

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Eethen-Dussen: diverse locaties"

Vanaf 25 november 2022 tot en met 22 december 2022 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Eethen-Dussen: diverse locaties" voor 4 weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In deze nota staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

In het bestemmingsplan wordt een autobedrijf mogelijk gemaakt op de locatie aan de Korten Bruggert 39 in Eethen. Het perceel is in eigendom van de heer Roubos en was in gebruik als tuincentrum en gedeeltelijk agrarisch.

Daarnaast wordt via het nieuwe bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt op de overige drie locaties in Dussen. De locaties Muilkerk 8 en Oude Kerkstraat 19 in Dussen hebben momenteel de bestemming bedrijf en de locatie Dorpsstraat 49a gedeeltelijk de bestemming bedrijf, horeca, agrarisch en bos. De locatie Binnen 24, die wel onderdeel was van het voorontwerp, is geen onderdeel meer van het ontwerp bestemmingsplan. Deze locatie zal los een procedure volgen.

Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een reactie gestuurd?

In de periode van ter inzagelegging zijn er 12 inspraakreacties en zijn er 4 vooroverlegreacties ontvangen:

Inspraakreactie:

1. Inspreker 1 (d.d. 14-11-2022)
2. Inspreker 2 (d.d. 11-12-2022)
3. Inspreker 3 (d.d. 13-12-2022)
4. Inspreker 4 (d.d. 19-12-2022)
5. Inspreker 5 (d.d. 20-12-2022)
6. Van den Berg RO, namens diverse omwonenden Binnen 24, Dussen (d.d. 20-12-2022)
7. Dorpsraad Eethen (d.d. 20-12-2022)
8. Achmea Rechtsbijstand, namens [REDACTED] (d.d. 22-12-2022)
9. Inspreker 9 (d.d. 21-12-2022)
10. Belanghebbenden-Collectief Dussen (BCD) (d.d. 21-12-2022)
11. Inspreker 11 (d.d. 22-12-2022)
12. Inspreker 12 (d.d. 22-12-2022)

Vooroverlegreacties

1. Veiligheidsregio Midden- en West Brabant (d.d. 12-12-2022)

2. Waterschap Rivierenland (29-12-2022)
3. Provincie Noord Brabant (1-2-2023)

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

- Hoofdstuk 1: Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke beantwoording.
- Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.
- Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie: Inspreker 1	
Betreft deelloot: Dorpsstraat 49a	
Ontvangstdatum: 14-11-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. zij zich zorgen maakt over de toename van verkeerdruk en afname van verkeersveiligheid op de Dorpsstraat, van zowel bewoners al verzorgende/bezoekers gezien de beoogde doelgroep	Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij er sprake is van een bedrijfsbestemming, is de toename van het aantal verkeersbewegingen gering. Hoewel het plangebied momenteel beperkt in gebruik is, mag dit op basis van de planologische mogelijkheden wel in gebruik worden genomen. Inmiddels is het aantal woningen dat binnen dit deelgebied gepland was, iets naar beneden gebracht.
2. zij vreest voor schade aan haar woning en overlast tijdens de realisatie van de woningen	Dat de bouw van woningen kan zorgen voor enige overlast is niet te voorkomen. Wel zullen er maatregelen worden getroffen om overlast zoveel mogelijk te beperken. Wat betreft schade aan omliggende woningen zal dat voor uitvoering van de plannen dienen te worden bekeken middels een o-meting. In het kader van de realisatie van het planvoornemen wordt op voorhand getracht bouwverkeer via de Dorpsstraat te voorkomen.
Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan	

2. Inspraakreactie: Inspreker 2	
Betreft deelloot: Dorpsstraat 49a	
Ontvangstdatum: 11-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. het beoogde plan niet meer groen omvat dan de bestaande situatie, gezien een deel van de planlocatie de bestemming 'bos' heeft. De huidige feitelijke situatie met braakliggend terrein is niet conform de huidige bestemming en eerder gemaakte afspraken waarbij het onterecht gekapte bos terug geplant zou worden.	Met het planvoornemen wordt voorzien in een landschappelijke zone/ natuur ter plaatse van agrarische gronden. In onderhavige situatie wordt het belang van het realiseren van woningen voor de doelgroep en het verdwijnen van de bedrijfsbestemming zwaarder gewogen dan het behoud van de bos bestemming op deze locatie. Voor het bos is er sprake van een herplantplicht, welke (deels) binnen het plangebied zal worden gerealiseerd. Voor het overige deel wordt een andere locatie gezocht.
2. hij zich zorgen maakt over het toekomstige gebruik van de woningen, gezien de huidige situatie in de bestaande woning	Het bestemmingsplan maakt alleen een reguliere woonfunctie mogelijk op deze plaats. Daarnaast zal een deel van de woningen verkocht worden aan een CPO, en een ander deel als

