. Ad04 Stuitend is te constateren dat bij voorbaat herontwikkeling word belemmerd door bouwlagen in de visie al vast te leggen. Binnen de kern Den Dungen zijn voldoende projecten aanwezig van 3 of 4 bouwlagen waarbij de privacy van belendende bebouwing voldoende is afgewogen. Architectonisch zijn daar voor voldoende mogelijkheden. Herontwikkeling en daaraan gekoppeld wellicht verplaatsing van bedrijven in combinatie met betaalbare wooneenheden is alleen zinvol bij en optimale invulling van locaties. Ad05 Belangrijk is stimulering van bestaande bedrijven naar de kern om een goede leefbaarheid en vitaliteit te verkrijgen. Deze bedrijven/ detaillisten dienen ondersteund te worden bij een verplaatsing. De gemeente dient hierbij een actieve en sturende rol op te nemen. Ad06 De maximumsnelheid binnen de bebouwde kom naar 30 kilometer per uur. De RAI Vereniging, die de belangen behartigt van fabrikanten en importeurs van onder meer auto's en motorfietsen, denkt dat het terugbrengen van de maximumsnelheid het aantal slachtoffers in het verkeer verder terug kan dringen. Bovendien beperkt het ook de geluidsoverlast. Ouderen blijven ook steeds langer mobiel. Willen we al dit verkeer veilig door de stad loodsen, dan moet de snelheid op de weg omlaag. Ad07 In de visie is niet opgenomen de ontwikkeling van de kermis in de toekomst; de locatie Bosscheweg is wellicht achterhaald en dient te worden heroverwogen, mede om de Bosscheweg als straat leefbaarder te maken. Binnen de ondernemersvereniging is hiervoor kennis aanwezig. Verplaatsing naar terrein Listerborg of westzijde plangebied is denkbaar. Ad08 Zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering evenals veiligheid liggen hieraan ten grondslag.	<u>30 km zone</u> Ad 6. Het aantrekkelijker maken van het straatbeeld dient te zijn afgestemd op de mogelijke ontwikkeling tot 30 km zone het gehele centrum en wellicht bebouwde kom. Uitbreiding van de 30 km/u-zone lijkt een logische stap. Hiervoor zijn wel aanvullende verkeersmaatregelen nodig. Dit jaar en komend jaar wordt er gewerkt aan onderdelen van een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Hier maakt een participatietraject onderdeel van uit. Bij een inrichting van shared space zorgt juist die inrichting dat weggebruikers meer op elkaar zullen letten. En dat verhoogd de verkeersveiligheid. In het kader van het GVVP zal de kruising Bosscheweg-Heilig Hartplein en Listerstraat zeker aandacht krijgen. <u>Kermis</u> Ad 7. Heroverweging Bosscheweg als locatie kermisterrein, verplaatsing is denkbaar. Of de kermis behouden kan worden op de Bosscheweg is op dit moment niet te zeggen. <u>Parkeren en laden en lossen</u> Ad 8. Parkeren evenals laden en lossen op eigen terrein en in een ondergrondse bouwlaag. Dit betreft nadere uitwerking van de diverse deelplannen en zal per project nader bekeken en onderzocht dienen te worden. <u>Waardevolle bebouwing</u> Ad 9. Beschermen van de beeldbepalende en /of historische bebouwing en elementen. Huidige historisch waardevolle panden blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd. <u>Openbare ruimte</u> Ad 10. In vroeg stadium ruim voldoende ruimte reserveren voor speelplekken, groen in combinatie met retentievoorzieningen. De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een stedenbouwkundig optimale invulling. De verkavelingen zijn indicatief. Nadere uitwerking en aanvullend onderzoek vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure met aandacht voor openbaar groen, waterberging, parkeren etc.
--	--

Ad09 Helaas is al veel verloren gegaan, neem de hiervoor in aanmerking komende locaties op. Ad10 Een open en toegankelijk kwaliteitsbeleid is hiervoor belangrijk; het handhaven van doorzichten is gewenst. Ad11 Zie ook ad 02. Laat hiervoor geen tijd verloren gaan, een goed voorbeeld is direct als gemeente actief te reageren op nu al te koop komende locaties. Ad12 Het gemeentelijk woningbouwbeleid is hiervoor maatgevend, beperk in dit kader de opname van 'Ruimte voor ruimte' locaties. Grote woninglocaties komen op korte termijn voldoende vrij binnen de gemeente. Ad13 Geen rekening is gehouden met de op korte termijn ingaande aanpassing in de Brabantse milieuwetgeving. Veehouders met verouderde stallen moeten er voor zorgen dat deze worden gemoderniseerd uiterlijk op 1 januari 2022. In de betreffende stallen mogen geen dieren meer worden gehouden en vervallen mogelijke nu bepalende emissie afstanden.	<u>Rol gemeente</u> Ad 11. Actief aankoop beleid locaties door of via gemeente. De gemeente hanteert een passief grondbeleid. <u>Bouwen specifieke doelgroepen</u> Ad 12. Prioriteit geven aan betaalbare huur dan wel koopwoningen voor starters en ouderen. De Woonvisie is leidend bij de bepaling van het woningbouwprogramma voor nieuwe bouwlocaties en herontwikkeling. De visie dient na vaststelling als kader voor de verdere uitwerking van initiatieven en deelprojecten in een bestemmingsplan of omgevingsplan. De verkavelingen zijn indicatief en behoeven nadere uitwerking en aanvullend onderzoek. De nog definitief overeen te komen woningbouwprogramma's moeten passen binnen onze Woonvisie. In de Woonvisie wordt met name gestuurd op de realisatie van goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Daarnaast zetten we in op de bouw van woningen voor senioren. <u>Regelgeving</u> Ad 13. Verscherpte regelgeving milieu voorschriften agrarische bestemmingen in en nabij plangebied. Zoals eerder aangegeven is bij het opstellen van deze visie bewust gekozen voor een ruimtelijk ontwikkelingskader. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking. De plannen die na deze datum worden opgepakt hebben een brede reikwijdte. Het ruimtelijk ordeningsaspect wordt geïntegreerd met omgevingsrechtelijke aspecten zoals verkeer, milieu, natuur, cultureel erfgoed enz. In dit kader wordt ook gewerkt aan een omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente. Per thema en/of per deel van het gemeentelijk grondgebied worden in de omgevingsvisie doelen en ontwikkelingskaders omschreven. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.

12. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Waar staat Den Dungen om bekend? Als een dorp van boeren en tuinders; de moestuin van 's-Hertogenbosch. En van die rare grens met het Maaskantje, waardoor er direct tegen het centrum nooit bebouwing is gekomen. Daardoor is er een unieke directe verbinding tussen de dorpskern en het buitengebied en vice versa. Het is een agrarisch dorp dat in de ogen van de Heemkundevereniging 'Op die Dunghen' (HKV) zoveel mogelijk in tact moet blijven. We hadden dan ook liever een Dorpsbouwkundige dan een Stedenbouwkundige aan de slag gezet met een visie voor het centrum van ons dorp. Een dorp bestaat uit immers woningen, boerderijen, tuinderijen, cafes en veel groen. Niet uit massale hoogbouw (een goothoogte hoger dan twee bouwlagen) met torentjes, pleintjes en stegen. Ondanks dat de Heer Hoogstad zich uitgebreid heeft georiënteerd doet hij met dit plan de historie van het dorp tekort door de winkels van het Maaskantje naar Den Dungen te willen verhuizen. Het is namelijk de geschiedenis van Den Dungen als buitenpoorters van 's-Hertogenbosch die ervoor heeft gezorgd dat bedrijvigheid net buiten het dorp plaatsvond om aan een lidmaatschap van de Bossche gildes te ontkomen. Zo is Maaskantje ontstaan. Daar heeft zich alle commercie en bedrijvigheid geconcentreerd en zo bleef Den Dungen een puur agrarisch dorp wat aan de bebouwing en de huidige functies heel goed is te zien. Onze zienswijze heeft dan ook twee kernpunten: <u>Kernpunt 1:</u> Behoud zoveel mogelijk het agrarische, dorpse karakter en doe geen poging er een stadje van te maken of de indruk van een stadje te wekken. <u>Kernpunt 2:</u> Behoud zoveel mogelijk van de huidige, historische en veelal eerst aanwezige bebouwing van het dorp en daarmee de 'ziel van het dorp'. <u>Ten aanzien van kernpunt 1 vragen we Burgemeester en Wethouders de volgende aanpassingen van het plan door te voeren:</u> 1a: Handhaaf de directe ligging van de dorpskern aan het buitengebied en zie volledig af van een dorpsuitbreiding ten westen van de Donksestraat. Met een uitbreiding ten westen van het dorp wordt de het unieke beeld op de Dungense kerk teniet gedaan voor relatief weinig woningbouw met een zeer moeizame verkeersontsluiting. Een supermarkt vlak bij de kerk past niet bij de historie van het dorp en veroorzaakt nieuwe verkeersproblemen.	<u>Uw zienswijze richt zich onder kernpunt 1 op behoud van het agrarische dorpse karakter van Den Dungen. De voorgestelde ontwikkelingen zijn te stedelijk van aard.</u> 1a <u>Behoud karakter Den Dungen</u> De directe ligging van de dorpskern aan het buitengebied is een punt dat in de visie wordt benadrukt. Enkel kleinschalige bebouwing met een dorps karakter en een dorpse indeling is in de visie toegestaan in een klein gebied. Bestaande zichtlijnen vanuit het centrum naar het groene gebied worden zoveel mogelijk gehandhaafd. In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is Den Dungen aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den Dungen is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte. Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is onderzocht of er bij bewoners een gemeenschappelijk beeld is. De reden is, dat we een toekomstbestendige visie willen maken met een doorkijk van 20-25 jaar. Naar aanleiding van de reacties die zijn gegeven op de eerste versie van de visie is de tekst aangepast. De voorgestelde wijze van uitbreiding is zodanig geformuleerd als niet meer dan een eerste idee. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een planhorizon van 10 jaar gebruikelijk. Binnen deze periode voorzien wij in ieder geval geen woningontwikkelingen aan de westzijde. Na deze periode kan, indien de woningbehoefte hier om vraagt, uitbreiding in westelijke richting weer in beeld komen. Een randbebouwing met de genoemde supermarkt behoort wel tot de mogelijkheden binnen de visie. De visie is opgesteld in samenspraak met bewoners van Den Dungen, met als doel een goed functionerend hart van Den Dungen dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. De bewoners ervaren nu problemen in de huidige

De provincie en gemeente zouden beter het zoekgebied hiervoor verplaatsen naar het gebied ten zuiden van de Hoogstraat, in de oksel met de Zandstraat en/of de Bosschebaan. 1b: Geen grootschalige nieuwbouw aan het Heilighartplein ter plaatse van de huidige winkels van Donkers en Schuurmans (nr. 12 en 14) en de huidige Regiobank met woningen (nr. 4, 6 en 8) maar meerdere losse volumes vergelijkbaar met de huidige bebouwing zodat het dorpse karakter behouden blijft. Vanuit de kerk moet het zicht op Maaskantje 65 worden behouden. Bebouwing op de plaats van eerder genoemde nr. 12 en 14 mag niet verder naar de straat dan nu het geval is om het straatbeeld niet aan te tasten. Aan de zijde van de Grote Molenstraat mag geen hoge, massale bouwrand ontstaan waardoor de naastgelegen boerderijen in het niet vallen. 1c: Geen stedelijke bebouwingsaccenten zoals aangegeven met de paarse stippen op blz. 25 van de visie. Deze wekken de indruk van torentjes en zijn veel te stedelijk voor een agrarisch dorp. De impressie van de Litserstraat op blz. 17 van de visie is naar ons beeld te stedelijk en past niet in een dorp als Den Dungen. Bebouwingsaccenten in een dorp liggen meer in de sfeer van riet, hooiluiken, duivengaten e.d. Passend bij de oude school en de boerderijen. Bovendien kan door te kiezen voor de juiste groenstructuren (bijvoorbeeld leilindes) op de juiste locaties ook voldoende beslotenheid en accenten worden gecreëerd. 1d: Behoud het groene gebied van het Heilig Hartplein. De voorgestelde herinrichting van het Heilig Hartplein is te versteend. De illustraties daarvan op blz. 19 van de visie versterken het beeld dat met deze visie geprobeerd wordt een stedelijke in plaats van een dorpse sfeer te creëren. Het huidig grasveld met standbeeld heeft zeker een upgrade nodig maar zou in onze visie veel meer moeten passen bij de historie van het dorp en dus een groen karakter moeten houden. Als het gebied wordt heringericht, wat ons inziens niet noodzakelijk is, denk dan aan een moes- en kruidentuin die ter beschikking staat voor de kok van Boer Goossens bijvoorbeeld. 1e: Geen gebruik van natuurstenen banden in de bestrating. Dit geeft een te stedelijk uitstraling. Illustratief voor deze stelling is dat de foto (op blz. 26) die in de visie wordt gebruikt als voorbeeld een stad toont en niet een dorp. Het voormalige wegprofiel (voordat het Shared Space concept kwam) heeft dan onze voorkeur.	structuur. De huidige locatie van de Jumbo-supermarkt is verkeerstechnisch een onveilige situatie gelet op bevoorrading en parkeren, hetgeen ook door de Jumbo-organisatie wordt erkend. In de rand van het dorp aan de westzijde kan een supermarkt komen met een goede bevoorrading en parkeren, daarnaast grondgebonden woningen. Op dit moment is sprake van veel leegstand in Den Dungen. De supermarkt trekt andere dienstverlenende functies aan en biedt economisch gezien toegevoegde waarde voor het functioneren van bestaande functies in dit gebied inclusief de weekmarkt. De beperkte hoeveelheid ruimte in het centrum kan in algemene zin worden gebruikt voor dienstverlening, horeca of een winkel in dagelijkse artikelen (food). Daarmee krijgt het dorp een centrum dat alles te bieden heeft op loopbare afstand van elkaar. Een uitbreiding van Den Dungen met woningen aan de westelijke zijde is zoals hiervoor reeds aangegeven niet aan de orde. Het dorpse karakter van Den Dungen moet bij toekomstige ontwikkelingen behouden blijven. Ook voor laatstgenoemde ontwikkelingen geldt dat in het kader van de planologische procedure nader onderzoek verplicht is naar alle omgevingsrechtelijke aspecten zoals verkeer, milieu, natuur, cultureel erfgoed enz. 1b <u>Heilig Hartplein</u> Indien herontwikkeling plaatsvindt aan het Heilig Hartplein, dan dient het dorpse karakter en de dorpse indeling te worden gewaarborgd. De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op omliggende bestaande bebouwing. Historische panden dienen te worden gehandhaafd. 1c <u>Stedelijke bebouwingsaccenten</u> U wenst geen stedelijke bebouwingsaccenten, deze zijn te stedelijk voor een agrarisch dorp. De bebouwingshoogten op de op blz. 25 aangeduide locaties zijn afgestemd op de omliggende bebouwing van 2 lagen met kap. In de planvorming zal worden bekeken of de accenten in de architectuur en ruimtelijke beleving een toegevoegde waarde hebben. In de visie worden deze als mogelijkheid benoemd.
--	--

