

**Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk**

---

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 21 mei 2013, afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, raadsvoorstel nr. 13/41;

Met inachtneming van de volgende overwegingen:

Voor het plangebied Centrum Oisterwijk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarmee het geldende bestemmingsplan, Centrum Oisterwijk uit 2001 wordt geactualiseerd. Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is om te voldoen aan de wettelijke verplichting en op 1 juli 2013 de beschikking te hebben over actuele bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard; de bestaande situatie is opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan is wel geactualiseerd door het opnemen van reeds gerealiseerde ontwikkelingen of de projecten, waarvoor in de afgelopen periode een procedure is gevolgd. Tevens is rekening gehouden met nieuwe regelgeving en de flexibiliteitsbepalingen.

Met de actualisering kunnen nieuwe initiatieven/aanvragen, zoals sommige functieveranderingen, en regelingen worden ingepast. Tevens kan sneller medewerking worden verleend op basis van een actuele visie en inzichten. Het nieuwe bestemmingsplan wordt digitaal gemaakt. Dat betekent dat het bestemmingsplan overal op internet kan worden geraadpleegd, op ieder gewenst moment.

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk is op 17 november 2011 de uitgangspuntennotitie vastgesteld door de gemeenteraad.

Het concept ontwerpbestemmingsplan Centrum Oisterwijk (nl.imro.0824.BPCentrumOwijk-0001) heeft vanaf 23 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan naar een aantal vooroverleginstanties gestuurd. Er zijn in deze periode 12 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ingediend. De binnengekomen reacties zijn beantwoord en het plan is waar nodig aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Oisterwijk (nl.imro.0824.BPCentrumOwijk-0002) heeft met de bijbehorende stukken met ingang van donderdag 1 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in de Staatscourant en de Nieuwsklok.

Tijdens de terinzagelegging zijn 24 zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen en de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Centrum

Oisterwijk'. De zienswijzen zijn alle binnen de termijn van de terinzagelegging ingekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

Het wordt wenselijk geacht naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. De overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen zijn eveneens weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk'.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- II. In te stemmen met de bijgaande 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk';
- III. De zienswijzen van reclamanten onder 1 tot en met 24 in de genoemde nota ontvankelijk te verklaren;
- IV. In overeenstemming met de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk':
  - a. 4 zienswijzen gegrond te verklaren (nrs. 1, 2, 4, 5);
  - b. 1 zienswijze ongegrond te verklaren (nr. 15);
  - c. 19 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren (nrs. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24);
- V. Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Oisterwijk gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
  - A. Wat betreft de **toelichting** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld en zoals verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan Centrum Oisterwijk.
    1. De toelichting wordt aangevuld met verduidelijking van de verschillende vormen van internethandel.
    2. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.
    3. In de toelichting zal explicieter worden beschreven op welke wijze de nieuwe regeling van de bestemmingen Centrum en Gemengd in de praktijk zal werken en dat dit min of meer overeenkomt met de geldende bestemmingsregeling.
    4. In de toelichting zal explicieter worden beschreven op welke wijze advisering van de Monumentencommissie plaatsvindt.

B. Wat betreft de **regels** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld en zoals verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan Centrum Oosterwijk:

1. In artikel 1 wordt de begripsbepaling voor aaneengebouwde woningen (lid 1.7) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'woningen waarbij meer dan twee hoofdgebouwen direct met elkaar zijn verbonden.'
2. In artikel 1 wordt in lid 1.41 'internetdetailhandel' vervangen door 'internethandel'. Als begripsbepaling wordt het volgende vastgesteld: 'Verkoop via internet aan particulieren, zonder showroom en waarvan de bestelling en betaling voornamelijk via internet loopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.'
3. In artikel 1 wordt aan de begripsbepaling voor dakkapel (lid 1.31) toegevoegd 'en de afstand tot de nok, goot en zijgevels ten minste 0,5 meter bedraagt.'
4. In artikel 1 wordt in lid 1.55 'supermarkt' de zinsnede ', en een verkoopvloeroppervlak van minimaal 600 m<sup>2</sup>;' niet vastgesteld.
5. Artikel 3.3 lid 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:
  - Onder sub a wordt de uitsluiting van internetdetailhandel niet vastgesteld.
  - Het bepaalde sub d wordt verwijderd. Dit is een vorm van perifere detailhandel die op het bedrijventerrein gevestigd dient te worden.
  - Als nieuw sublid d wordt vastgesteld 'internethandel is toegestaan'. In bijlage 1 Staat van Activiteiten (regels) wordt 'webshop' veranderd in 'internethandel'.
  - Onder j wordt toegevoegd dat opslag is toegestaan op een afstand van ten minste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Hiermee wordt bereikt dat opslag (grotendeels) uit het directe zicht vanaf de straat plaatsvindt.
6. In de artikelen 4 tot en met 14 wordt het maximale bebouwingspercentage van 60% in de subleden 4.2 tot en met 14.2 veranderd in 100%.
7. In de artikelen 4 tot en met 14 wordt aan de leden 4.4 tot en met 14.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toevoeging van horeca, luidende:  
*Toevoeging horeca*  
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor het toestaan van horeca, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:
  - a. horeca is toegestaan uit categorie 1a of 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
  - b. voldaan wordt aan de parkeereisen ingevolge de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oosterwijk 2010;
  - c. de aard en het aantal vestigingen past in de karakteristiek van het deelgebied;
  - d. de vestigingen worden direct georiënteerd op de aangrenzende straat; publieke achterontsluitingen zijn niet toegestaan.