aan de Dorpsstraat die eveneens in eigendom is van de initiatiefnemer.	koopappartement worden aangeboden op de markt.
3. hij zich zorgen maakt over de toename van verkeerdruk en afname van verkeersveiligheid op de Dorpsstraat, van zowel bewoners al verzorgende/ bezoekers gezien de beoogde doelgroep	Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij er sprake is van een bedrijfsbestemming, is de toename van het aantal verkeersbewegingen gering. Hoewel het plangebied momenteel niet in gebruik is, mag dit op basis van de planologische mogelijkheden wel in gebruik worden genomen. Inmiddels is het aantal woningen dat binnen dit plandeel beoogd is, iets teruggebracht.
4. hij vreest voor schade aan haar woning en overlast van het bouwverkeer tijdens de realisatie van de woningen	Dat de realisatie van het planvoornemen gepaard kan gaan met enige overlast is niet te vermijden. Wel zullen er maatregelen worden getroffen om overlast zoveel mogelijk te beperken. Wat betreft schade aan omliggende woningen zal dat voor uitvoering van de plannen dienen te worden bekeken middels een o-meting. In het kader van de realisatie van het planvoornemen wordt op voorhand getracht bouwverkeer via de Dorpsstraat te voorkomen.
	Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Inspraakreactie: Inspreker 3	
Betreft deellocatie: Dorpsstraat 49a	
Ontvangstdatum: 13-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. hij vreest voor schade aan haar woning en overlast van het bouwverkeer tijdens de realisatie van de woningen. Inspreker geeft de suggestie om het bouwverkeer niet via de Dorpsstraat te laten rijden.	Dat de realisatie van het planvoornemen gepaard kan gaan met enige overlast is niet te vermijden. Wel zullen er maatregelen worden getroffen om overlast zoveel mogelijk te beperken. Wat betreft schade aan omliggende woningen zal dat voor uitvoering van de plannen dienen te worden bekeken middels een o-meting. In het kader van de realisatie van het planvoornemen wordt op voorhand getracht bouwverkeer via de Dorpsstraat te voorkomen.
	Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Inspraakreactie: Inspreker 4	
Betreft deellocatie: Korten Bruggert 39	
Ontvangstdatum: 19-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. de ontsluiting/infrastructuur van het bestaande bedrijventerrein aan de	De nieuwe ontwikkeling voorziet in een laad- en losmogelijkheid en een keermogelijkheid

Korte Bruggert onvoldoende is voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Inspreker geeft aan dat er al ruimtegebrek is op het naastgelegen Autobedrijf 't Centrum.	op eigen terrein. Hierdoor zal de openbare weg alleen gebruikt worden voor het aan- en afrijden van verkeer. Dit past binnen de reguliere functies van deze weg.
2. een tweede autobedrijf niet gewenst is in de historische kern van Eethen en is dit beter passend op een industrieterrein. Met de komst van een tweede autobedrijf zal de industriële uitstraling alleen maar toenemen.	Het bestemmingsplan voorziet in een vorm van landschappelijke inpassing die de geparkeerde auto's van het bedrijf aan het oog zal onttrekken. Inmiddels is, in het kader van een tijdelijke vergunning, deze aarden wal al gerealiseerd. De aanblik zal hierdoor meer natuurlijk ogen.
3. de binding met de omgeving Eethen beperkt zal zijn.	Het betreft een bestaand bedrijf wat al in de gemeente is gevestigd. Hierdoor is er al binding met het gebied.
4. er geen minimumhoogte is opgenomen in het bestemmingsplan aangaande de grondwal van ca 3 meter die is voorzien en inspreker twijfelt aan de effectiviteit ervan.	Het aanleggen van de grondwal (met daarbij een minimale hoogte) is opgenomen als onderdeel van de landschappelijke inpassing en is in het geheel als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Bovendien moet worden opgemerkt dat de grondwal inmiddels is aangelegd. Alle auto's die verhandeld worden op het terrein, worden volledig aan het zicht onttrokken
	Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. Inspraakreactie: Inspreker 5	
Betreft deellocatie: Dorpsstraat 49a	
Ontvangstdatum: 20-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. hij de gemeente verzoekt tot herplant van het bosperceel. Naar zijn mening behoort dit bosperceel tot de cultuurhistorische structuur van het dorp Dussen. Daarnaast ondervindt de inspreker vaker wateroverlast op zijn perceel, nu de natuurlijke, waterbergende functie van het bos is verdwenen.	Met het planvoornemen wordt voorzien in een landschappelijke zone/ natuur ter plaatse van agrarische gronden. In onderhavige situatie wordt het belang van het realiseren van woningen voor de doelgroep en het verdwijnen van de bedrijfsbestemming zwaarder gewogen dan het behoud van de bos bestemming op deze locatie. Voor het bos is er sprake van een herplantplicht, welke (deels) binnen het plangebied zal worden gerealiseerd. Voor het overige deel wordt een andere locatie gezocht. In de toelichting van het bestemmingsplan is nader ingegaan op een landschappelijke analyse, waarmee nadrukkelijker wordt ingegaan op de kenmerkende beeldbepalende structuren. Daarnaast voorziet het plan in een vergroting van het oppervlakte water, ter verbetering van de