<u>Ten aanzien van kernpunt 2 vragen we om expliciet in het plan op te nemen welke elementen in het centrum van Den Dungen behouden moeten blijven wat leidt tot de volgende aanpassingen:</u> 2a: Handhaaf de Blauwe Scholk. De visie bevat gelukkig het uitgangspunt dat dit pand omwille van het straatbeeld moet blijven. Naast het oude raadhuis is dit het enige resterende historische openbare gebouw in het centrum van het dorp. Dit pand mag niet verdwijnen en handhaving ervan moet juridisch worden afgedwongen bij de verkoop van het pand om te voorkomen dat het om financiële redenen alsnog verloren gaat. Wij vinden het acceptabel om nieuwbouw direct achter- en in de Blauwe Scholk te plaatsen, maar zijn van mening dat de gehele voorgevel, beide zijgevels (voor het deel waarmee de goothoogte achter gelijk is aan die van de voorgevel) en het dak met schoorstenen gehandhaafd moeten blijven. Hierdoor blijft meer van dit historische pand bewaard en zijn meer appartementen te realiseren wat de investering en de vraag naar appartementen ten goede komt. Daarnaast is aandacht nodig voor de achterwand van de nieuwbouw achter de Blauwe Scholk. Een rechte wand van drie verdiepingen hoog past niet bij de boerderij Donksestraat 19 en levert vanuit het buitengebied een lelijk en veel te stedelijk beeld op. Dit is ons inziens niet op te lossen door een glasgevel zoals de heer Hoogstad voorstelt. Op de plaats van (een deel van) de Blauwe Scholk verkeer ontsluiten van de Donksestraat naar de Bosscheweg is in tegenspraak met andere delen van de visie omdat het verkeer dan richting de kerk moet wegvloeien waar juist meer ruimte en veiligheid voor voetgangers gewenst is. De andere kant uit moet het verkeer via de Bosscheweg die volgens de visie smaller moet worden met een doorgetrokken sloot en meer bomen. Die route leidt uiteindelijk naar de Flaas die ook gevaarlijk krap is. Overigens staan we positief tegenover het plan om de sloot langs de Bosscheweg te verlengen en het fietspad terug te brengen maar komen dan wel in dubio met de vraag waar onze jaarlijkse, unieke straatkermis moet blijven. 2b: Neem op in de visie dat het kerkhof rond de kerk en de kerkhofmuur onaangetast moeten blijven. In het verleden is een publieke inzamelingsactie gehouden om de kerkhofmuur te herstellen. Het is ondenkbaar dat hier veranderingen aan plaatsvinden. 2c: Neem op in de visie dat de historische bushalte links van Heilig Hartplein 5 en het pand Heilig Hartplein 10 (het eerste post- en telegraafkantoor van Den Dungen) behouden moeten blijven. Dit geldt ook	De inrichting met groen is een aspect dat een onderdeel vormt bij de nadere uitwerking van de plannen. suggestie zoals die van u zijn daarbij welkom. 1d <u>Heilig Hartplein</u> U stelt in uw zienswijze dat de voorgestelde herinrichting van het Heilig Hartplein te versteend is. Het is in de planvorming van de visie niet noodzakelijk om een steenvormig plein te krijgen. Een volledig groen plein waarbij het Grinsel qua auto-ontsluiting plaats maakt voor een groter groengebied is zeker een optie die bij de verdere uitwerking kan worden meegenomen. Voor de herinrichting van het gebied zal te zijner tijd een participatie-traject worden opgezet waarin voorstellen zoals een moes- en kruidentuin kunnen worden beoordeeld. 1e <u>Natuurstenen banden</u> U wenst geen gebruik van natuurstenen banden in de bestrating. Het in de visie getoonde wegprofiel met een natuurstenen band is ook aanwezig in dorpskernen. <u>Kernpunt 2: Behoud van zoveel mogelijk van de huidige, historische bebouwing van het dorp.</u> 2a <u>Blauwe Scholk</u> U stelt in uw zienswijze dat de Blauwe Scholk gehandhaafd moet blijven aangezien dit naast het oude raadhuis het enige resterende historische gebouw in het centrum van het dorp is. De bouwkundige staat van het pand de Blauwe Scholk is slecht. Herontwikkeling naar in ieder geval wonen is de afgelopen jaren onmogelijk gebleken als gevolg van hindercirkels van een veehouderij en een slachterij. Totdat de omliggende bedrijvigheid haar activiteiten heeft beëindigd of verplaatst kan het pand niet worden herontwikkeld. Dit bemoeilijkt tevens een eventuele verkoop van het pand. Door meerdere bewoners is aangegeven dat zij het pand beeldbepalend vinden en waarde hechten aan het behoud van de kopgevel en een groot deel van de langshevel. Dit is als uitgangspunt opgenomen in de visie. Of behoud van deze gevels daadwerkelijk uitvoerbaar is, is mede afhankelijk van de staat waarin het gebouw zich op het moment van herontwikkeling bevindt.
--	--

voor de voormalige brouwerij D'n Engel, Donksestraat 17 en de boerderij Donksestraat 19. 2d: Neem alle bovengenoemde panden en elementen op als gemeentelijk monument en beschermd dorpsgezicht. Om leegstand van historische panden te voorkomen stellen we een ruime bestemming voor van deze oude panden zodat deze bruikbaar blijven. 2e: Behoud de historische linten van het dorp. Het Grinsel is een van die linten die als doorgaande route behouden moet blijven. Dit los van de verkeerproblemen die ontstaan in het Schoolstraatje, de Godschalkstraat en Rijckevorselstraat als het Grinsel wordt afgesloten. Vanuit historisch perspectief zijn we blij met het plan voor wat betreft 'de Grienselhof en dan specifiek het behoud van de oude school en de onderwijzerswoningen hoewel dit niet heel scherp is omschreven. Wij verzoeken tot behoud van de beide woningen, van de school alle delen met een zadeldak en de platte delen van het complex met twee bouwlagen. Dit moet juridisch wordt afgedwongen om te voorkomen dat om financiële redenen alsnog historische bouwdelen verloren gaan. Als Heemkundevereniging hebben we onze zienswijze gericht op de cultuur historische aspecten die de visie met zich meebrengt. Niet op andere aspecten zoals Verkeer. Daarbij moet ons wel van het hart dat de effecten van de visie op het verkeer in Den Dungen ons zorgen baart. De voorgestelde nieuwbouw staat op plaatsen die door de huidige en historische wegenstructuur zeer moeilijk te ontsluiten is. Graag zien we op elk van bovenstaande punten uw (re)actie. Tot slot doen we het verzoek om de Heemkundevereniging in het vervolgtraject actief te betrekken bij het tot stand komen en/of uitvoeren van de visie op het centrum. Zeker als er impact is op de historische panden en dorpsgezichten.	De voorgestelde nieuwbouw (in glas) gaat over het contrast in architectuur tussen de Blauwe Scholk en een aanbouw. Deze is indicatief en kan als uitgangspunt dienen bij de nadere uitwerking van een herontwikkeling van de Blauwe Scholk. Met moderne architectuur achter de Blauwe Scholk wordt het contrast groter en de historische waarde van die Blauwe Scholk belangrijker. Alle afbeeldingen in de visie betreffen voorbeelden en sfeerbeelden waar in het kader van de definitieve planvorming een concrete invulling aan gegeven kan worden. Zoals in de inleiding ook is aangegeven schetst de visie de hoofdlijnen. De achterwand van de nieuwbouw, een rechte wand van drie verdiepingen hoog, past volgens u niet bij de boerderij Donksestraat 19 en levert vanuit het buitengebied een lelijk en veel te stedelijk beeld op. Bij de verdere planvorming aan de zijde van de Donksestraat zal gekeken worden in hoeverre er een ruimtelijk goede aansluiting gemaakt kan worden. Drie volledige lagen aan deze zijde is geen uitgangspunt Het is in de visie de bedoeling om alleen verkeer op de Donksestraat toe te laten van aanwonenden. De ontsluiting langs de Blauwe Scholk is er alleen voor het gebiedje ter plaatse van Donksestraat 19 2b <u>Kerkhof en kerkhofmuur</u> U verzoekt om in de visie op te nemen dat het kerkhof rond de kerk en de kerkhofmuur onaangetast moeten blijven. In het verleden is een publieke inzamelingsactie gehouden om de kerkhofmuur te herstellen. De kerk aan het Heilig Hartplein is aangewezen als rijksmonument. Uit de beschrijving van het monument blijkt dat ook de kerkhofmuur onderdeel is van het rijksmonument en zodoende beschermd is. 2c <u>Behoud historische panden</u> Huidige historisch waardevolle panden blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd. Enkele van de door u genoemde panden worden mogelijk herontwikkeld op verzoek van de eigenaren. 2d <u>Aanwijzen gemeentelijke monumenten</u>
--	--

	U vraagt u om een aantal panden en elementen te beschermen door deze aan te wijzen als gemeentelijk monument resp. beschermd dorpsgezicht. Het betreft: • Het kerkhof rond de kerk • De kerkhofmuur • De historische bushalte, naast Heilig Hartplein 5 • De eerste post- en telegraafkantoor van Den Dungen, Heilig Hartplein 10 • De voormalige brouwerij D'n Engel, Donksestraat 17 • De boerderij, Donksestraat 19 Hierover merken wij op dat wij de cultuurhistorische waarde van deze panden en objecten zullen onderzoeken op het moment dat sprake is van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Afhankelijk van de waardering van deze panden en objecten zullen wij overwegen deze te beschermen via het bestemmingsplan dan wel via de erfgoedverordening. Overigens biedt de Erfgoedverordening Sint-Michielsgestel 2017 alleen de mogelijkheid om gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De verordening biedt niet de mogelijkheid tot het aanwijzen van (gemeentelijke) beschermde dorpsgezichten met een daarbij passend beschermingsregime. Tot slot: de voormalige brouwerij D'n Engel betreft het pand Donksestraat 17a. Verder is het pand Donksestraat 19 reeds aangewezen als gemeentelijk monument. Zoals onder 2b reeds aangegeven, is de kerk aan het Heilig Hartplein aangewezen als rijksmonument. Uit de beschrijving van het monument blijkt dat ook de kerkhofmuur onderdeel is van het rijksmonument en zodoende beschermd is. 2e <u>Behoud historische linten</u> U bent van mening dat het Grinsel als doorgaande route behouden moet blijven. Nader parkeer- en verkeersonderzoek zal de problematiek en mogelijkheden voor de afsluiting van autoverkeer moeten weergeven. U geeft aan blij te zijn met het plan voor wat betreft de Grienselhof. u verzoekt tot behoud van beide woningen. In feite gaat het historisch gezien om 1 woning met een centrale entree. Dit pand is in een latere fase in twee delen gesplitst en voorzien van een kleine aanbouw. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces.
--	---