8. In de artikelen 4 tot en met 32, 34, 35 en 36 wordt aan de bestemmingsomschrijvingen na 'water' toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
9. In artikel 33 wordt aan lid 33.1 toegevoegd sublid b, luidende 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
10. In artikel 4 wordt in lid 4.3.3 onder c wordt na 'Hoogstraat' toegevoegd 'en Fabriekspad'.
11. In de artikelen 4, 6, 7 en 9 tot en met 14 worden 'kantoor' en 'en kantoren' in de specifieke gebruiksregels verwijderd.
12. In artikel 5 wordt in lid 5.1 een sublid l tussengevoegd, luidende:  
'l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping 1': tevens ene kantoor;
13. In artikel 5 wordt in lid 5.3.1 een sublid b tussengevoegd, luidende:  
'b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping 1' is in aanvulling op het bepaalde onder a wel een kantoor ook op de eerste verdieping toegestaan;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
14. In artikel 5 wordt in lid 5.3.2 in sublid b.2 het aantal woningen verhoogd naar 22.
15. In artikel 10 wordt in lid 10.3.6 de aanhef gewijzigd in 'Huisvesting voor mantelzorg'.
16. In artikel 11 wordt aan lid 11.1 een sublid h tussengevoegd, luidende:  
'h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;'.  
De daarop volgende subleden worden vernummerd.
17. In artikel 11 wordt aan lid 11.2 een verwijzing naar bestaande maten in artikel 44.2 toegevoegd.
18. In artikel 12 wordt aan lid 12.3.4 een sublid c tussengevoegd, luidende:  
'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'. Sublid c wordt als sublid d vastgesteld.
19. In artikel 13 wordt in lid 13.3.3 onder c na 'De Lind' toegevoegd 'Burgemeester Verwielstraat'.
20. In artikel 15 wordt aan lid 15.3.1 een sublid d tussengevoegd, luidende 'd. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
21. In artikel 16 wordt in lid 17.3.1 een sublid b tussengevoegd, luidende:

'b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping 1' is in aanvulling op het bepaalde onder a wel een kantoor ook op de eerste verdieping toegestaan;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.

22. In de artikelen 16 tot en met 25 en artikel 29 wordt in de subleden 16.3.2, 18.3.3 tot en met 25.3.3 en lid 29.3.3 een sublid b toegevoegd of aangepast, luidende:

'b. de oriëntatie van functies en hoofdgebouwen is gericht op de straatzijde aan voorzijde; publieke achterontsluitingen zijn niet toegestaan.'

23. Vanaf de artikelen 17 tot en met 25 en in artikel 29 worden de specifieke straatnaam, gelegen aan de voorzijde, ingevuld.

24. In lid 17.3.3 wordt sublid b als sublid a vastgesteld en het hiervoor vermelde sublid b als zodanig vastgesteld.

25. In artikel 16 wordt een lid 16.4.4 tussengevoegd, luidende:

#### *16.4.4. Toevoeging supermarkt*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 1' ter plaatse van gronden met de bestemming Gemengd zonder de aanduiding 'supermarkt' wijzigen in de bestemming Gemengd met de aanduiding 'supermarkt', waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. aangetoond is dat er marktruimte beschikbaar is voor vestiging van een supermarkt;
- b. voldaan wordt aan de parkeereisen ingevolge de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010; dit betekent dat in de directe omgeving nabij de vestiging, voldoende parkeerruimte aanwezig is en in de aanwezige situatie een voldoende aantal parkeerplaatsen onbezet is op basis van de aangetoonde bezettingsgraad;
- c. de bevoorrading wordt zodanig verzorgd zonder onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving;
- d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gebeurt op basis van een concreet ingediend initiatief.

De kop van sublid 16.4.3 'Supermarkt' wordt veranderd in 'Vervallen aanduiding supermarkt'. Het sublid 16.4.4 wordt als lid 16.4.5 vastgesteld.

26. Aan artikel 16 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het kunnen toestaan van extra detailhandelsvestigingen, luidende:

#### *16.4.6. Toename aantal vestigingen*

Burgemeester en wethouders kunnen de aantallen zoals genoemd in lid 16.3.2 onder a wijzigen waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. per perceel kunnen ten hoogste twee detailhandelsvestigingen worden toegestaan;
- b. voldaan wordt aan de parkeereisen ingevolge de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010;
- c. de aard en het aantal vestigingen past in de karakteristiek van het deelgebied;

- d. de vestigingen worden direct georiënteerd op de aangrenzende straat; publieke achterontsluitingen zijn niet toegestaan;
- e. aangetoond is dat vestiging ter plaatse van de bestemmingen Centrum (al dan niet genummerd) en Gemengd (genummerd) niet mogelijk is.

27. In artikel 17 wordt in lid 17.1 een sublid a tussengevoegd, luidende:

'a. cultuur en ontspanning: atelier, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, museum, muziekschool, sauna, wellness en daarmee vergelijkbare voorzieningen;'

De daarop volgende subleden worden vernummerd.

28. In artikel 17 wordt in lid 17.3.1 het sublid a niet vastgesteld. De daarop volgende subleden worden vernummerd.

29. In artikel 22 wordt aan lid 22.1 sublid g toegevoegd, luidende:

'g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm detailhandel – supermarkt 1': tevens een supermarkt, in ieder geval met in achtneming van het bepaalde in lid 22.3.1 onder c, d, e en f;'

30. In artikel 22 wordt in lid 22.3.1 sublid c als volgt vastgesteld, luidende:

'c. een supermarkt is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm detailhandel – supermarkt 1';

31. In artikel 22 worden in lid 22.3.1 subleden d, e en f tussengevoegd, luidende;

'd. indien het gebruik als bedoeld onder c is beëindigd en deze gronden en bouwwerken in gebruik zijn als bedoeld in 22.1 onder a tot en met e, mogen de betreffende gronden en bouwwerken daarna niet meer worden gebruikt voor het hiervoor onder c genoemde gebruik;'

'e. onder het bepaalde onder d wordt in ieder geval begrepen de verkoop van de gronden en/of gebouwen en daadwerkelijke in gebruikname van de gronden en/of gebouwen voor het in in 22.1 onder a tot en met e, genoemde gebruik;'

'f. onder het bepaalde onder d wordt ook begrepen de situatie dat het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 1 jaar niet aanwezig is of is onderbroken, nadat een hiervoor verleende omgevingsvergunning rechtskracht heeft gekregen;'

De daarop volgende subleden worden vernummerd.