	waterafvoer.
2. er waardevermindering optreed als natuurgebied wordt herbestemd naar woningbouw. Inspreker geeft aan dat zij genoodzaakt zijn om schadeloosstelling (cq planschade) op te stellen tegen de veroorzaker.	Zie ook onder punt 1 voor de belangenafweging. Het staat de initiatiefnemer vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.
3. Inspreker geeft aan dat het toevoegen van de woningen de rustige omgeving aan de rand van het dorp Dussen aantast. De ontsluiting is gesitueerd in een onoverzichtelijke bocht, wat volgens inspreker samen met de toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een verkeersonveilige situatie.	Het plan is opgebouwd vanuit een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke analyse. Daarbij is ook der verkeerskundige aansluiting zorgvuldig afgewogen. Mede gelet op de intensiteiten op de Dorpsstraat als de geringe intensiteiten ten gevolge van het plan kan worden gesteld dat er sprake is van een adequate verkeerskundige aansluiting.
4. Hij vreest voor overlast van het bouwverkeer tijdens de realisatie van de woningen.	Dat de realisatie van het planvoornemen gepaard kan gaan met enige overlast is niet te vermijden. Wel zullen er maatregelen worden getroffen om overlast zoveel mogelijk te beperken. Wat betreft schade aan omliggende woningen zal dat voor uitvoering van de plannen dienen te worden bekeken middels een o-meting. In het kader van de realisatie van het planvoornemen wordt op voorhand getracht bouwverkeer via de Dorpsstraat te voorkomen.
5. zij nimmer door de initiatiefnemer juist en volledig geïnformeerd zijn over diens plannen. Inspreker geeft aan dat niet de volledige opgehaalde reactie door de initiatiefnemer in het verslag is opgenomen. Inspreker herkend zich niet in het opgenomen verslag bij dit voorontwerp bestemmingsplan en betwisten de juistheid en volledigheid er van.	Op de manier waarop een initiatiefnemer de omwonenden benaderd, heeft de gemeente geen invloed. De gemeente informeert omwonenden via een brief over het voorontwerp bestemmingsplan. Hierin staan de plannen zoals deze feitelijk beoogd zijn. Het is mogelijk dat het bestemmingsplan tussen voorontwerp en ontwerp nog wordt aangepast. Alle indieners van een inspraakreactie ontvangen een brief van de gemeente op het moment dat het ontwerp ter inzage gaat.
	Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

6. Inspraakreactie: Van den Berg RO, namens diverse omwonenden	
Betreft deellocatie: Binnen 24a	
Ontvangstdatum: 20-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker gaat in de reactie uitgebreid in op de aspecten geur, geluid en milieu met	Naar aanleiding van de ingediende reactie en overleggen die daarna hebben

betrekking tot het bedrijf gelegen aan de Binnen 26. Teven wordt er ingegaan op het woongenot van de omliggende woningen en het huidige gebruik van het perceel.	plaatsgevonden is besloten dit plandeel niet verder te betrekken in onderhavig bestemmingsplan. Hoewel nog steeds de ambitie van de initiatiefnemer is om deze locatie ook te herbestemmen, is dit niet meer in onderhavig plan beoogt. Voor dit plandeel is beoogd t.z.t. al dan niet een separate procedure te doorlopen.
	Inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan

7. Inspraakreactie: Dorpsraad Eethen	
Betreft deellootatie: Kortten Bruggert 39	
Ontvangstdatum: 21-12-2022/5-1-2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker heeft, na meerdere overleggen met de initiatiefnemer, de inspraakreactie ingetrokken.	Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Inspraakreactie: Inspreker 8: Achmea Rechtsbijstand	
Betreft deellootatie: Dorpsstraat 49a	
Ontvangstdatum: 22 december 2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. er binnen het voorontwerp ruime mogelijkheden zijn tot bebouwing binnen het perceel, nog vergroot door de verschillende afwijkingmogelijkheden. Dit sluit naar mening van de inspreker niet aan bij de omgeving.	Mede naar aanleiding van de ingediende reactie is het ruimtelijk plan voor deze locatie verder verfijnd. Bovendien is dit als zodanig ook verfijnd in (de verbeelding van) dit bestemmingsplan, waarmee de bouw mogelijkheden aanzienlijk dwingender alsmede beperkter zijn.
2. een intensiever gebruik van het plangebied leidt tot overlast. Met name op het gebied van geluidsoverlast. Inspreker geeft aan dat op zijn minst een akoestisch onderzoek de gevolgen hiervan zou moeten toetsen.	Het perceel zal in gebruik worden genomen als woongebied. Een woonbestemming wordt niet standaard als geluidsoverlast veroorzakende activiteit gezien. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is hier dan ook niet van toepassing.
3. Inspreker vreest dat er parkeeroverlast zal worden veroorzaakt. Het bestemmingsplan geeft slechts aan dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd. Dit geeft naar mening van de inspreker te weinig zekerheid.	De gemeente Altena heeft een Nota parkeren, waarin is geregeld welk aantal parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd voor welke type ontwikkeling. Het voorontwerp bestemmingsplan voldoet aan deze nota. Hierbij wordt niet alleen geregeld dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, maar ook welk aantal dit specifiek betreft.
4. De inspreker geeft aan dat er	Er is door een verkeerskundige naar het plan