	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
13. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Voor het centrumgebied van Den Dungen en het gebied Grinsel/ Grienselhof is een stedenbouwkundige visie genaamd "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen", opgesteld. Het centrumgebied is gesitueerd rondom de Sint-Jacobus de Meerderekerk. De wegen Maaskantje, Litserstraat, Heilig Hartplein, Grinsel en Bosscheweg (de historische lintstructuur van Den Dungen) komen bij deze kerk samen. Historische bebouwing in het centrum zijn, naast de kerk, het voormalige Raadhuis, de voormalige pastorie en de Blauwe Scholk. Grootschalige nieuwbouw in het centrumgebied betreft gemeenschapshuis Litserborg aan de Litserstraat. Het gebied Grienselhof omvat de locatie van de voormalige brandweerkazerne, het voormalige bibliotheek/schoolgebouw en het binnengebied tussen Mgr Godschalkstraat, Jhr van Rijckevorselstraat en Grinsel. Het gaat om een breed gedragen visie 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) en Grienselhof om zo de leefbaarheid en woonkwaliteit van Den Dungen voor de toekomst te waarborgen. De visie dient na vaststelling als kader voor de verdere uitwerking van initiatieven/ deelprojecten in een bestemmingsplan. De visie biedt dus een kader voor de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen en een basis voor toekomstige bestemmingsplannen. U geeft aan dat deze visie een breed gedragen ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen is waar betrokken eigenaren en inwoners nauw bij zijn betrokken. Dat is in lijn met de nog in werking te treden Omgevingswet. Wij waarderen dat.	<u>Brabantse Agenda Wonen</u> U merkt op dat in de ontwerpvisie wordt aangegeven dat er een tekort is aan betaalbare woningen in het centrum voor ouderen en jongeren. U adviseert om hier aandacht aan te besteden bij de uitwerking van de plannen voor het centrum en Grienselhof. De visie dient na vaststelling als kader voor de verdere uitwerking van initiatieven/ deelprojecten in een bestemmingsplan. De verkavelingen zijn indicatief en behoeven nadere uitwerking en aanvullend onderzoek. De nog definitief overeen te komen woningbouwprogramma's per locatie moeten passen binnen onze Woonvisie. Er wordt met name gestuurd op de realisatie van goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Daarnaast zetten we in op de bouw van woningen voor senioren. <u>Richtinggevende principes detailhandel</u> U adviseert om bij de uitwerking van de ontwikkelingen aandacht te hebben voor ongewenste bestemmingsplan capaciteit detailhandel op plekken buiten het centrum. Dit kan frustrerend werken voor de realisatie van een compact centrum. De regionale detailhandelsvisie vormt het kader. In de vast te stellen visie wordt opgenomen dat het een verplaatsing van de bestaande supermarkt betreft. De huidige locatie krijgt een herbestemming. Momenteel wordt er voor onze verschillende dorpskernen een koopstromen-onderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt is om een goed aanbod te behouden en indien mogelijk aan te vullen. Het is een algemene tendens dat een aantal winkels verdwijnt door de opkomst van internetwinkels. We zetten in op het behoud en complementeren van aanbod. Het koopstromenonderzoek geeft hier handvatten voor. <u>Brabantse Omgevingsvisie en Verordening Ruimte</u> Deze visie vormt een beleidsstuk met een duidelijk ruimtelijk ontwikkelingskader. Dit beleid zal doorwerking vinden in een juridisch planologische kader. Op dit

<u>Brabantse Agenda Wonen</u> In september 2017 is de provinciale Brabantse Agenda Wonen vastgesteld (https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/bouwen-en-wonen/wonen-in-brabant/programma-wonen). Hierin is een aantal Actielijnen en richtinggevende principes aangegeven voor de komende jaren op de Brabantse woningmarkt. In deze ontwerpvisie zien we een aantal van deze principes terugkomen. Onder meer dat het eerst ingezet wordt op de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen, en waarmee ruim baan wordt gegeven aan inbreiden, herstructureren en transformeren. Dit geldt natuurlijk ook voor de herontwikkeling van Grienselhof, een herontwikkeling van de voormalige bibliotheek/schoolgebouw naar wonen. Wij spreken onze waardering hiervoor uit. In de ontwerpvisie wordt aangegeven dat burgers aangegeven hebben dat er een tekort is aan betaalbare woningen in het centrum voor ouderen en jongeren. Wij adviseren u hier bij de uitwerking van de plannen voor het centrum en voor Grienselhof aandacht aan te besteden. <u>Richtinggevende principes detailhandel</u> Het ontwikkelen van het centrum naar een compact, compleet en comfortabel centrum is in lijn met de richtinggevende principes detailhandel (https://www.brabant.nl/politiek-en-bestuur/provinciale-staten/vergaderingen-ps/cpv/20190121/download?qvi=1016308). Wij adviseren u om bij de uitwerking van de ontwikkelingen aandacht te hebben voor ongewenste bestemmingsplancapaciteit detailhandel op plekken buiten het centrum. Dit kan frustrerend werken voor de realisatie van een compact centrum. <u>Brabantse Omgevingsvisie en Verordening Ruimte</u> In december 2018 hebben Provinciale Staten de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie vervangt een viertal provinciale beleidsplannen, te weten de plannen voor natuur (BrUG), Ruimtelijke Ordening (Structuurvisie RO), Milieu en water (PMWP en voor verkeer en vervoer (PvvP). Wij adviseren u om bij de definitieve versie van deze visie aansluiting te zoeken bij de Brabantse Omgevingsvisie. Ten aanzien van de mogelijke westelijke uitbreiding stellen wij vast dat in de Verordening Ruimte dit gebied is aangemerkt als ‘Gemengd landelijk	moment kan dat nog in de vorm van een bestemmingsplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het zogenaamde omgevingsplan. Waar mogelijk wordt bij de uitwerking nadrukkelijk een afweging gemaakt tussen de gebieden en thema's waar de gemeente op wil sturen of juist wil loslaten. Het behalen van de geformuleerde doelen is het uitgangspunt. Indien een mogelijke westelijke uitbreiding op termijn aan de orde komt dan zal in een vroegtijdig stadium contact gezocht worden met de provincie. <u>Uitvoeringsprogramma</u> De gemeente heeft slechts beperkt eigendommen in het gebied. De realisatie van de voorgestelde ontwikkelingen is voor een groot deel afhankelijk van de initiatieven van derden. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol. Wij danken u voor uw reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces.
---	---

gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Wij adviseren u daarom bij een mogelijke uitwerking van deze ontwikkeling in een vroegtijdig moment contact te zoeken met de provincie. <u>Uitvoeringsprogramma</u> De Ontwerpvisie is een visie op hoofdlijnen en bevat geen uitvoeringsprogramma. Hierin kan de gemeente laten zien hoe het voorgenomen beleid gerealiseerd zal worden. Een goede en realistische uitvoeringsparagraaf is van essentieel belang voor de kracht van de visie: het maakt de visie tastbaar. Het advies is daarom om als volgende stap en uitvoeringsparagraaf op te stellen met een tijdsplanning en inzicht te verschaffen in de wijze waarop de realisatie mogelijk is. Ook een plankaart zorgt ervoor dat de structuurvisie realistischer wordt. Met het ontwerp van uw Visie 'Ruimtelijke ontwikkelingen Den Dungen' wordt een belangrijke stap gezet in de gemeentelijke visievorming voor diverse ontwikkelingen in Den Dungen. Wij verzoeken u bij het opstellen van de definitieve versie van de structuurvisie en de latere uitwerking daarvan in projecten en bestemmingsplannen rekening te houden met bovengenoemde opmerkingen en suggesties. Wellicht ten overvloede wijzen wij u er op dat bij de latere uitwerking van uw visie in (bestemmings)plannen een meer gedetailleerde beoordeling zal plaatsvinden aan de hand van de dan geldende Verordening.	
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
14. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen, paragraaf 10 'Grienselhof' pagina 28 t/m 31. Voor een concreet beeld van waarop deze zienswijze betrekking heeft verwijs ik u graag naar bijlage 1 verkavelingsmogelijkheid Grienselhof, het blauw omcirkelde deel. Daarnaast ter info, onze eigen woning heb ik rood omcirkelt.	<u>Betrokkenheid bewoners</u> U geeft aan in uw reactie dat er geen sprake is van een breed gedragen visie en dat de gemeente geen initiatief heeft genomen om omwonenden en inwoners bij de ontwikkeling van Grienselhof te betrekken. Vanaf de start van het proces voor het opstellen van een visie stond het betrekken van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties centraal.

Het betreft het bouwen van extra woningen op de ruimte achter de Jhr. van Rijckevorselstraat en het Grinsel. Deze zienswijze is geschreven vanuit onze situatie, toch heb ik bij de brief een aantal machtigingen gevoegd van omwonenden die zich bij onze zienswijze aansluiten.

In de doelstelling van de visie wordt aangegeven dat het een breed gedragen visie moet zijn, waar eigenaren en inwoners nauw bij betrokken zijn. Ik vind dat de inwoners rondom dit perceel hierin tekort worden gedaan. De gevolgen van deze bouw zijn voor omwonenden namelijk groot, maar er is weinig aan actieve communicatie of benadering gedaan naar deze omwonenden en daardoor leeft niet het gevoel betrokken te zijn. Daarnaast vind ik de uitwerking van de schets erg onvolledig, er staat geen concrete informatie op over de verschillende aspecten van de bouw zoals bouwhoogte, bouwstijl, oppervlakte, afstanden. Dat maakt het lastig om hierover nu al een compleet beeld te vormen, terwijl dat wel al wordt gevraagd.

Ik denk dat deze bouw de volgende negatieve gevolgen met zich meebrengt.

Privacy

Als u kijkt naar de plaatsing in de tekening van het huis gekenmerkt met de blauwe #1 (Gesproken wordt van een 2-onder-1 kap woning) in bijlage 1, zult u zien dat deze erg dicht bij de erfgrans is getekend van de tuin van huisnr. ■■■. Daarbij ook nog eens pal in het midden erachter. Dit zou ons inziens leiden tot een grote inbreuk op onze privacy aangezien het een directe kijk in de tuin geeft van ons en omwonenden.

Vrije uitzicht

In het verlengde van het vorige punt, leidt de plaatsing van deze nieuwe woning tot een grote aantasting van het vrije uitzicht voor verschillende huishoudens, en waarschijnlijk zelfs het volledig wegvallen hiervan aan de achterzijde van Jhr. van Rijckevorselstraat ■■■ en het Grinsel ■■■.

Lichtoverlast

Het bouwen van nieuwe woningen en paden gaat gepaard met extra verlichting, paden en woningen zullen immers verlicht worden/zijn. Dit leidt tot een toename van lichtoverlast.

Geluidsoverlast

Vanzelfsprekend zal het volbouwen van dit perceel ook extra geluidsoverlast met zich meebrengen. Ook hiervoor extra aandacht voor de ligging erg dichtbij bestaande tuinen.

Waardevermindering

In de Brug en op social media is gecommuniceerd waar en wanneer hiervoor bijeenkomsten zijn georganiseerd.

Op maandag 16 april 2018 is de aftrap voor de visie gegeven middels een presentatie aan geïnteresseerden in Litserborg. Tijdens deze eerste bijeenkomst is toegelicht hoe het proces rondom het ontwikkelen van de planvorming zou worden georganiseerd.

Vervolgens zijn drie inloopmiddagen en een inloopavond gehouden in Litserborg ten behoeve van de inventarisatie van meningen en gedachten van alle betrokken partijen. Daarnaast hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met in totaal zo'n 17 partijen en/of stakeholders. In deze gesprekken is er de mogelijkheid gegeven om vrijblijvend het gewenste toekomstbeeld te schetsen en ideeën uit te wisselen.

Op maandag 3 september 2018 is een presentatie gegeven in Litserborg waarin de uitgangspunten voor de visie naar aanleiding van de gesprekken nader zijn toegelicht en enkele eerste voorlopige schetsmodellen zijn getoond. In vervolg hierop zijn nog twee openbare bijeenkomsten gehouden in Litserborg om eenieder de gelegenheid te geven te reageren op de eerste schetsmodellen.

Op zondag 6 januari 2019 zijn de laatste schetsmodellen nogmaals gepresenteerd in Litserborg tijdens de nieuwjaarsreceptie speciaal ten behoeve van nieuwe inwoners. Op maandag 25 februari 2019 is de ontwerp-visie gepresenteerd in twee sessies aan respectievelijk raad en geïnteresseerden in Litserborg.

In de gehele voorbereidingsprocedure zijn er veel momenten geweest, dat wij informatie hebben opgehaald bij bewoners en belanghebbenden. Het resultaat na afloop van dit proces is een visie gebaseerd op de inbreng van bewoners en belanghebbenden enerzijds gecombineerd met de expertise van de stedenbouwkundige anderzijds. Op grond van de overwegend positieve reacties van de ca. 200 – 250 aanwezigen tijdens de laatste presentatie, is sprake van een breed gedragen visie bij de inwoners en bedrijven die betrokken zijn geweest bij de planvorming. Wij realiseren ons echter dat niet iedereen het eens is met de visie die nu voorligt.

Grienselhof

U geeft aan de uitwerking en onderbouwing van de schets voor Grienselhof erg onvolledig te vinden. De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/ stedenbouwkundige optimale invulling van het

De optelsom van bovengenoemde gevolgen leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen.