32. In artikel 22 wordt aan lid 22.4 sublid 22.4.4 toegevoegd, luidende;

#### *22.4.4 Beëindiging supermarkt*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Gemengd - 6 met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1' wijzigen in de bestemming Gemengd - 6 zonder aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1', waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast nadat het gebruik overeenkomstig de aanduiding is beëindigd;
- b. onder het bepaalde onder a wordt in ieder geval begrepen de verkoop van de gronden en/of gebouwen en daadwerkelijke in gebruikname van de gronden en/of gebouwen voor het in in 22.1 onder a tot en met e, genoemde gebruik;

- c. onder het bepaalde onder a wordt ook begrepen de situatie dat het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 1 jaar niet aanwezig is of is onderbroken, nadat een hiervoor verleende omgevingsvergunning rechtskracht heeft gekregen;
  - d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.
33. In artikel 25 wordt in lid 25.3.2 onder a.2 het aantal winkels (ten hoogste) te veranderen in 5.
34. In artikel 26 wordt in lid 26.1 een sublid e tussengevoegd, luidende:  
'e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens horecabedrijven categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
35. In artikel 26 wordt aan lid 26.3.3 een sublid c toegevoegd, luidende:  
'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.'.
36. In artikel 27 wordt in lid 27.3.2 in sublid b.2 het aantal woningen verhoogd naar 13.
37. In artikel 27 wordt aan lid 27.3.4 een sublid c toegevoegd, luidende:  
'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
38. In artikel 28 wordt aan lid 28.3.4 een sublid c toegevoegd, luidende:  
'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
39. In artikel 30 worden aan lid 30.3.1 sublid c en d toegevoegd, luidende:  
'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'.  
'd. horeca op de verdieping is toegestaan tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;'.
40. In artikel 36 wordt aan lid 36.4.2 sublid k toegevoegd, luidende:  
'k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - activiteit bijgebouw' is in aanvulling op het bepaalde onder j wel een activiteit in een bijgebouw toegestaan.'.
41. In artikel 36 wordt bij het bepaalde in lid 36.2 onder e 3b bepaald dat de afstand van een achtergevel niet meer dan 2,5 meter achter een achtergevel van een naastgelegen pand bedragen in plaats van niet minder. Tevens wordt bepaald dat de afstand van de voorgevel van een vrijstaande woning tot de voorgevelrooilijn niet meer dan 4 meter mag bedragen, van twee-aaneen en aaneengebouwde

woningen niet meer dan 2 meter. Hiervoor wordt sublid f ingevoegd. De nummering van de daarop volgende leden wordt hierop aangepast.

42. In artikel 36 wordt in lid 36.3 het bepaalde onder 1 en 2 vervangen door de volgende passage, luidende:

**a. lid 36 onder a.2:**

1. voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping bij een woning op een hoekperceel tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens, mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat:
2. de afstand van de aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
4. De gezamenlijke oppervlakte voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 36.2 onder h5, en ter plaatse van het gedeelte van het perceel dat ligt tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens mag niet meer bedragen dan het bepaalde in lid 36 onder h1 tot en met h4.

De daarop volgende leden worden vernummerd.

43. In artikel 42 wordt lid 42.2.1 als volgt gewijzigd.

- Onder d wordt toegevoegd dat als kapvormen gedekte zadeldaken – eventueel met wolfseinden -, manserdedaken, schilddaken en platte daken met gevelschilden worden toegepast.
- Onder g.2 wordt toegevoegd dat gevelreclame alleen in losse letters zijn toegestaan en het woord 'pand' wordt vervangen door 'winkel'.
- Onder g.3 wordt 'een breedte van niet meer dan 4 meter' veranderd in 'een diepte van niet meer dan 4 meter'.
- onder g.4 wordt 'een breedte van niet meer dan 3,5 meter' veranderd in 'een diepte van niet meer dan 3,5 meter'. 'boomschermen' wordt veranderd in 'boomspiegels'.
- Het bepaalde onder g.6 wordt aangepast in overeenstemming met de aanpassing onder g.4.

44. In bijlage 1 Staat van Activiteiten (regels) wordt 'webshop' veranderd in 'internethandel'.

45. Het beeldkwaliteitplan in paragraaf 8.3 onder b wordt als volgt gewijzigd.

- De terrasschermen die passend zijn in het beschermd dorpsgezicht en door de gemeente worden vastgesteld, hebben een maximale diepte van 3,5 meter vanaf de voorgevel met een minimale vrije doorloop van 1,5 meter vanaf de aanwezige boomspiegels.
- Toegevoegd wordt toegevoegd dat als kapvormen gedekte zadeldaken – eventueel met wolfseinden -, manserdedaken, schilddaken en platte daken met gevelschilden worden toegepast.



C. Wat betreft de **verbeelding** wijzigingen aan te brengen, zoals hierna wordt vermeld en weergegeven op het bijgevoegde concept vast te stellen verbeelding.

1. Herontwikkeling hoek Joannes Lenartzstraat - Oude Haareneweg.  
Voor de hoek Joannes Lenartzstraat - Oude Haareneweg is een herontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan gaat uit van het behoud van het restaurant en een woning op de locatie en de realisatie van vijf woningen (vier grondgebonden woningen en één bovenwoning). De realisatie van de vijf woningen was in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor is een omgevingsvergunningprocedure gestart met afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1A onder 3 van de WABO). De stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze was geen aanleiding om het plan aan te passen en de omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Deze omgevingsvergunning zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.  
Op de verbeelding wordt de bestaande horecafunctie overgenomen, het aantal wordt gewijzigd naar 6 woningen en de bouwhoogte wordt vergroot.
2. Het pand achter op het perceel Pastoor Beugenstraat 25 krijgt overeenkomstig vigerend bestemmingsplan de bestemming Bedrijf.
3. Voor het vrijstaande bijgebouw op het perceel Peperstraat 8 wordt een aanduiding opgenomen ter bevestiging van het aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw.
4. Op het perceel Stationsplein 1 wordt voor de eerste verdieping op het perceel een aanduiding opgenomen ter bevestiging van het gebruik als kantoor.
5. Binnen de bestemming Gemengd wordt voor het perceel Kerkstraat 37 (de Mevio-locatie) de aanduiding (su) verwijderd.
6. Voor het perceel Kerkstraat 37 (de Mevio-locatie) wordt een wijzigingsgebied opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt.
7. Binnen de bestemming Gemengd-6 wordt voor de locatie Kerkstraat 57 de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt 1' opgenomen.
8. Voor het perceel Kerkstraat 77 wordt de bestemming Gemengd opgenomen, zodanig dat ter plaatse detailhandel is toegestaan.
9. De begrenzing van het hoofdgebouw en bouwhoogte van het perceel Dorpsstraat 24 worden aangepast aan de bestaande situatie.
10. De functieaanduiding voor kantoor op het perceel De Lind 13-13a wordt op de verbeelding aangepast.