<p>onvoldoende zicht is op de gevolgen voor de verkeersdruk, als het plan met 28 tot 36 woningen wordt ontsloten via slechts één ontsluitingsweg.</p>	<p>gekeken. Vanaf het plangebied verspreid het verkeer zich vervolgens in grofweg 3 richtingen; de dorpsstraat richting het centrum, de Dorpsstraat richting de Nieuwe Steeg en over de Zuideveldlaan. De ontsluitingsweg richting het plangebied zelf wordt breed genoeg, ook voor de ontsluiting van calamiteitenverkeer.</p>
<p>5. zijn cliënten vrezen voor een ernstige inbreuk op hun privacy, gezien de geplande bouwblokken en de toegestane bouwhoogte. Inspreker geeft aan dat zij graag vastgelegd zouden zien dat er een groenblijvende haag van voldoende hoogte komt, en dat vensters en balkons aan de zijde van hun perceel verboden worden.</p>	<p>Naar aanleiding van de ingediende reactie zal het plan voorzien in een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van een haag. Ook zullen balkons aan de zijde van de bestaande woningen niet (meer) worden toegestaan binnen dit bestemmingsplan.</p>
<p>6. Het perceel van cliënten is het laagste punt van het gebied. Als alle gronden worden verhard volgens de peilhoogte van het bestemmingsplan, zal er een enorme hoogteverschil ontstaan. Cliënten eisen een goede afwatering rondom het perceel van cliënten. Het liefst in de vorm van een sloot in plaats van een drainage.</p>	<p>Het plan voorziet in de aanleg van nieuwe waterpartijen. Aan vrijwel alle zijden van het plangebied wordt voorzien in nieuwe watergangen. Daarnaast mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot wateroverlast op naastgelegen percelen. Op dit moment is van ophoging van het plangebied geen sprake.</p>
<p>7. het bestaande vuilwaterriool de afvoer amper aan kan. Een aanpassing van het riool zal noodzakelijk zijn als de nieuwe woningen moeten worden aangesloten. Tevens loop het riool van de huidige bebouwing door de tuin van cliënten. Zijn willen niet dat voor de aanpassing van het riool ten behoeve van de ontwikkeling hun tuin ontgraven moet worden.</p>	<p>Het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Bij de aanvraag van de vergunning zal gekeken worden op welke manier het plangebied op het vuilwaterriool wordt aangesloten. Het is in dit stadium niet duidelijk of en hoe een aanpassing aan het huidige rioolstelsel gerealiseerd moet worden.</p>
<p>8. Nu hebben cliënten vanuit de achtertuin een ruim uitzicht over de weide met bestemming 'Bos'. Cliënten hebben na uitvoering van het plan direct zicht op appartementen en woningen. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk.</p>	<p>Er is niet geheel sprake van een vrij uitzicht, er is sprake van (deels) een bedrijfsbestemming met bedrijfsgebouwen. Daarnaast bestaat er geen recht op een vrij en onveranderd uitzicht. Het plan zal worden aangepast, waarbij er nadrukkelijker rekening gehouden met de belangen van de indiener, door e.e.a. specifiek te bestemmen (zie ook voorgaande punten).</p>
<p>9. er lichthinder ontstaat door de te</p>	<p>Het plaatsen van verlichting is een detail voor</p>

<p>realiseren lantarenpalen. Lichthinder heeft negatieve effecten op de gezondheid, ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.</p>	<p>de uitwerking. Het bestemmingsplan treft hier geen voorzieningen voor. Bij de uitwerking zal er een verlichtingsplan moeten worden opgesteld.</p>
<p>10. Dit plan mag daarom op deze manier niet doorgaan. Volgens de rechtspraak moet u bij het vaststellen van het bestemmingsplan de regels van het burendrecht meenemen. Het plan houdt geen rekening met de volgende regels van het burendrecht.</p>	<p>Het burendrecht valt onder het privaatrecht. Een bestemmingsplan valt niet onder dit recht. Burendrecht is daarmee niet een onderdeel van het bestemmingsplan. Wel moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, waarin ook rekening gehouden wordt met naastgelegen percelen.</p>
<p>11. De parkeerplaats is met 1 meter op het perceel van cliënten ingetekend. Dat stuk van het perceel wordt door cliënten al 11 jaar in gebruik genomen. Daarvoor werd het al 16 jaar door de voormalige bewoner in gebruik genomen. De grond is al meer dan 20 jaar in gebruik door het perceel van cliënten. Cliënten menen dat de grond door verjaring is verkregen.</p>	<p>De initiatiefnemer is in overleg geweest met de inspreker. Het plan zal op dit punt worden aangepast. Over verkoop van de grond/ aanpassing van de perceelsgrens, worden afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en inspreker.</p>
<p>12. Mijn cliënten zijn bereid af te zien van verdere stappen als u met een voorwaardelijke verplichting regelt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er een dichte groenstrook van voldoende hoogte wordt gerealiseerd dat direct grenst aan het perceel van cliënten; • Op kosten van initiatiefnemer een erfafscheiding wordt gerealiseerd op het perceel van cliënten; • Het voetpad niet langs de woning van cliënten wordt gerealiseerd; • Correcte afwatering door het plaatsen van een sloot; • Vensters en balkons richting het perceel van cliënten worden uitgesloten, zodat er geen zicht is op de tuin en woning van cliënten; • Het gebied enkel bedoeld is voor senioren; en • Verlichting van lantarenpalen zo veel mogelijk wordt beperkt. 	<p>De initiatiefnemer is in overleg geweest met de inspreker. Het plan zal op verschillende van deze punten worden aangepast.</p>
<p>13. Met betrekking tot de sloop- en</p>	<p>Tijdens de bouwfase zullen er maatregelen</p>