Ik verzoek op grond van bovenstaande nog een kritisch naar de bestaande tekening te kijken en deze bouw te heroverwegen. Onder de streep wegen de lusten van deze bouw op deze wijze niet op tegen de lasten voor omwonenden. Wij zijn absoluut bereid om mee te denken over mogelijkheden en oplossingen en om hierover mondeling in gesprek te gaan. We hebben ook al nagedacht over mogelijkheden om de overlast en negatieve gevolgen enigszins te beperken, mocht het plan toch doorgezet worden. Deze zou ik ook graag kort toelichten:

Verplaatsen van bouwkwavel #1 / #2

In bijlage 2 hebben we al een aanpassing in beeld gebracht die de gevolgen enigszins zou beperken en tot een logischere indeling zou leiden. Door het verplaatsen van bouwkwavels #1 en #2 naar de richting zoals aangegeven in bijlage 2 zou de impact op privacy en vrij uitzicht voor verschillende huizen aan de Jhr. van Rijckevorselstraat en het Grinsel minder heftig worden, zonder dat anderen daar extra overlast van zouden hebben, omdat afstanden tot andere kavels nog steeds gewaarborgd blijven. Het gevolg is dat in de praktijk percelen tuin-aan-tuin verbonden zijn met de bestaande bouw, zoals gebruikelijker is. Of er wordt zelfs gekozen voor het behoud van groen op de tussenliggende strook waarmee het natuurlijke aspect van dit perceel wordt behouden in lijn met het groene karakter van het dorp.

Maximale bouwhoogte

Een andere optie waarover nu nog geen definities in het plan zijn opgenomen is het hanteren van een maximale bouwhoogte. Denk hierbij aan de bouw van patio's of gelijkvloerse woningen. Hiermee zouden de gevolgen voor de privacy en het vrije uitzicht van omwonenden minder groot zijn en wordt er ook tegemoetgekomen aan de ouder wordende dorpsbewoners.

Andere opties

Andere ideeën zijn bijvoorbeeld het inventariseren of omwonenden grond bij willen kopen. De bewoners van het Grinsel ■ & ■ zouden volgens de huidige tekening namelijk niet eens meer hun eigen ramen kunnen komen aan de achterzijde van de woning. Daarnaast heeft de bewoner aan het Grinsel ■ ook in wederzijds goedvinden al jaren een stukje grond in bruikleen op dit perceel, hij zou er erg op misgrijpen dit te verliezen.

Ten slotte wil ik u danken voor het lezen van deze zienswijze. Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

centrumgebied en Grienselhof. De verkavelingen zijn echter allemaal indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure met aandacht voor openbaar groen, waterberging, parkeren etc.

U verwacht als gevolg van de situering van de nieuwe woningen o.a. een inbreuk op de privacy, vernietiging van het vrije uitzicht en licht- en geluidsoverlast. Aangezien de verkaveling zoals opgenomen in de visie indicatief is, is het in dit stadium te vroeg om in te gaan op mogelijke negatieve gevolgen als gevolg van de ontwikkeling. Na vaststelling van de visie zal afzonderlijk een proces worden opgestart om te komen tot een concrete stedenbouwkundige schets. De nadere uitwerking vindt plaats door de projectontwikkelaar in samenspraak met omwonenden en de gemeente. Hiervoor zal ook een communicatie-traject worden opgestart waarbij u als omwonenden nog ruimschoots in de gelegenheid wordt gesteld om uw input te leveren.

Aankoop grond

U stelt voor te inventariseren of omwonenden grond aan willen kopen. Bij de verdere uitwerking van het plan Grienselhof wordt gekeken of tegemoet gekomen kan worden aan de wens om grond bij te kopen. Ook brengen wij in beeld of en waar sprake is van ingebruikname van gemeentegrond. Er is op enkele locaties ook sprake van huur van reststroken. Het heeft de voorkeur om de percelen (bestaand en nieuw) zo recht mogelijk te verkavelen in het plangebied.

Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties zeker meenemen in het vervolgproces. De afweging of en in hoeverre we aan uw voorstellen medewerking kunnen verlenen, zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de nadere uitwerking van de verkavelingsschets.

	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
15. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Het afgelopen jaar is door de gemeente Sint Michielsgestel, de stedenbouwkundige Arie Hoogstad en diversen betrokkenen hard gewerkt aan het opstellen van de visie voor Den Dungen. Deze ontwerp visie "Ruimtelijke Ontwikkeling Den Dungen" is 15 maart j.l. gepubliceerd en ter inzage gelegd. Middels dit schrijven willen wij onze zienswijze indienen op de gepubliceerde visie. In de visie wordt aangegeven dat er een geurcontour mogelijk belastend is voor een ontwikkeling (van geurgevoelige objecten) op onze kavels. Daarnaast is een ontsluitingsweg, welke tevens dienst doet als expeditie weg van de centrale parkeerplaats / supermarkt ontworpen over deze kavels. Doordat het "centrum / supermarkt" van Den Dungen in de visie nu meer wordt georiënteerd richting het westen (in de richting van onze percelen), lijkt de gemeente zich nu op het standpunt te stellen dat onze percelen als "centrum en/of bebouwde kom" aangemerkt dienen te gaan worden conform de WGV. Hierdoor lijkt het realiseren van woningen en/of appartementen juist moeilijker te worden als gemeente bij dit standpunt blijft. Hierdoor zou namelijk een geurcontour van 100 meter (binnen de bebouwde kom) i.p.v. 50 meter (buiten de bebouwde kom) aangehouden dienen te worden conform de verordening geurhinder en veehouderij 2017 Sint Michielsgestel. Zoals eerder per mail aan de gemeente aangegeven, heeft de gemeente de wettelijke mogelijkheid om deze minimumafstand ook binnen de bebouwde kom te verkleinen naar 50 meter. E.e.a conform de WGV artikel 6, lid 3a. https://wetten.overheid.nl/BWBR0020396/2013-01-01/#Artikel6 Hiermee zou de mogelijk geurbelasting op de percelen geen bezwaar meer zijn, voor een verdere ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging. De veehouderij wordt hiermee ook niet in zijn belangen geschaad, zoals reeds is aangegeven in het onderzoek opgesteld in december 2018 door	<u>Woningbouw achter Donksestraat</u> [REDACTED] u onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor woningbouw op uw percelen achter Donksestraat [REDACTED]. De stedenbouwkundige heeft hiervoor in de visie een indicatieve verkaveling opgenomen, die ook met u is besproken. De haalbaarheid van de ontwikkeling is afhankelijk van de geurcontour van een agrarisch bedrijf aan de Grote Molenstraat 3/3a. Binnen het bedrijf worden dieren met en zonder emissiefactor gehouden. Dit betekent dat zowel de berekende geurbelasting als de vaste afstanden van toepassing zijn. Daarnaast is de beleidsregel geur en ruimtelijke plannen van toepassing. De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel hanteert strikte normen als het gaat om de borging van een goed woon- en leefklimaat in de kernen. Alleen in geval van een groter maatschappelijk belang kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. De visie ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen heeft als doel de realisatie van een compact, compleet en comfortabel centrum waarin mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de betreffende plangebieden ruimtelijk/ stedenbouwkundig in beeld zijn gebracht. Uw perceel maakt deel uit van de totale centrumvisie. Wij beoordelen uw locatie dan ook als toekomstige bebouwde kom. De aan te houden afstand van de rand van het bouwblok dient minimaal 100 meter te bedragen tot nieuwe geurgevoelige objecten.

bureau “de Roever”. Deze onderzoeksrapportage is reeds eerder per mail gedeeld met uw gemeente. Graag willen wij met de gemeente een constructief overleg, om gezamenlijk te zoeken naar de mogelijkheden. Hiermede onze zienswijze voldoende te hebben toegelicht en hopende op een constructief vervolg	
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
16. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Sinds tweede Paasdag ben ik op de hoogte van plannen m.b.t. het veranderen van het centrum van Den Dungen. Voorheen was ik hiervan niet op de hoogte. Blijkbaar hebben informatie avonden over dit onderwerp inmiddels plaatsgevonden waarvan aankondiging werd gedaan in "de Brug". Omdat op mijn adres, Donksestraat ■ deze krant allang niet meer wordt bezorgd, had ik hier geen weet van. Toen mijn overbuurman, die woont aan de Bosscheweg, mij eergisteren de plannen ontvouwde t.a.v. bebouwing en verkeer aan de Donksestraat, ben ik dan ook verschrikkelijk geschrokken van de serieuze dreiging die hier voor mij persoonlijk van uitgaat. Toen wij onze boerderij kochten en deze inmiddels hebben verbouwd tot woonhuis, was deze gesitueerd in het buitengebied van Sint Michielsgestel. Onze achtertuin, die voor het begrip : "grond rondom een boerderij" relatief ondiep is, (ongeveer 13 meter) grenst aan weilanden met een agrarische bestemming. Het uitzicht is derhalve vrij, heel wijds en sereen en met bomen aan de horizon. De tuin is zonovergoten en in dit gebied heerst rust en stilte, afgezien van de werkzaamheden die een boer nu eenmaal van tijd tot tijd moet verrichten. Ook dat hoort bij het landelijk karakter van deze omgeving. Dit alles gaat wreed worden verstoord als er een verkaveling van de landbouwgrond ten behoeve van de bouw van woningen, pal achter mij, gaat plaatsvinden. De reden waarom ik op deze plek met vrij uitzicht en heel veel privacy en rust wil wonen, wordt met deze eventuele veranderingen, volledig onderuit gehaald en kan ik dus niet anders dan hier volmondig protest tegen aan tekenen. Om nog maar te zwijgen over de waardedaling van het huis met haar unieke en vrije ligging .	<u>Donksestraat</u> Uw reactie richt zich op de voorgenomen bebouwing en toename van het verkeer aan de Donksestraat. Indien de landbouwgrond achter uw woning wordt ontwikkeld, vreest u voor verlies van vrij uitzicht, privacy en rust. In de Structuurvisie en de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is Den Dungen aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den Dungen is aangemerkt als ‘Gemengd landelijk gebied’ met de aanduiding ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte. De ontwikkeling zoals nu geschetst in de ontwerp-visie is indicatief en vergt nog nadere uitwerking. Woningontwikkeling op deze locatie 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 ontwerp-visie. Ten behoeve van de toekomstige woningen is een ontsluiting noodzakelijk die aansluit op de Bosscheweg (de hoofdstructuur). Deze ontsluiting zal de Donksestraat in ieder geval kruisen. Zoals hiervoor aangegeven zijn de verkavelingen in de visie indicatief. Het is in dit stadium nog te vroeg om in te gaan op mogelijke negatieve gevolgen als gevolg van de ontwikkeling. Na vaststelling van de visie zal per deelgebied

De geluidsoverlast die door deze plannen bovendien zeker zal ontstaan, zal samen met het eerder bovengenoemde mijn woongenot dus in zeer ernstige mate aantasten. Ik vraag u daarom ook mijn belangen in deze nieuwe ontwikkelingen serieus mee in overweging te willen nemen. Verder hoop ik dat u mij op de hoogte zult willen houden en dat er ruimte zal zijn voor overleg.	gewerkt worden aan een uitwerking van de stedenbouwkundige verkaveling. Er dient aan planologische procedure (bestemmingsplanherziening) te worden doorlopen waarbij ook aanvullend onderzoek moet worden verricht. Een verkeerskundig onderzoek maakt hier onderdeel van uit. daarnaast dienen openbaar groen, speelvoorzieningen en waterberging een plek te krijgen in de ontwikkeling. Er zal een afzonderlijk communicatietraject worden opgestart waarbij u als omwonende nog ruimschoots in de gelegenheid wordt gesteld om uw input te leveren en uw belangen kenbaar maken. Op dat moment kan de afweging gemaakt worden tussen het belang van herontwikkeling ter plaatse versus de belangen van omwonenden. Wij danken u voor uw reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties/ opmerkingen zeker meenemen bij aanvang van het vervolgproces.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
17. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Hierbij maken wij graag onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het Ontwerp Visie "Ruimtelijke Ontwikkeling Den Dungen", specifiek het gebied Grienselhof. Het betreft het aanleggen van een woongebied in het gebied achter onze woning aan het Grinsel 5275 JM Den Dungen. Door de realisatie van de voorliggende plannen verliezen wij een groot deel van onze woonkwaliteit. De bouw van deze woningen achter onze tuin zorgt ervoor dat wij een groot deel van onze privacy en rustige ligging verliezen. Wij verzoeken u dan ook om het huidige ontwerp aan te passen c.q. af te wijzen op basis van onderstaande punten: 1. Geen van de omwonenden in de omgeving heeft zicht in onze tuin. Hierdoor genieten wij volledige privacy wat onze woonkwaliteit aanzienlijk vergroot. Door het bouwen van woningen achter onze woning verliezen wij deze privacy en hiermee onze woonkwaliteit. 2. Onze tuin is uitgebreid met een stuk gemeentegrond, dit stuk grond is al ruim 25 jaar in het bezit van deze woning. Dit is verklaard door de oude bewoner en tevens vastgelegd in onze koopovereenkomst. Het stuk grond	<u>Grienselhof</u> Uw reactie richt zich specifiek op het gebied Grienselhof. Door de bouw van woningen achter uw tuin, vreest u voor verlies van privacy en verlies van een rustige omgeving. De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/ stedenbouwkundige optimale invulling van het gebied Grienselhof. De verkavelingen zijn echter allen indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure met aandacht voor openbaar groen, waterberging, parkeren etc. U verwacht als gevolg van de situering van de nieuwe woningen achter uw tuin het verlies van een groot deel van de woonkwaliteit. Aangezien de verkaveling zoals opgenomen in de visie indicatief is, is het in dit stadium te vroeg om in te gaan op mogelijke negatieve gevolgen als gevolg