11. Het bouwvlak van het perceel De Lind 13-13a wordt aangepast conform de verleende vergunning.
12. Voor het perceel De Lind 1 wordt een aanduiding opgenomen ter bevestiging van kantoren op de verdieping.
13. Voor het perceel De Lind 4 wordt voor het volledige perceel de aanduiding 'kantoor' opgenomen met vermelding dat kantoren op de verdieping zijn toegestaan.
14. De hoogtematen voor de percelen De Lind 75, 77 en 79 worden afgestemd op de bestaande situatie.
15. Voor het perceel De Lind 65 worden twee woningen opgenomen op de verbeelding.
16. Voor het perceel De Lind 9 worden twee woningen opgenomen op de verbeelding.
17. Het perceel Vloeiweg 82-82a wordt bestemd als één woning met praktijkruimte waarbij de opgenomen aanduiding 'praktijkruimte' naar de andere kant van het perceel verplaatst.
18. De percelen kadastraal bekend 2402 en 2564 worden toegevoegd aan de bestemming Centrum-8.
19. De bouwgrens van De Leye aan de zijde van de Vloeiweg wordt teruggelegd tot de bestaande bebouwing.

D. Wat betreft het **beeldkwaliteitplan** wijzigingen aan te brengen, waarbij de in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk' genoemde aanpassingen worden doorgevoerd zoals verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan Centrum Oisterwijk.

1. Het beeldkwaliteitplan wordt op een aantal plaatsen verduidelijkt.

E. Naar aanleiding van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke zaken van 13 juni 2013 de volgende wijzigingen aan te brengen (zoals omschreven in de reactie van het college op het standpunt van de commissie Ruimtelijke Zaken):

1. In artikel 36 Wonen – Woningen wordt het lid 36.5 Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 36.5.1 als volgt vastgesteld.

**'36.5. Afwijken van de gebruiksregels**

*36.5.1. Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.2 onder i voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 36.4.2 onder a tot en met i;
- b. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- c. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit gaat plaatsvinden.'

De daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

2. De onder punt 1 weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3 tot en met 31. De subleden worden waar nodig vernummerd.
3. In artikel 36 Wonen – Woningen wordt het lid 36.5 Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 36.5.2 als volgt vastgesteld.

**'36.5. Afwijken van de gebruiksregels**

*36.5.2. Logies en ontbijt in een bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.4 onder g voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 36.4.4 onder a tot en met f;
- b. de logieseenheden voldoen tevens aan het bouwbesluit inzake logiesfunctie;
- c. afwijking mag worden verleend voor bijbehorende voorzieningen voor verblijf, zoals sanitaire voorzieningen;
- d. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- e. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit of logies voor arbeidsmigranten gaat plaatsvinden.'

De daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

4. De onder punt 3 weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3 tot en met 31. De subleden worden waar nodig vernummerd.
5. Op het perceel kadastraal bekend F2721 wordt op de verbeelding de aanduiding (p) opgenomen.
6. Aan artikel 23.1 wordt toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;'. Op de verbeelding komt een '(p)' te staan.
7. In artikel 10 wordt in lid 10.3.2 het aantal vestigingen gewijzigd van drie naar vijf en het aantal woningen van drie naar vijf. De wijzigen komen overeen met de aantallen in het vigerend bestemmingsplan.
8. In artikel 13 wordt in lid 13.3.2 het aantal vestigingen gewijzigd van zes naar negen. Dit omdat in het vigerende bestemmingsplan nu negen vestigingen zijn toegestaan.

9. Artikel 16 Gemengd (ong) (gebied Kerkstraat - Hoogstraat) wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd - 10. Voor deze percelen worden overeenkomstig de andere gemengde bestemmingen op hoofdlijnen toegestaan: cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoor, wonen in een woning. Het aantal vestigingen (niet-woonfuncties) bedraagt ten hoogste drie, waarvan er ook drie detailhandel mogen zijn. Het totaal aantal woningen bedraagt ten minste 10 en ten hoogste 16.

10. In het beeldkwaliteitplan wordt op pagina 14 paragraaf 5 onder punt 5 de zinsgedeelte "ten westen van de Baerdijk" gewijzigd in: "Massa en vorm van het gebied ten oosten van Rode Brugstraat en Baerdijk is afwijkend van het kleinschalig beeld in het centrumgebied en gebied ten westen van Rode Brugstraat."

11. In het beeldkwaliteitplan wordt paragraaf 8.3 onder b aangevuld en tekstueel gewijzigd op de volgende punten gewijzigd:

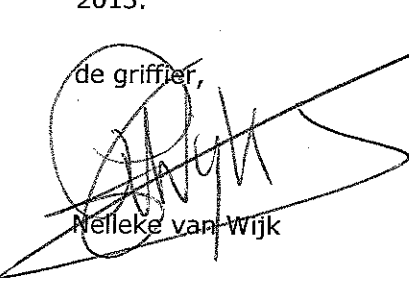
- Voor een goede doorstroming van voetgangers, rolstoelgebruikers, voetgangers met kinderwagens e.d. dient een vrije doorloop aanwezig te zijn van ten minste 1,5 meter gemeten vanaf de aanwezige boomspiegels.
- Een terras dient direct op de voorgevel van het betreffende horecapand aan te sluiten.
- De terrasschermen die wegneembaar en verplaatsbaar moeten zijn, mogen uitsluitend loodrecht op de voorgevel worden geplaatst en dienen in vormgeving ondergeschikt en licht van constructie te zijn. Bij aansluiting op de gevel geldt een maximale hoogte van 220 cm vanaf trottoirhoogte gemeten, aflopend naar 160 cm aan de voorzijde van het terras.
- De terrasschermen zijn direct verbonden aan de voorgevel van het hoofdgebouw en hebben een diepte van maximaal 3,5 m. Hierbij dient een vrije doorloop aanwezig te zijn van ten minste 1,5 meter gemeten vanaf de aanwezige boomspiegels.
- Terrasschermen mogen in de winterperiode, uitsluitend van 15 oktober tot en met 15 maart, opgetrokken worden tot onderkant van de luifel.
- De terrasschermen dienen transparant te zijn en voorzien van ontspiegeld, niet gekleurd, glas waarbij een dichte borstwering tot 70 cm boven trottoirhoogte is toegestaan.