<p>bouwwerkzaamheden vragen cliënten dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwverkeer niet via de dorpsstaat naar het bouwplan gaat; en • Op kosten van de initiatiefnemer een o-meting wordt uitgevoerd op de woning van cliënten; • Het hoofdriool wordt aangepast, zodat het nieuwe aansluitingen aankan; en • De tuin van cliënten niet wordt opengebrouwen ten behoeve van aansluiting op de riolering. 	<p>worden getroffen om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar voor de uitwerking.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt geregeld dat er een gescheiden rioolstelsel in het plangebied wordt aangelegd. De aansluiting van het vuilwaterriool wordt in de uitvoering, bij de vergunningsaanvraag geregeld.</p>
	<p>Inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

<p>9. Inspraakreactie: Inspreker 9</p>	
<p>Betreft deellocatie: Dorpsstraat 49a Dussen</p>	
<p>Ontvangstdatum: 21-12-2022</p>	
<p>Inhoud reactie</p>	<p>Beantwoording gemeente</p>
<p>Inspreker geeft aan dat</p>	
<p>1. Insprekers geven aan dat hun woning gevoelig is voor verzakkingen bij het wijzigen van het grondwaterpeil. Gezien de plannen in het plangebied voor het wijzigen van het grondwaterpeil, vrezen zij voor (ernstige) schade aan hun woning.</p>	<p>Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van het grondwaterpeil. In het plangebied zijn enkele maatregelen getroffen ten aanzien van de waterhuishouding, zodat er geen nadelige effecten te verwachten.</p>
<p>2. Insprekers geven aan dat zij, naast overlast, schade zal ontstaan aan de trilling gevoelige woningen indien (zeer) zwaar bouwverkeer over de Dorpsstraat richting het plangebied rijdt. Tevens heeft dit nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid van de smalle Dorpsstraat. Insprekers vragen dat er een goed verkeersplan komt voor de voorbereidings- en uitvoeringsfase van het plan.</p>	<p>Dat de realisatie van het planvoornemen gepaard kan gaan met enige overlast is niet te vermijden. Wel zullen er maatregelen worden getroffen om overlast zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Wat betreft schade aan omliggende woningen zal dat voor uitvoering van de plannen dienen te worden bekeken middels een o-meting. In het kader van de realisatie van het planvoornemen wordt op voorhand getracht bouwverkeer via de Dorpsstraat te voorkomen.</p>
<p>3. Insprekers zouden graag zien dat er beter vastgelegd wordt voor welke doelgroepen de woningen zijn bedoeld. Ervaringen met de verhuur van bestaande woningen van de huidige eigenaar zijn niet positief.</p>	<p>In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er niet meer dan één huishouden in een woning mag wonen. De definitie voor een huishouden is ook vastgelegd. Losse verhuur aan meerdere individuele personen is hiermee niet zonder meer toegestaan.</p>
	<p>Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

10. Inspraakreactie: Belanghebbenden-collectief Dussen	
Betreft deellocales: Dorpsstraat 49a en Binnen 24 Dussen	
Ontvangstdatum: 22-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Insprekers geven aan dat...	
1. zij van mening zijn dat, met het oog op de verspreiding, deze locaties niet in één plan hadden moeten worden ondergebracht. Insprekers zijn het niet eens met de 'uitruil' van bestemmingen die plaatsvindt	Het is een bewuste keuze om deze locaties in één plan te behandelen. Op deze manier is verzekerd dat het bedrijf daadwerkelijk verplaatst wordt. Indien de locaties apart zouden worden ontwikkeld, is er minder garantie dat de bedrijfsbestemming op de achter te laten locaties ook daadwerkelijk verdwijnt.
2. inspreker is van mening dat de planlocatie niet de juiste route heft gelopen conform een toetst aan het huidige bestemmingsplan en de vastgestelde omgevingsvisie. Tevens is de ontwikkellocatie 'Zandweide' nog niet volledig benut, welke naar mening van de inspreker voorrang zou moeten krijgen boven het voorliggende initiatief.	Het klopt dat het plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. Maar in de omgevingsvisie is wel plaats voor de juiste woningen op de juiste plaats. Naar mening van de gemeente past dit initiatief binnen die ambitie. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op waarom deze locatie als geschikt wordt gezien.
3. Inspreker mist een deugdelijke motivering waarom er juist in Dussen op deze locaties met voorrang een bestemmingswijziging noodzakelijk is en er aldaar in een bijzonder stukje authentiek Dussen nu moet kunnen worden gebouwd	De gemeente is van mening dat een bedrijfslocatie op deze plaats niet passend is. Woningen zijn beter passend. Het plangebied is groter dan alleen de voormalige bedrijfsbestemming. Hier is gekozen om deze ruimte te gebruiken om woningen voor een specifieke doelgroep ruimtelijk en groen in te kunnen richten.
4. Inspreker is van mening dat het aantal woningen de woningbehoefte in de kern Dussen overstijgt, waardoor er mogelijk meer bewoners van buitenaf in het dorp zouden komen. Het aantal woningen is niet in balans met de behoefte. Inspreker is van mening dat vooral eerst naar de behoefte van inwoners van Dussen zelf gekeken dient te worden	Het plan gaat uit van de woonvisie, zoals is toegelicht in paragraaf 3.4 van de toelichting. Het plan voorziet naar mening van de gemeente wel in een specifieke behoefte.
5. Inspreker geeft aan dat de huidige bestemming van de percelen passend is, als deze naar oorspronkelijke bedoeling zouden worden gebruikt. Het bedrijfsperceel huisvestte in het verleden slechts één bedrijf, wat passender is dan de huidige situatie waarbij delen verhuurd worden en er meerdere bedrijven gehuisvest zijn	Bij het beoordelen van de kwaliteit van een plan, wordt uitgegaan van de maximale gebruiksruimte die hier conform het bestemmingsplan is toegestaan. De maximale gebruiksruimte van dit perceel wordt door de gemeente niet meer als passend gezien.