wordt volledig door ons onderhouden en is ook afgeschermd. Indien gewenst kunnen wij u hiervan digitaal foto's doen toekomen. Het verliezen van dit stuk grond betekent dat de woningen achter ons perceel heel dicht op onze woning en die van de burens komt te staan, daar wij geen achtertuin maar een tuin aan de zijkant van onze woning hebben. Het stuk extra tuin zorgt ervoor dat wij onze privacy en daarmee onze woonkwaliteit behouden. Graag zouden wij met de gemeente in overleg treden om de mogelijkheden te bespreken met betrekking tot onze zienswijze en het behouden van het extra stuk grond wat wij nu bij de woning gebruiken. Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.	van de ontwikkeling. Na vaststelling van de visie zal afzonderlijk een proces worden opgestart om te komen tot een concrete stedenbouwkundige schets. De nadere uitwerking vindt plaats door de projectontwikkelaar in samenspraak met omwonenden en de gemeente. Hiervoor zal een afzonderlijk communicatie-traject worden opgestart waarbij u als omwonenden nog ruimschoots in de gelegenheid wordt gesteld om uw input te leveren. <u>Aankoop grond</u> U geeft verder aan dat uw tuin is uitgebreid met een stuk gemeentegrond. U wil graag in overleg met de gemeente de mogelijkheden bespreken om het extra stuk grond te kunnen behouden. Bij de verdere uitwerking van het plan Grienselhof wordt gekeken of tegemoet gekomen kan worden aan de wens om grond bij te kopen. Ook brengen wij in beeld of en waar sprake is van ingebruikname van gemeentegrond. Er is op enkele locaties ook sprake van huur van reststroken. Het heeft de voorkeur om de percelen (bestaand en nieuw) zo recht mogelijk te verkavelen in het plangebied. Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties zeker meenemen in het vervolgproces. De afweging of en in hoeverre we aan uw voorstellen medewerking kunnen verlenen, zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de nadere uitwerking van de verkavelingsschets.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
18. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Idem als nr 6.	Voor de inhoud en de reactie wordt verwezen naar zienswijze 6, omdat deze hetzelfde zijn.
	Conclusie
	1. De verkeersproblematiek Bosscheweg wordt opgenomen als knelpunt;

	2. In de vast te stellen visie zal worden opgenomen dat bij uitbreidingslocaties rekening wordt gehouden met een goede inpassing in het landelijk gebied.
19. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Via deze brief willen wij graag onze zienswijze op het document ontwerpvisie "ruimtelijke ontwikkelingen Den Dungen" kenbaar maken. Allereerst zijn we van mening dat er een goed doordachte visie ligt die een echte verbetering voor het centrum van Den Dungen kan betekenen. Dat gezegd hebbende willen we graag toch nog wat opmerkingen maken over enkele punten. Deze hebben we hieronder beschreven. Er parkeren met enige regelmaat auto's tegen ons huis aan. Graag zouden wij zien dat in de ontwerpvisie de bomenstructuur en/of afwatering ook voor Bosscheweg ■ wordt doorgetrokken. In de schetsen in de zienswijze is het ons niet duidelijk of dit wordt voorzien. Er wordt een doorsteek tussen de Blauwe Scholk en onze woning voorzien. Op zich hebben wij daar geen problemen mee maar samen met een uitrit voor de nieuw te bouwen woningen op het terrein Coymans en een parkeerplaats achter onze woning (aan de Donksestraat, waar nu de veehouderij zit) wordt het echter wel een stuk drukker rondom ons huis. We hopen dat in de ontwerpvisie kan worden opgenomen dat de doorsteek tussen de Blauwe Scholk en onze woning autoluw wordt gemaakt zodat bewoners van de nieuw te bouwen woningen er door kunnen maar dit niet als primaire doorgang voor ander verkeer wordt gezien. Waar bij het bouwen van nieuwe woningen op het terrein Coymans specifiek over privacy voor de omwonenden wordt gesproken missen wij dit voor de nieuwe appartementen in de Blauwe Scholk. We zouden graag zien dat privacy voor aanwonenden van de Blauwe Scholk deel uit gaat maken van de ontwerpvisie. Enkele voorbeelden, bijvoorbeeld het plaatje op bladzijde 22, past wat ons betreft niet bij het authentieke karakter van Den Dungen (en stellingen zoals "Voorname eenvoud in inrichting en architectuur is daarbij het uitgangspunt en typeert het leven in het dorp Den Dungen" uit de zienswijze). Wij hopen dat het karakter van het dorp waar mogelijk behouden kan worden.	<u>Omgeving Bosscheweg</u> Uw reactie richt zich op de in de visie geschetste ontwikkelingen rondom uw woning. U merkt op dat met enige regelmaat auto's parkeren tegen uw huis aan. U verzoekt derhalve om in de ontwerpvisie op te nemen dat de bomenstructuur en/of afwatering ook voor uw woning wordt doorgetrokken. Op het niveau van de visie lijkt het mogelijk sloten te verlengen en bomen te planten. Onderzoek moet uitwijzen of dit daadwerkelijk mogelijk is. De voorgevel van uw woning ligt op de erfgrans. Bij de nadere uitwerking zal gekeken worden of dit ruimte-technisch mogelijk is. <u>Doorsteek Blauwe Scholk</u> Verder vermeldt u op zich geen bezwaar te hebben tegen een doorsteek tussen de Blauwe Scholk en uw woning. Echter samen met een uitrit voor de nieuw te bouwen woningen op het terrein van de slachterij en een parkeerplaats achter uw perceel wordt het veel drukker rondom uw woning. U verzoekt om in de ontwerpvisie op te nemen dat de doorsteek tussen Blauwe Scholk en uw woning autoluw wordt gemaakt. De ontwikkeling zoals nu geschetst in de ontwerp-visie is indicatief en vergt nog nadere uitwerking. Na vaststelling van de visie is hiervoor een afzonderlijk proces nodig. Herontwikkeling is pas mogelijk na het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, waarbij nader onderzoek naar onder meer verkeerskundige effecten verplicht is. Ten behoeve van de toekomstige woningen is een ontsluiting noodzakelijk die aansluit op de Bosscheweg (de hoofdstructuur). Of de huidige Donksestraat geschikt is voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer, zal onderzocht moeten worden. Het zondermeer afsluiten van openbare wegen is een maatregel om verkeer te sturen, maar of dit wenselijk en/of noodzakelijk is, vergt eveneens nader onderzoek. <u>Privacy</u>

Om de scheiding tussen auto en voetgangersgebieden aan te geven wordt onder andere belijning voorgesteld. Wij zouden graag zien dat er ook met hoogteverschillen (verhoogde stoepen) wordt gewerkt zodat verkeer wordt gedwongen zijn snelheid aan te passen en gewoonweg niet op bepaalde plaatsen kan rijden. De vluchtheuvel op de kruising Bosscheweg, Litserstraat en Heilig Hartplein staat nu ook duidelijk aangegeven maar werkt in de praktijk niet. Daar wordt door veel auto's gewoon (hard) overheen gereden. Daarnaast zijn er nog wat zaken die voor ons niet helemaal duidelijk zijn, en we hopen dat u een antwoord kunt geven op de volgende vragen. • Wat wordt bedoeld met een "commerciële plint" in de Blauwe Scholk? Vanuit ons perspectief maakt het nogal een verschil of daar een ijssalon of een kroeg die tot 2 uur 's nachts open is komt. • Er wordt in de ontwerpvisie gesproken over een extra verbinding tussen de Grote Molenstraat en de Donksestraat. Wij begrijpen niet helemaal hoe deze dan wordt voorzien, kunt u daar een toelichting op geven? Betekent dat extra verkeer door de te maken verbinding tussen de blauwe Scholk en onze woning, zo ja zie dan ons eerder commentaar betreffende het autoluw maken van deze verbinding.	Voorts verzoekt u om expliciet in de visie op te nemen dat de privacy voor aanwonenden van de Blauwe Scholk gewaarborgd dient te worden. In de vast te stellen visie wordt opgenomen dat bij een herontwikkeling van de Blauwe Scholk, omwonenden niet onevenredig in hun belangen mogen worden geschaad. <u>Herontwikkeling Blauwe Scholk</u> Het voorbeeld op blz 22, nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de Blauwe Scholk past wat u betreft niet bij het authentieke karakter van Den Dungen. De voorgestelde nieuwbouw (in glas) gaat over het contrast in architectuur tussen de Blauwe Scholk en een aanbouw. Deze is indicatief en kan als uitgangspunt dienen bij de nadere uitwerking van een herontwikkeling van de Blauwe Scholk. Met moderne architectuur achter de Blauwe Scholk wordt het contrast groter en de historische waarde van de Blauwe Scholk belangrijker. Alle afbeeldingen in de visie betreffen voorbeelden en sfeerbeelden waar in het kader van de definitieve planvorming een concrete invulling aan gegeven kan worden. Zoals in de inleiding ook is aangegeven schetst de visie de hoofdlijnen. Uitgangspunt is dat bij toekomstige ontwikkelingen het dorpse karakter van Den Dungen behouden moet blijven. Nieuwbouw moet aansluiten op de hoogte van bestaande bebouwing en historische panden moeten waar mogelijk gehandhaafd blijven. <u>Inrichting openbaar gebied</u> Voor de inrichting van het openbaar gebied verzoekt u om naast belijning te gaan werken met hoogteverschillen (verhoogde stoepen) zodat verkeer wordt gedwongen zijn snelheid aan te passen en niet op bepaalde plaatsen kan rijden. Bij een inrichting van shared space zorgt juist die inrichting ervoor, dat weggebruikers meer op elkaar letten. En dat verhoogt de verkeersveiligheid. Dit jaar en komend jaar wordt er gewerkt aan onderdelen van een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). In het kader van het GVVP zal de kruising Bosscheweg-Heilig Hartplein zeker aandacht krijgen. De huidige inrichting van het Heilig Hartplein en de Litserstraat is tot stand gekomen na een uitgebreid participatie-traject. Hiervoor is niet alleen meerdere keren met alle bewoners en ondernemers gesproken, maar heeft een breed samengestelde klankbordgroep in overleg met de gemeente de plannen gemaakt. Voor het nieuwe GVVP wordt ook een participatie-traject opgezet, maar wanneer de bewoners van Den Dungen hiervoor worden uitgenodigd is nu nog onbekend.
--	--

	Aanvullende vragen: • Wat wordt bedoeld met een "commerciële plint" in de Blauwe Scholk? In principe is nu voorzien om op de begane grond winkels / horeca of dienstverlenende bedrijven toe te staan en op de verdiepingen woningen. Bij de invulling van de plint dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Onder meer geldt dat geen onevenredige verstoring in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat. De verantwoordelijkheid om een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden tot een goede toevoeging in Den Dungen ligt ook bij individuele bedrijven. De beperkte hoeveelheid ruimte in het centrum kan in algemene zin worden gebruikt voor dienstverlening, horeca of een winkel in dagelijkse artikelen maar niet zozeer voor winkels in non-food. • Er wordt in de ontwerpvisie gesproken over een extra verbinding tussen de Grote Molenstraat en de Donksestraat. Wij begrijpen niet helemaal hoe deze dan wordt voorzien, kunt u daar een toelichting op geven? In de visie is een zone aangewezen waar bij voorkeur de supermarkt gevestigd wordt. De routing van klanten en bevoorrading richting supermarkt dient zoveel mogelijk aan de rand van het centrum te geschieden. Dit zal onderdeel zijn van het verkeers- en parkeeronderzoek en is afhankelijk van de definitieve locatie van de supermarkt. Zie tevens reactie onder '<u>Doorsteek Blauwe Scholk</u>' Wij danken u in dit stadium voor uw uitvoerige reactie en de door u voorgestelde mogelijkheden en oplossingen. Wij zullen uw suggesties zeker meenemen in het vervolgproces. De afweging of en in hoeverre we aan uw voorstellen medewerking kunnen verlenen, zal te zijner tijd plaatsvinden in het kader van de nadere uitwerking.
	Conclusie
	In de vast te stellen visie wordt opgenomen dat bij een herontwikkeling van de Blauwe Scholk, omwonenden niet onevenredig in hun belangen mogen worden geschaad.
20. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Wij willen graag van de gelegenheid gebruik maken om onze zienswijze te geven op de Ontwerp Visie "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen".	<u>Behoud dorpse karakter</u>