12. De onder punt 11 weergegeven aanpassingen worden tevens verwerkt in artikel 42.

VI. De 'imro-code' van het bestemmingplan te wijzigen van NL.IMRO.0824.BPCentrumOwijk-0002 naar NL.IMRO.0824.BPCentrumOwijk-0003.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 27 juni 2013.

de griffier,

  
Nelleke van Wijk

de voorzitter,

  
Hans Janssen

**BESTEMMINGSPLAN CENTRUM OISTERWIJK**  
**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BIJ**  
**VASTSTELLING**

Vergadering  
GEMEENTERAAD  
d.d. 27 JUN 2013

Agendapunt: 12

GEMEENTE OISTERWIJK

27 JUNI 2013



## **Inhoud**

1. INLEIDING	5
2. ZIENSWIJZEN	7
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	

### **Bijlagen:**

- Ingediende zienswijzen





## 1. Inleiding

De gemeente Oisterwijk werkt aan de actualisering van haar bestemmingsplannen. Volgens de Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten op 1 juli 2013 voldoen aan de actualiseringplicht. Naast het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk zijn op dit moment ook de overige bestemmingsplannen geactualiseerd.

Het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk vervangt het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk uit 2001. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen over worden genomen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet in het plan opgenomen. Dit geldt wel voor ontwikkelingen, waar reeds een aparte procedure voor doorlopen is (zoals een vastgesteld wijzigingsplan).

Dit bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak vanaf 23 november 2012 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode heeft op 10 december 2012 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het concept van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht en was er de gelegenheid tot het stellen van vragen en het indienen van een inspraakreactie. Gelijktijdig heeft het vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant.

In februari 2103 zijn de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties beantwoord. Daarna is, voor zover de ingekomen reacties en het vooroverleg daar aanleiding toe gegeven hebben, het bestemmingsplan aangepast.

Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan van 1 maart tot en met 11 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 24 schriftelijke zienswijzen ingediend. In deze nota worden de ingediende zienswijzen beantwoord. Daarna wordt in deze nota ingegaan op de door te voeren ambtshalve wijzigingen.



## 2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de zienswijzen. Hierbij worden eerst de zienswijzen samengevat, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Ten slotte wordt per zienswijze de conclusie weergegeven.

De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

### A. Zienswijzen die betrekking hebben op één perceel

#### **Nummer zienswijze: 1**

**Adres: Pastoor van Beugenstraat 25**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: de heer N. Laurijssen**

#### Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft in een inspraakreactie aangegeven dat het pand achter op het perceel al jaren in gebruik is als timmerwerkplaats (niet professioneel). In het vigerende bestemmingsplan had dit pand een bedrijfsbestemming. In het voorontwerpbestemmingsplan maakt het deel uit van de functie wonen. Reclamant heeft verzocht om dit aan te passen. In beantwoording van de inspraakreactie is toegezegd dat de bestemming aangepast zou worden. Dit is echter niet gebeurd.

#### Reactie gemeente

Wij zullen het pand achter op het perceel alsnog bestemmen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemmen, namelijk voor Bedrijf.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het pand achter op het perceel Pastoor Breugenstraat 25 krijgt overeenkomstig vigerend bestemmingsplan de bestemming Bedrijf.

#### **Nummer zienswijze: 2**

**Adres: Peperstraat 8**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Jonkers Advies**

#### Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat het vrijstaande bijgebouw gelegen op de percelen kadastraal bekend sectie 3031 en 3032 behoort bij de woning aan de Peperstraat 8. In dit bijgebouw oefent reclamant een aan-huis-gebonden beroep uit in de vorm van een fotostudio met kantoor. Reclamant verzoekt primair om het vrijstaande bijgebouw te bestemmen als "Bedrijf". Mocht dit

niet worden ingewilligd verzoekt reclamant subsidiair om een positieve bestemming van het aan-huis-gebonden beroep.

In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat dit gebruik positief zou worden bestemd. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is echter geen mogelijkheid van een aan-huis-gebonden beroep in een vrijstaand bijgebouw opgenomen.

Verzocht wordt alsnog overeenkomstig de feitelijke situatie dit positief te bestemmen.

#### Reactie gemeente

Het is in principe de bedoeling van het bestemmingsplan bestaande situaties, ook al wijken die af van de algemene (nieuwe) beleidslijnen, als zodanig te bevestigen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen bevestiging van deze situatie gelet op het feit dat het betreffende aan huis-gebonden-beroep in het vrijstaand bijgebouw is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Overeenkomstig de feitelijke situatie wordt het aan-huis-gebonden-beroep positief bestemd.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Voor het vrijstaande bijgebouw op het perceel Peperstraat 8 wordt een aanduiding opgenomen ter bevestiging van het aan-huis-gebonden beroep.
- Hierop wordt eveneens de bestemming Wonen – Woningen aangevuld.

#### **Nummer zienswijze: 3**

**Adres: Stationsplein 1**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Lelieveld Makelaardij**

#### Samenvatting zienswijze

1. Inspreker (huurder) verzoekt om in het pand Stationsplein 1 zakelijke dienstverlening toe te staan zowel op de begane grond als op de eerste verdieping. Al sinds geruime tijd wordt kantoor gehouden op de eerste verdieping.
2. Tevens wordt verzocht om wonen mogelijk te maken op de tweede verdieping.