6. Het bosperceel tegen de dorpskern aan is typerend voor het dorp	In onderhavige situatie wordt het belang van het realiseren van woningen voor de doelgroep en het verdwijnen van de bedrijfsbestemming zwaarder gewogen dan het behoud van de bos bestemming op deze locatie. Voor het bos is er sprake van een herplantplicht, welke (deels) binnen het plangebied zal worden gerealiseerd. Voor het overige deel wordt een andere locatie gezocht.
7. Inspreker geeft aan dat een ontsluiting voor de woningen, die in zijn optiek een nieuwe woonwijk vormen, via de dorpsstraat ondoordacht en ongewenst is omdat het de leefbaarheid van een dorpsdeel zeer nadelig beïnvloed.	Er is door een verkeerskundige naar het plan gekeken. Vanaf het plangebied verspreid het verkeer zich vervolgens in grofweg 3 richtingen; de dorpsstraat richting het centrum, de Dorpsstraat richting de Nieuwe Steeg en over de Zuideveldlaan.
8. De inspreker geeft aan dat de invulling voor de woningen aan de Binnen concreter dient te zijn, waarbij een maximale goothoogte van 5 meter met een zadel- of schilddak, een maximum aantal wooneenheden en een duiding voor het type woning minimale randvoorwaarden zouden moeten zijn.	De deellootatie Binnen 24a in Dussen is niet langer een onderdeel van dit bestemmingsplan. Hoewel voor deze locatie nog wel de wens bestaat om woningen te ontwikkelen, zal voor deze locatie een eigen procedure gevolgd worden.
	Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

11. Inspraakreactie: inspreker 11	
Betreft deellootatie: Dorpsstraat 49a Dussen	
Ontvangstdatum: 22-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. Hij zich afvraagt waarom de locatie in Eethen niet los ontwikkeld kon worden, zonder uitrui van de bestemmingen in Dussen	Bij een bestemmingsplan wordt gekeken naar wat de meerwaarde voor de omgeving kan zijn. De gemeente ziet het verwijderen van losse bedrijfsbestemmingen binnen een kern als een verbetering van kwaliteit. Daarbij zag de gemeente hier een kans voor woningbouwontwikkeling. Door dit in één plan te regelen, wordt de kwaliteitswinst verzekerd.
2. Hij vreest voor schade en mogelijke waardevermindering van zijn woning.	Met het oog op schade aan omliggende woningen zal voor uitvoering van de plannen een o-meting worden uitgevoerd. Verder zullen er waar mogelijk maatregelen worden genomen om overlast en schade te voorkomen.

	Inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan
--	---

12. Inspraakreactie: Inspreker 12	
Betreft deellocatie:	
Ontvangstdatum: 22-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat	
1. Zij vrezen voor een inbreuk van hun privacy door wandelpaden en bebouwing vlak langs hun perceel	De gemeente begrijpt de zorgen over de mogelijke wandelroute. Deze is in het ontwerp aangepast, waarbij de langzaam verkeerontsluiting is geschrapd.
2. Zij vrezen voor overlast tijdens de bouwfase en schade aan hun woning	Dat de bouw van woningen kan zorgen voor enige overlast is niet te voorkomen. Wel zullen er maatregelen worden getroffen om overlast zoveel mogelijk te beperken. Wat betreft schade aan omliggende woningen zal dat voor uitvoering van de plannen dienen te worden bekeken middels een o-meting. In het kader van de realisatie van het planvoornemen wordt op voorhand getracht bouwverkeer via de Dorpsstraat te voorkomen.
3. Zij vrezen voor verkeersoverlast van het toenemende aantal verkeersbewegingen	Het plan is beoordeeld door een verkeerskundige. De huidige bestemming van bedrijf, hoewel op dit moment niet maximaal benut, leidt ook tot zekere verkeersbewegingen. De netto toename aan verkeersbewegingen valt binnen de capaciteit van de ontsluitingswegen.
4. Zij vrezen voor mogelijke wateroverlast op hun perceel gezien de lagere ligging.	In een bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat een plan niet mag leiden tot wateroverlast op naastgelegen percelen. Hier zullen dan ook maatregelen voor worden getroffen, zoals het aanleggen van drainage en oppervlaktewater zoals sloten.
5. Zij graag duidelijke afspraken maken over de erfdienstbaarheid die op hun perceel van toepassing is	Afspraken over erfdienstbaarheid liggen niet binnen de bevoegdheid van de gemeente. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er inmiddels afspraken zijn gemaakt over dit onderwerp.
	De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: veiligheidsregio midden- en west-Brabant	
Ontvangstdatum: 12-12-2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
De veiligheidsregio geeft aan dat	
1. Er op de locatie Dorpsstraat 49a rekening gehouden moet worden met de voorwaarden voor een doodlopende weg. Voorafgaand aan de bouw moet een duidelijke tekening op schaal worden aangeleverd.	Op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd, zal deze worden voorgelegd aan de brandweer ter controle.
2. Op de locatie van de Korten Bruggert de bluswatervoorziening niet toereikend is.	Inmiddels is de situatie met een tijdelijke vergunning toegestaan.
	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap rivierenland	
Ontvangstdatum: december 2022	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Waterschap Rivierenland geeft aan dat	
Voor de locatie Korten Bruggert:	
<ol style="list-style-type: none"> De verhardingsbalans moet worden helder uitgewerkt worden; welke type verharding komt waar. Op basis hiervan kan concreet de compensatie worden berekend. Voor dat deel van het te graven water aan de noordzijde van het terrein, wat bestemd is als watercompensatie, zal moeten worden aangetoond dat dit verbonden is met het bestaande watersysteem en zal dit een B-status moeten krijgen met bijbehorend minimaal profiel en beschermingszones. Er is een gesloten bomenrij voorzien aan de B-watgang aan de westzijde: hoe kan nog onderhoud worden gepleegd aan deze B-watgang vanaf deze zijde en is de beschermingszone van 1 meter vrijgehouden? In paragraaf 4.4 staat dat voor deze ontwikkeling een rioolplan met de afvoer van hemelwater wordt aangeleverd. Deze hebben wij nog 	<ol style="list-style-type: none"> Het plan is na het voorontwerp verder uitgewerkt. Hierbij is ook de verhardingsbalans verder uitgewerkt. Een deel van de waterberging wordt voorzien in een natuurlijke zone. De (nieuwe) watergangen zijn als zodanig ook bestemd in het plan. In het zuidwesten sluit het water van het plangebied aan op de bestaande watgang op de grens van het plangebied. De bomenrij aan de westzijde van het plan is een bestaande bomenrij. Deze wordt op plaatsen aangevuld met inheemse beplanting. Tussen de bomen en de grondwal is er nog een vlak stuk voor onderhoud. De aanlevering van een rioolplan vindt plaats in de uitvoeringsfase van het plan. De toelichting is op dit punt aangevuld. Er worden geen autowerakken gestald. De kans op vervuiling is daarmee gelijk aan geparkeerde auto's op een openbare weg. Er wordt niet voorzien in een bodempassage.

<p>niet ontvangen. Over de afvoer van vuilwater wordt niet gesproken.</p> <p>5. Vanwege de kans op verontreinigingen in de afwatering van het hemelwater, met name van het stallingsterrein, zien we graag dat hemelwater eerst in een bodem- of bermassage wordt gezuiverd voordat het in oppervlaktewater terecht komt.</p>	
<p>Voor de locatie Dorpsstraat 49a Dussen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De huidige dubbel bestemde 'Vrijwaringszone – watergang' voor de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied dient te worden gehandhaafd maar ontbreekt nog in de verbeelding. Graag ook de bijbehorende modelregels toevoegen in de 'Regels'. 2. Graag de verhardingsbalans uitwerken naar percelen conform de regels van de gemeente, openbaar parkeren, terreinontsluiting en overige openbare verharding, zoals de wandelpaden. 3. Initiatiefnemer is voornemens ter compensatie van de toename verharding een waterpartij aan te leggen. 'e: Waterberging' in figuur 2.6. Echter deze is niet gedimensioneerd en staat niet in verbinding met het watersysteem. Dit dient nader te worden uitgewerkt. 4. er moet worden aangetoond dat de afvoernorm van 1,5 l/s/ha (aantoonbaar) niet te worden overschreden. 5. Er lijkt een nieuwe watergang te worden gegraven, echter hier wordt nergens naar gerefereerd. 6. Voor de nieuw aan te leggen watergang, waterpartij en natuurvriendelijke oevers is aanliggende grondeigenaar verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud. Dit kan de gemeente of een particulier/bewoner zijn. Graag zien we dit terug in de toelichting. We adviseren om hiervoor een onderhoudsplan op te stellen. Deze kan bij de aanvraag watervergunning worden gevoegd. Specifiek bij toepassing van een NVO wil het 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De vrijwaringszone is opgenomen in de verbeelding en de regels. 2. Het plan is na het voorontwerp verder uitgewerkt. Hierbij is ook de verhardingsbalans verder uitgewerkt. 3. Het watersysteem is verder uitgewerkt. Aan de oost en westzijde van het plangebied komen sloten (waarop kan worden afgewaterd). Daarnaast worden de sloten direct aangesloten op bestaande watergangen. Deze worden vergroot om te voorzien in natuurvriendelijke oevers. 4. Normen voor afwatering zijn geen concreet onderdeel van het bestemmingsplan. Dit komt aan bos bij de uitvoering. 5. Zie ook beantwoording onder 3. 6. Het onderhoud ligt bij de grondeigenaar. Dit is ook opgenomen in het bestemmingsplan. <p>7-8 Afvoer van hemelwater is de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. Bij de uitvoering, wanneer de exacte plannen vorm krijgen, zal concreet gekeken worden naar de waterhuishouding. De initiatiefnemer houdt al rekening met de noodzaak voor drainage.</p>