Wij zijn bij de presentaties aanwezig geweest en hebben ook persoonlijk gesproken met de heer Hoogstad. Omdat er tijdens de laatste presentatie verteld is dat de westelijke ontwikkeling ten behoeve van woningbouw nog niet van start gaat (nog volop mogelijkheden aan het Jacobskamp) geven wij onze zienswijze op de plangebieden Centrum en Grienselhof. In gesprekken met bewoners en partijen, is gebleken dat er sprake is van een zeer grote betrokkenheid bij de verdere ontwikkelingen van en in Den Dungen. Mochten de plannen concreet worden dan zou het wenselijk zijn om deze betrokkenheid weer op te zoeken. <u>Algemeen:</u> • Den Dungen moet wel de charme blijven houden van een dorp en geen 'stadse' trekken gaan krijgen. • Uiteraard is woningbouw nodig. Maar dan wel betaalbare woningen. Sociale huurwoningen maar (zeker zo belangrijk) ook voor de groep die er net buiten valt. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning maar kopen kunnen ze ook niet. Huren op de particuliere markt is voor deze doelgroep ook niet op te brengen (is nog meer dan de maandelijkse aflossing voor de hypotheek die ze niet krijgen omdat ze te weinig verdienen). Ook met een starterslening is deze groep niet geholpen (komen dan nog steeds niet in aanmerking voor een hypotheek). • Voor de doelgroep senioren zou ik ervoor willen pleiten om ook te kijken naar de rijzen van huur- of koop- (appartementen/bungalows). Niet iedere senior is bemiddeld (bungalows Jacobskamp zijn toch meer woningen voor senioren die goed in de slappe was zitten). <u>Plangebied: Centrum</u> • Alle voorzieningen in het 'centrum' van Den Dungen? Kans op leegstand vanwege hoge huurprijzen (ook de inwoners van Den Dungen shoppen via internet). • Het plein voor de Litserborg biedt ruimte voor kleinschalige evenementen (o.a. kerstmarkt, zomerconcert etc.). Door hier een uitbreiding van het terras te vergunnen zou dit een belemmering kunnen worden. Maar in goed overleg is natuurlijk veel mogelijk. • Omdat de Litserborg een multifunctioneel gebouw is moeten ook voldoende parkeerplaatsen geborgd zijn. Hoogstad Architectuur & Stadsontwerp heeft het over de oostzijde van de kerk waar het parkeren opnieuw zou zijn ingedeeld. Wij kunnen hier geen ontwerp van terug vinden. • Plein: De Litserborg.	Uw zienswijze richt zich op de plangebieden Centrum en Grienselhof. In algemene zin verzoekt u om het navolgende: U verzoekt om behoud van het dorpse karakter van Den Dungen. Uitgangspunt is dat bij toekomstige ontwikkelingen het dorpse karakter van Den Dungen behouden moet blijven. Nieuwbouw moet aansluiten op de hoogte van bestaande bebouwing en historische panden moeten waar mogelijk gehandhaafd blijven. <u>Woningbouw verschillende doelgroepen</u> U stelt dat woningbouw nodig is, maar dan wel betaalbare woningen. U merkt op dat naast sociale huurwoningen er ook behoefte is aan middeldure huurwoningen. Voorts pleit u voor meer aanbod in het goedkopere segment ten behoeve van de senioren. De visie dient na vaststelling als kader voor de verdere uitwerking van initiatieven/ deelprojecten in een bestemmingsplan. De verkavelingen zijn indicatief en behoeven nadere uitwerking en aanvullend onderzoek. De nog definitief overeen te komen woningbouwprogramma's moeten passen binnen onze Woonvisie. In de Woonvisie wordt met name gestuurd op de realisatie van goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Recente ontwikkelingen laten zien dat de vraag naar middeldure huur toeneemt. Ondanks dat dit nog niet verankerd is onze woonvisie, wordt in nieuwbouwprojecten aandacht gevraagd voor de realisatie van middeldure huurwoningen. <u>Centrum</u> U vraagt of alle voorzieningen in het centrum van Den Dungen moeten komen? De visie is opgesteld in samenspraak met bewoners van Den Dungen, met als doel een goed functionerend hart van Den Dungen dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. De bewoners ervaren nu problemen in de huidige structuur. De huidige locatie van de Jumbo-supermarkt is verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie gelet op bevoorrading en parkeren, hetgeen ook door de Jumbo-organisatie wordt erkend. Daarnaast is sprake van veel leegstand in Den Dungen. De verplaatsing van de supermarkt trekt andere dienstverlenende functies aan in het centrum. Dit biedt economisch gezien toegevoegde waarde voor het functioneren van bestaande functies in dit gebied inclusief de weekmarkt. De beperkte hoeveelheid ruimte in het centrum kan in algemene zin worden gebruikt voor dienstverlening, horeca of een winkel in dagelijkse
--	--

Als een eenlaagse bebouwing ten oosten van de entree van de Litserborg komt dan valt het zicht op de kerk (gezien vanaf de Litserstraat naar het Heilig Hartplein) voor een gedeelte weg. In tegenstelde richting gebeurt hetzelfde. De Litserborg komt dan niet meer tot z'n recht. Nog minder licht in het gebouw dan nu (dit is al niet de zonnigste kant)? Uitzicht vanaf begane grond Litserborg en de appartementen hierboven (is daar ook naar gekeken)? • Bij nieuwbouw/verbouw meer voor 'oude' statige voorgevels kiezen. Geeft een mooier en rustiger beeld dan een 'blok' (zie afbeelding hierboven). • Blauwe Scholk: voor- zij- en achtergevel weer in oude glorie herstellen. • Bij alle horecaterrassen; Veiligheid (kinderen) kan niet gegarandeerd worden als de terrassen niet voorzien worden van een afscheiding (straatzijde). • Hoogstad Architectuur & Stadsontwerp is vooruitstrevend met 4 horeca-, gecombineerd met, eetgelegenheden op zeer korte afstand van elkaar in het centrumplan maar dit is niet realistisch voor Den Dungen (Litserborg, Blauwe Scholk, Boer Goossens en evt. pastorie). <u>Plangebied Grienselhof:</u> De voormalige school/bibliotheek is al te koop en misschien ook al verkocht. Handhaving van voor- en zij aanzicht van dit gebouw is een pre. Het is een karakteristiek pand en het zou jammer zijn als dit verloren zou gaan voor Den Dungen. Voor de locatie voormalige brandweerkazerne en het binnengebied tussen Mgr. Godschalkstraat, Jhr. van Rijckevorselstraat en Grinsel zouden wij graag een andere bestemming hebben gezien. Wij hopen dan ook dat het College van B&W serieus gaat kijken of onderstaande (korte samenvatting van ons idee) tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Den Dungen heeft veel, maar geen bossen. Wij hadden dan gedacht om van dit unieke, groene, stukje binnengebied een dorpspark te maken. Hier zouden banken (en tafels) en voor kinderen een speelgelegenheid geplaatst kunnen worden. Een ontmoetingsplaats en ontspanningsplek voor jong en oud. Hoe mooi zou dit zijn? Het zou toch jammer zijn om dit stukje groen, midden in het 'centrum' van Den Dungen, voor eeuwig verloren te laten gaan? De woning van mevr. Jacobs zou dan als theehuisje kunnen fungeren of voor een beheerder die het dorpspark wil bijhouden. Op de locatie voormalige brandweerkazerne zou in eerste instantie woningbouw	artikelen (food). Daarmee krijgt het dorp een centrum dat alles te bieden heeft op loopbare afstand van elkaar. <u>Voorterrein Litserborg</u> U stelt dat uitbreiding van het terras voor Litserborg kleinschalige evenementen op het plein zou kunnen belemmeren. Verder moeten voldoende parkeerplaatsen voor Litserborg geborgd zijn. Uitgangspunt voor het wijzigen van de parkeerlocatie voor de Litserborg is de wens om de verblijfskwaliteit toe te laten nemen. In de visie staan diverse ideeën en wensen met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied. Dit alles vanuit een ruimtelijk/ stedenbouwkundig oogpunt bezien. In het kader van de planologische procedure is nader onderzoek noodzakelijk waaronder een verkeerskundig onderzoek. Hierin zal ook de parkeerbehoefte worden getoetst. U merkt op dat een eenlaagse bebouwing ten oosten van de entree van de Litserborg het zicht op de kerk belemmert en de lichtinval vermindert. De stedenbouwkundige beoogt met een éénlaagse bebouwing in de vorm van een kiosk/muziektent meer een plein te creëren en daarmee een begrenzing van het centrumgebied. De visie geeft de kaders weer. Nadere uitwerking in concrete planvorming moet uitwijzen in hoeverre een dergelijke toevoeging haalbaar is of dat daarmee andere belangen onevenredig worden geschaad. Dit zijn afwegingen die gemaakt worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. <u>Blauwe Scholk</u> U verzoekt om bij nieuwbouw/verbouw meer voor 'oude' statige voorgevels kiezen en de voor- zij- en achtergevel van de Blauwe Scholk weer in oude glorie te herstellen. De voorgestelde nieuwbouw (in glas) gaat over het contrast in architectuur tussen de Blauwe Scholk en een aanbouw. Deze is indicatief en kan als uitgangspunt dienen bij de nadere uitwerking van een herontwikkeling van de Blauwe Scholk. Met moderne architectuur achter de Blauwe Scholk wordt het contrast groter en de historische waarde van de Blauwe Scholk belangrijker. Alle afbeeldingen in de visie betreffen voorbeelden en sfeerbeelden waar in het kader van de definitieve planvorming een concrete invulling aan gegeven kan worden. Zoals hiervoor ook is aangegeven schetst de visie de hoofdlijnen. <u>Overstekende kinderen</u>
---	---

voor senioren en mensen met een beperking gerealiseerd kunnen worden. Is er nog plaats dan voor mensen die (net) geen hypotheek kunnen krijgen (zie uitleg onder: Algemeen). De bewoners met een beperking zouden misschien op therapeutische basis het dorpspark willen onderhouden (en theehuisje runnen). Uiteraard is iedereen welkom om aan te sluiten. De ingangen naar het dorpspark zouden kunnen liggen aan het Grinsel naast pandnummer 41 (wat nu ook de doorgang is naar het huis van mevr. Jacobs) en een nieuwe voetgangersverbinding aan de Mgr. Godschalkstraat tussen pandnummers 10 en 12 (speciaal voor de bewoners van Barbaradael). Omdat het binnengebied door veel huizen is omsloten is het gemakkelijk om d.m.v. hekken dit gebied een bepaalde tijdsduur toegankelijk te maken (voorbeeld hiervan is de Jeroen Boschtuin aan de Hinthamerstraat in Den Bosch). Zo voorkom je, voor een groot gedeelte, overlast. Wij hopen dat onze zienswijze u ook tot een andere zienswijze heeft gebracht/kan brengen en dat u vooral van ons idee aangaande het plangebied Grienselhof enthousiast wordt. Wij horen graag wat u van onze zienswijze, in het algemeen vindt en in het bijzonder van ons idee.	Ten aanzien van de horecaterrassen merkt u op dat de veiligheid van kinderen niet gegarandeerd kan worden als de terrassen niet voorzien worden van een afscheiding aan de straatzijde. Bij de nadere uitwerking in het kader van de planprocedure vormt dit een aandachtspunt. U vindt het stedenbouwkundig bureau vooruitstrevend met 4 horeca-, gecombineerd met, eetgelegenheden op zeer korte afstand van elkaar in het centrumplan, maar u bent van mening dat dit niet realistisch is voor Den Dungen. Ten aanzien van de horecabedrijven in het centrum is de gedachte vanuit de doelstellingen in de visie dat wellicht een enkel bedrijf kan worden toegevoegd. In geval van functiewisselingen naar detailhandel, horeca of dienstverlenende bedrijven dient echter aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Onder meer geldt dat geen onevenredige verstoring in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaat. De verantwoordelijkheid om een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden tot een goede toevoeging in Den Dungen ligt bij individuele bedrijven. <u>Grienselhof</u> Ten aanzien van het plangebied Grienselhof merkt u op dat handhaving van voor- en zij aanzicht van het pand Grienselhof een pre is. Het is een karakteristiek pand en het zou jammer zijn als dit verloren zou gaan voor Den Dungen. Het pand heeft een monumentale status en het pand mag slechts inpandig verbouwd worden. Het pand is inmiddels in verkoop. Voor het binnengebied zou u graag een andere bestemming zien zoals bijvoorbeeld een dorpspark. In de ontwerpvisie is aansluiting gezocht bij de richtinggevende principes volgens uit de provinciale Brabantse Agenda Wonen. Een van deze principes is dat het eerst ingezet wordt op de ontwikkeling van geschikte woningbouwlocaties aan de oostzijde van Den Dungen, en waarmee ruim baan wordt gegeven aan inbreiden, herstructureren en transformeren. Dit geldt ook voor de herontwikkeling van Grienselhof. De stedenbouwkundige heeft wel bewust gekozen voor dorpse indeling met behoud van veel groen. Het gebied dient ontworpen te worden als groengebied met daarin woningbouw. De groene “long” dient gehandhaafd te blijven waarin
---	--