#### Reactie gemeente

1. Het is in principe de bedoeling van het bestemmingsplan bestaande situaties, ook al wijken die af van de algemene beleidslijnen, als zodanig te bevestigen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen bevestiging van deze situatie. Overeenkomstig de feitelijke situatie wordt het gebruik van de eerste verdieping als kantoor positief bestemd.
2. In diverse zienswijzen zijn verzoeken opgenomen voor verandering of toevoeging van functies. In ruimtelijk-functioneel opzicht kunnen veranderingen/toevoegingen aanvaardbaar zijn. Dit is afhankelijk van de situering, de aard/omvang van toevoeging van functies en de ruimtelijke effecten op de (directe) omgeving, zoals het parkeren. Tevens is ten aanzien van toevoeging van woningen van betekenis dat het aantal verzoeken hiertoe een relevant aantal omvatten. Juist ten aanzien van woningen, al dan niet in de vorm van appartementen, geeft het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Commissie/Raadsinformatiebrief *Herprogrammering woningbouw gemeente Oisterwijk* (6 juni 2012) de toekomstige woningbouwprogrammering aan. Op dit moment kunnen de verzoeken nog niet worden getoetst aan de eerder genoemde aspecten, waaronder met name de parkeereffecten en het woningbouwbeleid. Daarom wordt de verandering of toevoeging van functies niet direct mogelijk gemaakt, maar is hiervoor een

wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Op het moment dat initiatieven concreet zijn uitgewerkt, is zorgvuldige toetsing mogelijk aan de ruimtelijk-functionele aspecten en zal blijken of een en ander in ruimtelijk-functioneel opzicht aanvaardbaar is gevonden. Voorts is van belang dat het perceel en bestaande bouwing op Stationsplein 1 direct grenst aan het spoor. Het wonen grenzend aan het spoor is ruimtelijk gezien geen gewenste situatie. Er wordt geen medewerking verleend aan het verzoek tot wonen op de verdieping.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Voor de eerste verdieping op het perceel Stationsplein 1 wordt een aanduiding opgenomen ter bevestiging van het gebruik als kantoor.

#### **Nummer zienswijze: 4**

**Adres: Stationsstraat 28 - Spoorlaan 50b (hoekpand)**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: De heer M. van Haaren en de heer T. van Esch**

#### Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat het hoekpand Stationstraat 28 - Spoorlaan 50b vroeger in gebruik was voor Horeca (hotel). Het pand is later opgesplitst, waarbij Spoorlaan 50b de functie horeca heeft behouden en Stationstraat 28 is verbouwd tot winkel. Reclamant verzoekt om het pand Stationstraat 28 te wijzigen in de bestemming Horeca, als bij Spoorlaan 50b. Dit ter voorkoming van leegstaand; er is vraag naar horeca-invulling van het pand.

#### Reactie gemeente

In diverse zienswijzen zijn verzoeken opgenomen voor verandering of toevoeging van functies. In ruimtelijk-functioneel opzicht kunnen veranderingen/toevoegingen aanvaardbaar zijn. Dit is afhankelijk van de situering, de aard/omvang van toevoeging van functies en de ruimtelijke effecten op de (directe) omgeving, zoals het parkeren. Op dit moment kunnen de verzoeken nog niet worden getoetst aan de eerder genoemde aspecten, waaronder met name de parkeereffecten.

Het perceel op de hoek Stationstraat 28 - Spoorlaan 50b is gelegen buiten de voor horeca aangewezen concentratiegebied, zie Toelichting bestemmingsplan. Enige terughoudendheid inzake toevoeging van horecafuncties buiten dit concentratiegebied is daarom van belang. Echter is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid opgenomen waarbij de bestemming van dit perceel gewijzigd kan worden door toevoeging van horeca. Op zich is een horecafunctie ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar. Het is gewenst om in verband met de mogelijke inpasbaarheid, aan de regels een wijzigingsbevoegdheid voor deze horecavorm toe te voegen. Dit wordt ook aan de andere, hiermee vergelijkbare centrumbestemmingen gedaan. Op het moment het initiatief concreet is uitgewerkt, is zorgvuldige toetsing mogelijk aan de ruimtelijk-functionele aspecten en zal blijken of een en ander in ruimtelijk-functioneel opzicht aanvaardbaar is gevonden. Na inwerktreding van het bestemmingsplan kan reclamant een concreet verzoek hiertoe indienen bij het college.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toevoeging van horeca. Dit wordt ook aan de andere, hiermee vergelijkbare centrumbestemmingen gedaan (artikel 4 tot en met 14).

**Nummer zienswijze: 5**

**Adres: Kerkstraat 77**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: De heer B. Janssen en mevrouw J. van de Camp**

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Kerkstraat 77 de bestemming Wonen. Reclamant geeft aan dat in de huidige situatie in het pand sprake is van detailhandel/wonen. Bij brief van 9 december 2011 (kenmerk 20018443) heeft college ingestemd met het gebruik van de winkel als vallend onder het overgangsrecht. De winkel betreft een galerie-achtige functie. Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Het is in principe de bedoeling van het bestemmingsplan bestaande situaties, ook al wijken die af van de algemene beleidslijnen, als zodanig te bevestigen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen bevestiging van deze situatie, mede gelet op de gevoerde correspondentie. Overeenkomstig de feitelijke situatie wordt het gebruik van het pand voor detailhandel en wonen positief bestemd.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Voor het perceel Kerkstraat 77 wordt de bestemming Gemengd opgenomen, zodanig dat ter plaatse detailhandel is toegestaan.

**Nummer zienswijze: 6**

**Adres: VvE 't Hoog Heem, Vloeiweg 100 t/m 136**

**Plaats: Baerdijk - Vloeiweg**

**Naam: de heer H. Nouwens**

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de conclusie van de beantwoording van de inspraakreactie van de winkel Mevio Schoenen tot:

1. het mogelijk maken van ondergeschikte horeca en
2. het opnemen van de aanduiding supermarkt. De conclusie is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Centrum tot behoud van het oorspronkelijk karakter van beschermd dorpsgezicht en het conserverende karakter van het plan. In de betreffende beantwoording is aangegeven dat voor het toestaan van een supermarkt een zorgvuldige afstemming op de parkeersituatie alsmede een afweging van alle relevante belangen en omgevingsaspecten moet plaatsvinden. Tegen deze achtergrond is het ongewenst om bij voorbaat in het bestemmingsplan al de aanduiding (su) op te nemen.