<p>waterschap graag weten wie het onderhoud gaat doen.</p> <p>7. Over de afvoer van hemelwater staat in de toelichting dat het hemelwater vanaf de nieuwe woonpercelen op de bestaande watergangen afwatert. Er dient aangetoond te worden dat de bestaande watergangen deze extra afvoer aankunnen, zie ook volgend punt.</p> <p>8. Het plangebied is gevoelig voor wateroverlast. Ook is dit kwelgevoelig gebied en is plaatselijk onvoldoende drooglegging. Met al deze factoren verwachten we dat met de toevoeging van verharding hier meer water op het maaiveld blijft liggen. We adviseren initiatiefnemer om hier met de inrichting rekening te houden en zo nodig aanvullende berekeningen ten aanzien van kwel / benodigde drainage uit te laten voeren.</p>	
	<p>Vooroverlegreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

3. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord-Brabant	
Ontvangstdatum: 1-2-2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Provincie Noord-Brabant geeft aan dat...	
<p>Voor de locatie Oude Kerkstraat 19, Dussen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De plankaart niet overeenkomt met de feitelijke situatie 2. De huidige woning mee te nemen in het bestemmingsplan zodat de samenhang tussen huidige woning en te wijzigen bestemming helder is 3. De sloop en verwijdering van verharding op te nemen in de planregels als voorwaardelijke verplichting 	<p>1.-3. Het bestemmingsplan is op alle genoemde punten aangepast.</p>
<p>Voor de locatie Kort en Bruggert 39 Eethen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er dient beter toegelicht te worden hoe de ontwikkeling past binnen de interim omgevingsverordening (IOV) van de provincie 2. De genoemde locatiestudie zit niet bij de stukken. Er wordt verzocht om deze alsnog toe te voegen 3. Er dient nadere afstemming plaats te vinden over de landschappelijke 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De toelichting is aangevuld 2. De locatiestudie zal worden toegevoegd. 3. De landschappelijk inpassing is verder uitgewerkt. Deze is in een overleg afgestemd met de provincie.

<p>inpassing en hoe deze tot stand is gekomen vanuit een analyse van het landschap.</p>	
<p>De locatie Dorpsstraat 49a Dussen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er dient beter onderbouwd te worden waarom deze locatie geschikt is voor woningbouw, op basis van de artikelen 3.42 en 3.43 van de IOV 2. Een directe aanpassing naar 'stedelijk gebied' is niet mogelijk. Het verzoek moet worden aangepast naar een verzoek om het gebied 'stedelijk afweegbaar' te maken. 3. Er zit een vermoedelijke tekenfout in de kaart; aan de Dorpsstraat resteert een stukje bedrijfsbestemming. Dit graag herstellen 4. In het plan is niet terug te lezen of hier regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Dit graag opnemen / nader toelichten 5. Er dient nadere afstemming plaats te vinden over de landschappelijke inpassing en hoe deze tot stand is gekomen vanuit een analyse van het landschap. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De toelichting is aangevuld. 2. Er is specifiek gekozen om naar stedelijk gebied te gaan. Onder de Omgevingswet zal 'verstedelijking afweegbaar' niet meer als zodanig opgenomen zijn. 'Stedelijk gebied' is daarentegen wel deel van de omgevingsverordening onder de Omgevingswet. Vandaar dat dit op deze manier is opgenomen. 3. De verbeelding is aangepast. 4. De regionale afstemming zal nog plaats vinden. omdat het plangebied slechts deels buiten stedelijk gebied valt, zijn er niet meer dan 25 woningen die in het buitengebied gerealiseerd worden. Volledigheidshalve zal de regionale afstemming in gang gezet worden. 5. De landschappelijke inpassing is verder uitgewerkt. Deze is in een overleg afgestemd met de provincie.

3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Sinds het ter inzage gaan van het voorontwerp, zijn de stukken op meerdere onderdelen gewijzigd. Dit komt omdat de ontwikkeling en concretisering van het bestemmingsplan is verder gegaan. Daarom zullen niet alle wijzigingen tot op detailniveau hieronder genoemd worden. Alleen de wijzigingen van grote impact zijn hieronder genoemd.

Wijzigingen:

1.	Het deelgebied 'Binnen 24a, Dussen' is uit het plan gehaald. Het is nog wel de bedoeling om hier woningbouw te ontwikkelen. Hier worden afspraken over gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente Altena in de anterieure overeenkomst. De deellootatie omvatte nog te veel aandachtspunten. Er is voor gekozen om dit deelgebied een eigen procedure te laten doorlopen om de overige locaties geen verdere vertraging op te laten lopen.
2.	Voor de locatie aan de Dorpsstraat zijn er meer concrete kaders opgenomen, zowel op de plankaart als in de regels. Hierdoor ontstaat er meer duidelijkheid over welke mogelijkheden het plan biedt voor de ontwikkeling.