	de bestaande groen en waterpartij zijn opgenomen. Indien mogelijk wordt gekeken of er een looproute door het gebied heen gelegd kan worden.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
21. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geachte Burgemeester en Wethouders, Naar aanleiding van de ter inzage liggende Ontwerp Visie "Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen" geef ik hierbij mijn zienswijze op de in dit stuk genoemde locatie Slachterij Coymans. In de Ontwerp Visie staat hierover vermeld op pagina 25: "Ter plaatse van de locatie Coymans is aangegeven dat een bouwhoogte van 1 laag met kap is toegestaan. Bij deze ontwikkeling dient nadrukkelijk de privacy van de bewoners in de aanliggende panden te worden gewaarborgd." Een bouwlaag van 1 laag met kap is in onze zienswijze niet gewenst, omdat een verplaatsing van de slachterij alleen mogelijk is met een optimale herontwikkeling van deze locatie aan de Bosscheweg. Verder is onze zienswijze dat een bouwlaag van 1 laag met kap geen optimaal ruimtegebruik van deze locatie is. Temeer omdat dan een mogelijkheid om te voldoen aan de woonbehoefte in onze gemeente van kleine woningen en appartementen niet optimaal wordt benut en welke zeker goed passend is voor deze locatie. Om tot een optimale rendabele ontwikkeling te kunnen komen voor de locatie Coymans lijkt ons de ontwikkeling van de locatie van het voormalig "Brabants eethuis" een goed uitgangspunt, waarbij bouwhoogte van 2 en 3 lagen plus kap zijn toegestaan. Verder kan bij een planontwerp rekening worden gehouden met het waarborgen van de privacy van de bewoners van de aanliggende panden. Hierbij zal gekeken worden naar de borging van privacy zoals in de eerder uitgevoerde ontwikkeling van Heilig Hartplein 9 t/m 17 (2 bouwlagen plus kap) en de Litserborg (4 bouwlagen). Wij vertrouwen erop dat onze zienswijze wordt meegenomen in de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Den Dungen.	<u>Terrein slachterij</u> Uw zienswijze is gericht op de herontwikkeling ter plaatse van slachterij Coymans. U vindt een bouwlaag van 1 laag met kap niet gewenst, omdat een verplaatsing van de slachterij alleen mogelijk is met een optimale herontwikkeling van deze locatie aan de Bosscheweg. U bent van mening dat 1 laag met kap geen optimaal ruimtegebruik van deze locatie is. Temeer omdat dan een mogelijkheid om te voldoen aan de woonbehoefte in onze gemeente van kleine woningen en appartementen niet optimaal wordt benut. De getekende plannen in de visie voor de locatie van de slachterij en de naastliggende Pizzeria zijn een eerste schets waarmee uitgangspunten worden geformuleerd voor een mogelijke ontwikkeling op de gronden. Definitieve planvorming vindt plaats op het moment dat er initiatiefnemers zijn die de ontwikkeling op willen pakken. De geformuleerde uitgangspunten zullen dan mede dienen ter toetsing van het plan. Een van deze uitgangspunten is dat het dorpse karakter van Den Dungen behouden moet blijven bij toekomstige ontwikkelingen. Nieuwbouw zal in lagen niet hoger zijn dan de bestaande bebouwing. De plannen op het perceel ter plaatse van de huidige slachterij omvat een bebouwing van 1 laag met kap. Aan de Litserstraat is twee lagen met kap toegestaan, overeenkomstig de bestaande bebouwing (huidige bebouwing met fysiotherapie en tandarts). Een klein accent in het bouwblokje op de hoek aan de zuidoostzijde is mogelijk, waar de kap kan worden vervangen door een volledig bebouwde laag. In de planvorming zal worden bekeken of de accenten in de architectuur en ruimtelijke beleving een toegevoegde waarde hebben. In de visie worden deze als mogelijkheid benoemd.

	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
22. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geacht college, Hierbij zend ik u een inspraakreactie op de structuurvisie 'Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen' toe. Ik treed op namens de volgende personen: • [REDACTED] [REDACTED] <u>De ter inzage legging</u> De structuurvisie 'Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen' met bijbehorende stukken ligt volgens de officiële publicatie gedurende zes weken ter inzage vanaf 15 maart 2019 tot en met 25 april 2019. Binnen de inzage termijn kan door een ieder een inspraakreactie worden ingediend bij uw college. Bij deze wordt van die gelegenheid tijdig gebruik gemaakt. <u>Inleiding</u> De [REDACTED] werken samen op het gebied van groente en fruit. De heer [REDACTED] is eigenaar van het bedrijf [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] Het perceel is kadastraal bekend Sint-Michielsgestel, sectie K, nummer 200. Navolgend is een bovenaanzicht van de locatie opgenomen. [REDACTED] is met zijn bedrijf gevestigd aan de [REDACTED] en werkt samen met [REDACTED]. De bedrijfsvoering van [REDACTED] betreft de [REDACTED]. [REDACTED] Navolgend is een bovenaanzicht van de locatie opgenomen.	<u>Voetgangersgebied</u> Uw reactie richt zich op het autovrij maken van het centrum ter plaatse van de Donksestraat. Hierdoor zal de bereikbaarheid van Groente- en Fruithandel Pijnappels voor afnemers en leveranciers, waaronder vrachtverkeer, aanzienlijk worden verslechterd. In de visie wordt er wel rekening gehouden met de bevoorrading van de te realiseren supermarkt, maar niet met de bevoorrading van de [REDACTED]. De belangen dienen dan ook, op dit punt, goed te worden afgewogen. De visie schetst een beeld van de ruimtelijk/ stedenbouwkundig meest optimale invulling van het centrumgebied, een compact, compleet en comfortabel centrum. De visie dient na vaststelling als kader voor de verdere uitwerking van initiatieven/ deelprojecten in een bestemmingsplan. De gemeente heeft slechts beperkt eigendommen in het gebied. Vanuit de visie bestaat de wens om het aantal voetgangersgebieden tussen delen van het centrum te versterken. Dit zijn 'gedachten' die de structuur in het centrum kunnen versterken maar die afhankelijk zijn van medewerking van individuele eigenaren. Of de voorgestelde inrichting ook haalbaar is zal nader moeten worden onderzocht in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Een verkeerskundig onderzoek zal daar eveneens onderdeel van uitmaken. Hierin worden de belangen van omliggende bedrijven meegenomen. U merkt verder op dat de nieuwbouw tussen Donksestraat en Heilig Hartplein, gelet op de zeer korte afstand van de projectlocatie tot uw bedrijfsperceelgrens, belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van de bedrijfsvoering van [REDACTED]. De milieucontour van het bedrijf reikt ver in het plangebied. De huidige eigenaren van de panden Heilig Hartplein 12-14 hebben de gemeente verzocht om herontwikkeling van deze locatie als gevolg van de brand in de voormalige speelgoedzaak. Een indicatieve verkaveling van een mogelijke herontwikkeling is in de visie opgenomen.

Binnen de structuurvisie 'Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen' wordt een aantal ontwikkelingsvisies weergegeven die mogelijk van negatieve invloed zijn dan wel enige belemmeringen kunnen opleveren ten opzichte van de bedrijfsvoering van de [REDACTED] en het [REDACTED]. Cliënten maken zich daarover ernstige zorgen. Hieronder wordt puntsgewijs toegelicht welke ontwikkelingsvisies dat zijn.

Structuurvisie

Voetgangersgebied

Er wordt in de structuurvisie voorgesteld om de Donksestraat ter plaatse van het centrum autovrij te maken. Daartoe zal er een voetgangersgebied worden aangelegd. Navolgend is een afbeelding weergegeven van het mogelijke voetgangersgebied (aangeduid met pijl) met locatieaanduiding van de [REDACTED].

Op de afbeelding is te zien dat het voetgangersgebied begint op de Donksestraat. Deze straat ligt aan de overzijde van [REDACTED]. Momenteel is de Donksestraat toegankelijk voor alle verkeer. Om het terrein van [REDACTED] te bereiken gebruikt het vrachtverkeer de Donksestraat als insteek. Zonder deze insteek kan het vrachtverkeer het terrein nauwelijks dan wel niet bereiken. Door een voetgangersgebied aan te leggen, zal op de Donksestraat de verkeerssituatie worden gewijzigd. Hierdoor zal de bereikbaarheid van [REDACTED] voor afnemers en leveranciers, waaronder vrachtverkeer, aanzienlijk worden verslechterd. In de structuurvisie wordt er wel rekening gehouden met de bevoorrading van de te realiseren supermarkt, maar niet met de bevoorrading van de [REDACTED]. De belangen dienen dan ook, op dit punt, goed te worden afgewogen.

Nieuwbouw tussen Donksestraat en Heilig Hartplein

Blijkens de structuurvisie kan eventuele nieuwbouw tussen de Donksestraat en Heilig Hartplein uit worden gevoerd in 2 lagen met een kap. Navolgend is een afbeelding weergegeven uit de structuurvisie van de eventuele nieuwbouw.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij de herziening van een bestemmingsplan echter altijd nog rekening te worden gehouden met aanwezige en bestemde functies. Nader onderzoek is hiervoor vereist. Dit nader onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de noodzakelijke planologische procedure. Een mogelijke herontwikkeling aan het Heilig Hartplein 12-14 moet voldoen aan wettelijke bepalingen en mag de belangen van de [REDACTED] niet onevenredig schaden. Momenteel wordt door de projectontwikkelaar gewerkt aan een nadere uitwerking van de plannen.

Het voorstel is om, voor zover er sprake is van belemmeringen, met elkaar (projectontwikkelaar en [REDACTED]) in gesprek te gaan om te bezien of maatregelen/ aanpassingen getroffen kunnen worden waarbij de bedrijfsvoering van het bedrijf [REDACTED] gegarandeerd blijft en het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen aanvaardbaar is.

Grote Molenstraat

In de visie wordt voorgesteld om de Grote Molenstraat van tweerichtingsverkeer te voorzien. Ten aanzien van de [REDACTED] aan de [REDACTED] zal deze gewijzigde verkeerssituatie enige belemmeringen met zich mee kunnen brengen op de bedrijfsvoering. Zie eerste alinea, reactie onder kopje 'voetgangersgebied'. Nader (verkeerskundig) onderzoek is hiervoor vereist.

Woningbouw in westelijke richting

U stelt voorts dat met de realisatie van ca. 150-200 nieuwe woningen in het westelijke gebied van Den Dungen, er enige belemmering kunnen ontstaan ten opzichte van de bedrijfsvoering van het [REDACTED] van [REDACTED]. Zo te zien zijn de woningen binnen de invloedssfeer geprojecteerd van het bedrijf. Dit brengt mogelijk belemmeringen met zich mee in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. Andersom is mogelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat rondom het bedrijf niet te garanderen.

In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is Den Dungen aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den Dungen is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen

De geplande woningen zijn binnen de invloedssfeer van het bedrijf [REDACTED] geprojecteerd. De nieuwbouw brengt, gelet op de zeer korte afstand van de projectlocatie tot de bedrijfsperceelgrens van cliënt, belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van [REDACTED]. De milieucontour van het bedrijf reikt ver in het plangebied. Verder zal al de verkeersdrukke toenemen rondom de Grote Molenstraat en zal dit leiden tot een slechtere bereikbaarheid van de [REDACTED] voor afnemers en leveranciers. Aangezien [REDACTED] aan de groothandel levert rijden landbouwvoertuigen en vrachtwagens met regelmaat af- en aan. Mochten de woningen gerealiseerd worden, dan kunnen er vanwege de toenemende verkeersdrukke ongewenste situaties plaatsvinden op de T-splitsing nabij het bedrijf. Woonbestemmingen zijn gevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient bij de opstelling van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de afstemming tussen milieugevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij in nieuwe situaties is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de goede orde zij vermeld dat de afstanden dienen te worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is (ABRS 10 augustus 2011, 200906804/1/RI, zie r.o. 2.19.2.6). <i>Verkeer</i> Blijkens de structuurvisie raad u aan om de Grote Molenstraat, op het deel tussen Heilig Hartplein en Donksestraat, van tweerichtingsverkeer te voorzien. Momenteel is de Grote Molenstraat, op het deel tussen Heilig Hartplein en Donksestraat, bestemd voor verkeer uit een richting. Met de ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld om de huidige verkeerssituatie op de Grote Molenstraat te wijzigen. Ten aanzien van de [REDACTED] zal deze gewijzigde verkeerssituatie enige belemmeringen met zich mee kunnen brengen op de bedrijfsvoering. De kans bestaat namelijk dat het	mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte. Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is onderzocht of er bij inwoners een gemeenschappelijk beeld is. De reden is, dat we een toekomstbestendige visie willen maken met een doorkijk van 20-25 jaar Naar aanleiding van de reacties op de eerste versie van de visie is de tekst aangepast. De voorgestelde wijze van uitbreiding is zodanig geformuleerd als niet meer dan een eerste idee. Daadwerkelijke uitvoerbaarheid vraagt om meer onderzoek en afstemming met bewoners en bedrijven.
---	--

verkeer aanzienlijk kan gaan stijgen op de Grote Molenstraat en dat mede daardoor een goede verkeersafwikkeling niet is gegarandeerd. <i>Mogelijke uitbreiding westelijk gebied Den Dungen</i> teelt groenten in de volle grond aan de . Het gaat hierbij om grootschalige teelt. valt binnen het westelijke gebied van Den Dungen. In dit westelijk gebied stelt u, blijkens de structuurvisie, voor om ca. 150-200 woningen te bouwen. Navolgend wordt een afbeelding gegeven met de locatie binnen het ontwikkelingsgebied. Met de realisatie van het bouwen van ca. 150-200 nieuwe woningen in het westelijke gebied van Den Dungen, zullen er enige belemmering kunnen ontstaan ten opzichte van de bedrijfsvoering van het teeltbedrijf van . Zo te zien zijn de woningen binnen de invloedssfeer geprojecteerd van het bedrijf. Dit brengt mogelijk belemmeringen met zich mee in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. Andersom is mogelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat rondom het bedrijf niet te garanderen. De voorgestelde ontwikkellocatie is dan ook veel te ruim voorgesteld. Woonbestemmingen zijn gevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient bij de opstelling van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de afstemming tussen milieugevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Zie laatste alinea bij kopje 'nieuwbouw tussen Donksestraat en Heilig Hartplein'. <u>Verzoek</u> Gelet op het bovenstaande wordt verzocht om de ingediende inspraakreactie in behandeling te nemen en om in de structuurvisie 'Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen' rekening te houden met de bedrijfsvoering van de . Sint-Michielsgestel.	
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.

23. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geacht college, Naar aanleiding van de gepresenteerde en op 14 maart gepubliceerde ontwerp visie Ruimtelijke Ontwikkeling Den Dungen" willen wij graag reageren met onze zienswijze. Wij zijn [REDACTED] We wonen met veel genoeg in het rustige buitengebied van Den Dungen op het adres [REDACTED]: <u>Proces</u> Allereerst willen we even stilstaan bij het actief betrekken van ons als bewoners bij de plannen die ons rechtstreeks raken. De plannen zijn niet duidelijk kenbaar gemaakt en zelfs ten tijde van de door ons door mond op mond reclame ontdekte bijeenkomsten was er nergens op de reguliere kanalen terug te vinden dat er een visie ontwikkeld werd. In de bijeenkomst en ook daarna is met trots kenbaar gemaakt door u als gemeente-vertegenwoordigers dat de bewoners betrokken en gehoord zijn. We moeten dit ten eerste tegenspreken. <u>Centrumvisie, geen visie op het buitengebied</u> In eerdere berichten over de ontwikkelingen in Den Dungen is steeds aangegeven dat de gemeente aan de slag zou gaan met een visie voor het centrum van Den Dungen. Een visie op het centrum is geen onderzoek naar bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Gelukkig heeft wethouder Matthijssen tijdens de presentatie in de Litserborg van 25 februari jl. toegezegd dat er voorlopig geen woningbouw aan de westelijke zijde van Den Dungen zal plaatsvinden. <u>Ontwerp visie in strijd met toezegging</u> Ondanks deze toezegging zijn in de thans gepresenteerde ontwerp visie desondanks woningen opgenomen buiten het centrum, in het buitengebied grenzend aan ons perceel aan de [REDACTED], welke niet binnen de bebouwde kom vallen. (zie bijlage en reactie Mevr Van Mierlo). In onze beleving is een centrum niet gelijk aan buitengebied en is in een visie het niet juist vervolgens bebouwingsvoorstellen te doen welke in het buitengebied vallen. Derhalve denken wij dat de toezegging van de wethouder ook zal moeten gelden voor de bouwplannen die geprojecteerd worden op het westelijk buitengebied welke immers in deze definitie geen onderdeel	<u>Proces</u> U geeft in uw reactie aan dat de plannen niet duidelijk kenbaar zijn gemaakt en de burgers derhalve niet actief zijn betrokken bij de planvorming. Wij betreuren het te horen dat u niet op de hoogte was van alle informatiemomenten die er zijn geweest zowel in de vorm van meerdere presentaties in Litserborg alsook de mogelijkheid om een inloopmiddag/ avond te bezoeken. Deze tijden zijn in de Brug gepubliceerd en tevens op diverse social media kenbaar gemaakt. In de gehele voorbereidingsprocedure zijn er veel momenten geweest, dat wij informatie hebben opgehaald bij bewoners en belanghebbenden. Het resultaat na afloop van dit proces is een visie gebaseerd op de inbreng van bewoners en belanghebbenden enerzijds gecombineerd met de expertise van de stedenbouwkundige anderzijds. <u>Ontwerp visie in strijd met toezegging</u> De wethouder heeft de toezegging gedaan dat er voorlopig niet gebouwd gaat worden aan de westzijde van Den Dungen. In de nu voorliggende ontwerpvisie is desondanks woningbouw opgenomen in het buitengebied, grenzend aan ons perceel. In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is Den Dungen aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De locatie ten westen van Den Dungen is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte. Om te weten hoe er wordt gedacht over een westelijke uitbreiding binnen de Dungense gemeenschap is onderzocht of er bij inwoners een gemeenschappelijk beeld is. De reden is, dat we een toekomstbestendige visie willen maken met een doorkijk van 20-25 jaar. Naar aanleiding van de reacties die zijn gegeven op de eerste versie van de visie is de tekst aangepast. De voorgestelde wijze van uitbreiding is zodanig geformuleerd als niet meer dan een eerste idee

kan zijn van het centrum, en daarmee buiten een centrumplan zouden moeten vallen.

Geluidsoverlast, overlast van honden, toename verkeer, parkeeroverlast

Op een aantal inhoudelijke zaken de volgende reactie:

Wij zijn niet gelukkig met de uitbreidingsplannen naar onze woning toe. Het woongenot onder de huidige invulling zal ingrijpend wijzigen door toepassing van de plannen. De volgende zaken spelen hierbij een rol:

1. Toename van geluid, door toename van verkeer
2. Door toename van het aantal bewoners toename van overlast van hondenbezitters, welke (ervaring) in het buitengebied de honden vrij laten rondlopen.
3. In de plannen wordt gesproken van een wegverbreding van de Grote Molenstraat tot in ieder geval de geprojecteerde rondweg richting het parkeerterrein van Boer Goossens. Hierdoor zal verkeer toenemen en de uitnodiging tot verder doorrijden voorbij ons perceel leiden tot meer en sneller verkeer voor ons huis.
4. Door toename aantal bewoners voorzien wij een parkeerprobleem, welke tot extra parkeren voor ons huis zal leiden. Dit gegeven het feit dat het centrumgebied als autoluw wordt bestempeld en daardoor parkeren voor vooral bezoekers buiten dit gebied zal plaats vinden.
5. Er wordt een huis direct naast ons huis geprojecteerd, waardoor er meer geluidshinder ontstaat. Dit betekent tevens een nieuwe buur waarmee rekening gehouden dient te worden en vice versa.
6. Door bebouwing aan de centrumzijde worden wij meer ingesloten (gezien vanuit onze achterzijde) en zal het nu mooie vrije uitzicht op het landschap worden vervuild.

Gelet op het vorenstaande verzoeken wij u dringend af te zien van woonbebouwing op het perceel naast onze woning en af te zien van verbreding van de Grote Molenstraat.

Indien het onafwendbaar is dat de Grote Molenstraat wordt verbreed met als doel het centrum te verbinden via een rondgang (dus niet als doorgaande rondgangsweg) dan willen wij graag dat er een hindernis in de vorm van een beweegbare verkeerszuil wordt opgenomen in het midden van de Grote Molenstraat net voorbij de afslag van de nieuw geprojecteerde weg. Dit zal een stevige beperking opleveren van onnodig doorgaand verkeer verder het buitengebied in. Wij verzoeken u deze toekomstige verkeersmaatregel te verankeren in de ontwerp visie.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een planhorizon van 10 jaar gebruikelijk. Binnen deze periode voorzien wij in ieder geval geen woningontwikkelingen aan de westzijde. Na deze periode kan, indien de woningbehoefte hier om vraagt, uitbreiding in westelijke richting weer in beeld komen. Een randbebouwing met de genoemde supermarkt behoort wel tot de mogelijkheden binnen de visie.

De doelstelling van de visie is onder meer de leefbaarheid en woonkwaliteit van Den Dungen voor de toekomst te waarborgen. In de visie worden de kaders geschetst voor een ruimtelijk/ stedenbouwkundig optimale invulling van het centrumgebied. Hier draagt de sanering van een agrarisch bedrijf aan de Donksestraat en het slopen van leegstaande kassen aan de Grote Molenstraat aan bij. In ruil hiervoor kunnen woningen worden toegevoegd die weer bijdragen aan de woningbehoefte in onze gemeente. De verkavelingen in de visie zijn indicatief en dienen in het kader van de planologische procedure nader uitgewerkt en onderzocht te worden.

Geluidsoverlast, overlast van honden, toename verkeer, parkeeroverlast

Zoals hiervoor aangegeven zijn de voorgestelde verkavelingen indicatief. De visie is een visie op hoofdlijnen en schetst een beeld van een ruimtelijk/ stedenbouwkundige optimale invulling van het centrumgebied en Grienselhof. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Indien deze ontwikkeling aan de orde komt dan zal bij de uitwerking van deze ontwikkeling nader onderzoek plaatsvinden. Een verkeers- en parkeeronderzoek en onderzoek naar geluidhinder hoort bij een dergelijk plan en dit zal zeker uitgevoerd moeten worden als de visie vertaald wordt richting bestemmingsplan.

U besluit met het verzoek om af te zien van woonbebouwing naast uw perceel en af te zien van verbreding van de Grote Molenstraat. Indien de Grote Molenstraat toch wordt verbreed dan verzoekt u om een hindernis in de vorm van een beweegbare verkeerszuil op te nemen in het midden van de Grote Molenstraat net voorbij de afslag van de nieuw geprojecteerde weg. Dit zal een stevige beperking opleveren van onnodig doorgaand verkeer verder het buitengebied in. U verzoekt om deze toekomstige verkeersmaatregel te verankeren in de ontwerp visie.

Alvorens het centrum autoluw kan worden gemaakt, zal eveneens nader verkeerskundig onderzoek gedaan moeten worden. Hoe regel je de afwikkeling van het verkeer buitenom? Dit jaar en komend jaar wordt er gewerkt aan onderdelen van een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Hier hoort een participatie-traject bij, maar wanneer de bewoners van Den Dungen

Ook hebben wij een zienswijze op de loop naast ons huis, welke aan de centrumzijde is gesitueerd. Indien er toch sprake is van een woning direct naast ons huis zouden wij graag hierover in gesprek.	hiervoor worden uitgenodigd is nu nog onbekend. Ten behoeve van dit GVVP kunnen suggesties/ voorstellen worden ingebracht. In een visie kunnen maatregelen als een verkeerszuil niet worden verankerd. De visie schetst enkel de ruimtelijke kaders.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.
24. Indiener zienswijze	
Ingekomen zienswijze	Reactie op zienswijze
Geachte burgemeester en wethouders. Naar aanleiding van de informatieavond op 25-2-2019 in de Litsersborg en de publicatie in de brug 14-3-2019. Over de visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen. Hier tegen zouden wij bezwaar aan willen tekenen. Wij wonen aan de [REDACTED] en hebben een agrarisch bedrijf met intensive veehouderij en daar hoort ook een geurcirkel bij waar niet in gebouwd mag worden. Daarnaast zal ook het voortzetten en evt. uitbreiding van het bedrijf steeds moeilijker worden. Ook de waarde van het bedrijf zal verminderen met de uitbreiding van het centrumplan. Er werd die avond ook gesproken dat er aan de westkant van Den Dungen in het buitengebied nog niet gebouwd zou worden. Maar het centrumplan wordt helemaal in het buitengebied van de westkant gebouwd. Want eerst moet het bestemmingsplan gewijzigd worden om het nieuwe centrumplan te kunnen realiseren. Veder wordt de weg verbreed om de mensen beter naar de woningen en evt. winkels te laten gaan. Dat levert meer verkeer (onder meer vrachtwagens voor de bevoorrading van de winkels) en geluidsoverlast met zich mee. Ook de informatie omtrent de visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen was heel erg slecht. Ze zeiden dat er contact is geweest met de omwonende over het centrumplan Helaas is daar nooit sprake van geweest.	<u>Woningbouw Grote Molenstraat</u> Uw reactie richt zich op de in de visie voorgestelde woningontwikkeling aan de Grote Molenstraat. De locatie is gelegen tegenover uw perceel. Op uw perceel is een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij aanwezig. De haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling is afhankelijk van de geurcontour van uw bedrijf. Binnen uw bedrijf worden dieren met en zonder emissiefactor gehouden. Dit betekent dat zowel de berekende geurbelasting als de vaste afstanden van toepassing zijn. Daarnaast is de beleidsregel geur en ruimtelijke plannen van toepassing. De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel hanteert strikte normen als het gaat om de borging van een goed woon- en leefklimaat in de kernen. Alleen in geval van een groter maatschappelijk belang kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Dit is ook richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. Op dit moment levert de hindercirkel belemmeringen op voor realisatie van de in de visie voorgestelde ontwikkeling. De verbreding van de weg levert meer verkeer en geluidsoverlast met zich mee. De visie betreft een visie op hoofdlijnen. Alle verkavelingen zijn indicatief. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Indien deze ontwikkeling aan de orde komt dan zal bij de uitwerking van deze ontwikkeling nader onderzoek plaatsvinden. Een verkeers- en parkeeronderzoek en onderzoek naar geluidhinder hoort bij een dergelijk plan en dit zal zeker uitgevoerd moeten worden als de visie vertaald wordt richting bestemmingsplan. Alvorens het centrum autoluw kan worden gemaakt, zal eveneens nader verkeerskundig onderzoek gedaan moeten worden. Hoe regel je de afwikkeling

	van het verkeer buitenom? Dit jaar en komend jaar wordt er gewerkt aan onderdelen van een nieuw gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Hier hoort een participatie-traject bij, maar wanneer de bewoners van Den Dungen hiervoor worden uitgenodigd is nu nog onbekend. Ten behoeve van dit GVVP kunnen suggesties/ voorstellen worden ingebracht. <u>Informatieverstrekking</u> U geeft in uw reactie aan dat de Informatieverstrekking rondom de visie heel slecht was. Wij betreuren het te horen dat u niet op de hoogte was van alle informatie-momenten die er zijn geweest zowel in de vorm van meerdere presentaties in de Litserborg alsook de mogelijkheid om een inloophmiddag/ avond te bezoeken. Deze aankondigingen van deze bijeenkomsten zijn in de Brug gepubliceerd en tevens op diverse social media kenbaar gemaakt.
	Conclusie
	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de ontwerpvisie.