Reactie gemeente

1. Het mogelijk maken van ondergeschikte horeca volgt uit het overnemen van de mogelijkheid voor zo'n ondergeschikte functie vanuit het vigerende bestemmingsplan. In feite kan hiermee bijvoorbeeld een koffiecokner worden gesitueerd, passend in het winkelconcept. Tot

op heden heeft de mogelijkheid hiertoe, waarvan op enkele plaatsen gebruik wordt gemaakt, geen knelpunten tot gevolg gehad.

2. De situatie van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten in het centrumgebied van Oisterwijk is opnieuw beoordeeld. Het al dan niet opnemen van een aanduiding voor een supermarkt is afhankelijk van de bestaande situatie, de vergunde situatie, het al dan niet aan de orde zijn van concrete initiatieven en de inpasbaarheid in de omgeving (ontsluiting, parkeerruimte). Voor de Mevio-locatie wordt geconstateerd dat op zich de inpasbaarheid in de omgeving mogelijk positief kan worden beoordeeld. Er is in het geldende bestemmingsplan reeds sprake van een detailhandelsfunctie. Een supermarkt zal enige extra parkeerdruk met zich meebrengen. Mogelijk kan dit worden opgevangen. Daarvoor zijn actuele bezettingsgegevens van de parkeerplaats gewenst. Die ontbreken vooralsnog. Een gedegen onderzoek en afweging is echter pas zinvol bij het indienen van een concreet initiatief; de aard van de supermarkt is namelijk bijvoorbeeld ook van invloed op de parkeerbehoefte. Tevens is specifiek aandacht nodig voor de bevoorradingswijze en de geluidseffecten hiervan. In deze situatie is geen sprake van een concreet initiatief. Op voorhand is niet uitgesloten dat op deze locatie een supermarktvestiging ongewenst is. Echter, de noodzaak van een zorgvuldige afweging van het initiatief en de effecten op de omgeving brengt met zich mee dat voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor de mogelijkheid van vestiging van een supermarkt. Daaraan worden voorwaarden gekoppeld, zoals hiervoor vermeld.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Voor de Meviolocatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt met bijpassende voorwaarden.
- De Toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

#### **Nummer zienswijze: 7**

**Adres: Baerdijk 7**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: De heer en mevrouw Van Diessen van de Ven**

#### Samenvatting zienswijze

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 6. Derhalve wordt voor de inhoud naar deze zienswijze verwezen.

#### Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 6.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Voor de Meviolocatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt met bijpassende voorwaarden.
- De Toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

**Nummer zienswijze: 8**

**Adres: Torenbeemd 21**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: ARAG SE Nederland**

Samenvatting zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt de vestiging van een supermarkt mogelijk te maken aan de Kerkstraat 47 middels de bestemming Gemengd-Voorzieningen. In artikel 30.4 sub c van het voorontwerpbestemmingsplan was een supermarkt nadrukkelijk uitgesloten. In het ontwerpbestemmingsplan is de betreffende sub c, zonder motivering, verwijderd. Reclamant kan zich niet met deze wijziging verenigen. Kerkstraat is gelet op de verkeerssituatie zeer ongeschikt voor de realisatie van een supermarkt. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een goede belangenafweging en een deugdelijke motivering voor de vestiging van een supermarkt in de Kerkstraat.
2. Reclamant geeft aan dat er in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan Centrum Oisterwijk, een omgevingsvergunning is verleend voor de vestiging van een supermarkt op het perceel Kerkstraat 47. De vergunning past niet binnen de geldende bestemming Maatschappelijke voorziening met subbestemming wonen. De functie supermarkt past ook niet binnen artikel 30.1 van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De indruk bestaat dat bij reclamant sprake is van verwisseling van huisnummers en artikelnummers. Bedoeld zullen zijn Kerkstraat 57 en artikel 22 in de bestemming Gemengd-6. Echter heeft reclamant ons in een email d.d. 15 mei 2013 verzocht om de gemeentelijke reactie te baseren op hetgeen schriftelijk is ingediend.

1. Voor het perceel Kerkstraat 47 is de bestemming Wonen – Woningen opgenomen. Een supermarkt is strijdig met deze bestemming. In artikel 30.1 is de omschrijving van de toegestane functies opgenomen. Artikel 30.4 bevat de specifieke regels inzake gebruik van deze functies. In het voorontwerpbestemmingsplan was in artikel 30.4 sub c opgenomen dat een supermarkt niet is toegestaan binnen dat deelgebied. Echter was in artikel 30.1 geen detailhandel toegestaan. Hierdoor was artikel 30.4 sub c overbodig. Om deze reden is artikel 30.4 sub c verwijderd. Binnen dat deelgebied is geen detailhandel, dus ook geen supermarkt, toegestaan.
2. Er is geen vergunning verleend voor de vestiging van een supermarkt op het perceel Kerkstraat 47. Opgemerkt wordt dat Kerkstraat 47 gelegen is op de hoek Baerdijk Kerkstraat en bestemd is voor wonen. Er is wel een vergunning verleend ter plaatse van het perceel Kerkstraat 57. Naar aanleiding hiervan is de situatie van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten in het centrumgebied van Oisterwijk is opnieuw beoordeeld. Het al dan niet opnemen van een aanduiding voor een supermarkt is afhankelijk van de bestaande situatie, de vergunde situatie, het al dan niet aan de orde zijn van concrete initiatieven en de inpasbaarheid in de omgeving (ontsluiting, parkeerruimte).  
Voor de locatie Kerkstraat 57 wordt geconstateerd dat zich nog geen supermarkt heeft gevestigd, hoewel het voornemen hiertoe wel kenbaar is gemaakt. De ruimtelijke inpasbaarheid van een supermarkt ter plaatse is problematisch door het ontbreken van parkeergelegenheid in de directe omgeving en een voldoende aantal beschikbare parkeerplaatsen. Ook de bevoorrading kan niet op de gebruikelijke en gewenste wijze (zonder geluids- of verkeersoverlast) verlopen. Dit neemt niet weg dat hier een vergunde situatie aan de orde is. Daar kan het gemeentebestuur niet meer omheen, ook al is betreffende bouwvergunning nog niet onherroepelijk. Daarbij wordt overwogen dat verwacht



