

Bestemmingsplan Watertorenstraat 10

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Op het adres Watertorenstraat 10 in Dongen staat de Dongense watertoren. Na een ingrijpende renovatie is deze geschikt gemaakt als kantoor met daarbij één woning. Nu wenst de eigenaar van het pand de buitenruimte rondom de watertoren te herbestemmen aan de hand van een drietal ambities, te weten natuurontwikkeling, therapieactiviteiten en behoud van een historische locomotief. Deze activiteiten gaan plaatsvinden op het naastgelegen perceel, dat thans een agrarische functie heeft.

Het bestemmingsplan "Watertorenstraat 10" is opgesteld om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit plan voorziet in de inpassing van het hiervoor genoemde kantoor met woonfunctie en daarnaast in de realisatie van de benodigde parkeerruimte, praktijkruimte voor tekentherapie, natuurlijke buitenruimte met diverse plekken met natuurlijke inrichtingselementen, een loods voor de locomotief, rails en een tuinhuis.

2. Procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken is toegestuurd aan de vooroverleginstanties. Daarnaast kon iedereen het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 22 april 2022 tot en met donderdag 2 juni 2022 bekijken. In die periode kon een ieder schriftelijk reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

De reacties hebben geleid tot enkele kleine wijzigingen (zie Nota Vooroverleg). Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 1 december 2022 tot en met 12 januari 2023. Hierop is één zienswijze ontvangen, te weten:

- De provincie Noord Brabant.

In deze Nota van zienswijzen wordt beschreven hoe omgegaan is met deze reactie. De reactie is uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid hieronder samengevat weergegeven, maar alle relevante elementen komen aan de orde. De reactie is dus in zijn geheel beoordeeld. Aan het einde van de nota wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reactie

3.1. Provincie Noord Brabant

In onderstaande tabel is de reactie van de provincie Noord Brabant op het voorontwerpbestemmingsplan "Watertorenstraat 10" samengevat en van een reactie voorzien.

	Samenvatting	Reactie
a.	De IOV staat het in beginsel niet toe dat er een sepraat bouwperceel met bouwmogelijkheden wordt gecreëerd. Het plan omvat twee percelen; één perceel binnen het stedelijk gebied waarop de watertoren staat en één agrarisch perceel binnen het gebied dat volgens de IOV stedelijk afweegbaar is. In het ontwerpbestemmingsplan waren separate bestemmingsvlakken opgenomen voor de te realiseren loods, de praktijkruimte en het tuinhuis. Liever ziet de provincie dat	Er is geen sprake van nieuwvestiging, maar van uitbreiding van de kantoorfunctie in de watertoren met passende aanvullende activiteiten. Daarom is gekozen voor de bestemming "gemengd" en is deze zo getekend dat sprake is van een enkel bestemmingsvlak waar alle nieuwe bebouwing en het spoor/ parkeerterrein in past.

	dit één bestemmingsvlak wordt waar ook de rails en het parkeerterrein onder vallen.	
--	---	--

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De Verbeelding wordt op twee aspecten aangepast:

- Het plan kent één enkel “gemengd”;
- De bestemming “gemengd” komt in de plaats van de bestemming “Kantoor” en de bestemming “Tuin” uit het ontwerp bestemmingsplan. Met differentiatievlakken zijn de bebouwingsmogelijkheden voor het tuinhuis, de praktijk en de loods vastgelegd.

BIJLAGEN

- 1 Verbeelding Ontwerp bestemmingsplan Watertorenstraat 10
- 2 Zienswijze Provincie Noord Brabant