wordt dat de vergunning in stand blijft. Gelet op de ruimtelijke situatie is het ongewenst dat hier een supermarkt permanent wordt gevestigd door het opnemen van uitsluitend een functieaanduiding. Het is noodzakelijk dat uiteindelijk geen supermarkt meer is of wordt gevestigd. Vandaar dat het gemeentebestuur kiest voor een uitsterfregeling. Dit houdt in dat een supermarkt op die locatie gevestigd kan zijn; de toelaatbaarheid eindigt totdat de aanwezigheid van een supermarkt is of wordt beëindigd. Met beëindiging wordt gelijk gesteld de situatie dat het pand, ongeacht het eigendom of te koop/huur staan, gedurende ten minste een jaar niet als zodanig in gebruik is. Het gemeentebestuur ziet zich genoodzaakt voor een supermarkt op het perceel Kerkstraat 57 een uitsterfregeling op te nemen.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Voor een supermarkt op het perceel Kerkstraat 57 wordt op de verbeelding de functieaanduiding (specifieke vorm van detailhandel – supermarkt 1) opgenomen. In de regels wordt een uitsterfregeling opgenomen inclusief een wijzigingsbevoegdheid.
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

#### **Nummer zienswijze: 9**

**Adres: Torenbeemd 143**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: ARAG SE Nederland**

#### Samenvatting zienswijze

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 8.

#### Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 8.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Voor een supermarkt op het perceel Kerkstraat 57 wordt op de verbeelding de functieaanduiding (specifieke vorm van detailhandel – supermarkt 1) opgenomen. In de regels wordt een uitsterfregeling opgenomen inclusief een wijzigingsbevoegdheid.
- De toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

#### **Nummer zienswijze: 10**

**Adres: Dorpsstraat 24**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Jonkers Advies**

#### Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat het perceel Dorpsstraat 24 opgenomen is in de bestemming "Centrum-9". In de specifieke gebruiksregels in artikel 12.3.1. wordt aangegeven dat kantoren op de begane grond zijn toegestaan. Echter wordt in de bestemmingsomschrijving kantoren niet expliciet genoemd. Reclamant verzoekt om de bestemmingsomschrijving hierop aan te passen.

2. Het plan beoogt flexibiliteit te geven door bestemmingen die in het vorige plan alleen via ontheffingsregeling mogelijk waren, nu rechtsreeks toe te staan. Echter door weer een beperking in de aantallen op te nemen voor dit deelgebied, is feitelijk van flexibiliteit geen sprake. Dit omdat het genoemde maximum in de huidige situatie al aanwezig is. Dit betekent dat een wijziging in gebruik slechts mogelijk is zodra bij een ander pand een wijziging in gebruik plaatsvindt. Reclamant verzoekt om de aantallen in artikel 12.3.2 te verhogen.
3. Reclamant verzoekt om het vestigen van een diensverlenende of kantoorfunctie op de verdieping toe te staan.
4. Hoewel in artikel 44.2 een regeling is opgenomen voor bestaande maten, verzoekt reclamant om de diepte en bouwhoogte van het perceel Dorpsstraat 24 aan te passen aan de verleende vergunning d.d. 16 december 2008 c.q. aan de bestaande situatie.

#### Reactie gemeente

1. Vestiging van zelfstandige kantoren anders dan dienstverlening, draagt niet bij aan het gewenste karakter (als levendigheid van het centrum) van de delen die zijn voorzien van de bestemming Centrum. Vandaar dat in de leden waar kantoren zijn genoemd, die functie alsnog komt te vervallen.
2. De flexibiliteit zit niet direct in het toestaan van hogere aantallen aan functies. Er is wel degelijk sprake van flexibiliteit wat betreft de functie. Voorheen mocht op een perceel uitsluitend een winkel zijn gevestigd, nu zijn ook dienstverlening of cultuur/ontspanning ter plaatse direct toegestaan. De wisseling van functie ter plaatse van een perceel waar nu een niet-woonfunctie aanwezig is, is zonder meer mogelijk.
3. Het is ongewenst over te gaan tot intensivering van niet-woonfuncties boven op verdiepingen. Dit komt het karakter van het gebied niet ten goede. In het vorige bestemmingsplan was dit al niet toegestaan. Belangrijk is de woonfunctie boven op de verdiepingen te stimuleren.
4. Ter bevestiging van de bestaande situatie worden de hoogtemaat en begrenzing van het hoofdgebouw voor Dorpsstraat 24 aangepast aan de vergunde bestaande situatie.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- In de leden volgend op de eerste leden van de artikelen van de bestemmingen Centrum (genummerd) waarin geen kantoren zijn genoemd, komt de vermelding van kantoren te vervallen (artikelen 4 tot en met 7 en 9 tot en met 14).
- De begrenzing van het hoofdgebouw en bouwhoogte van het perceel Dorpsstraat 24 worden aangepast aan de bestaande situatie.

## **B. Zienswijzen die betrekking hebben op meerdere percelen/onderwerpen die niet aan percelen gebonden zijn**

**Nummer zienswijze: 11**

**Adres: Percelen 2402 en 2564**

**Percelen 2976, 3026, 2901 en 3010**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: De heer R. Daniëls en de heer C. Heerkens**

### Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten geven aan dat de nu opgelegde bestemming W-WO op de percelen 2402 en 2564 naar hun mening onlogisch is. Deze percelen zouden bestemd moeten worden als Centrum-8.
2. De hoogtematen van de percelen 2402 en 2564 zouden moeten aansluiten op de aangrenzende percelen. Voor het perceel 2402 stellen reclamanten een goot- en bouwhoogte voor van respectievelijk 6 en 11 meter voor. Voor het perceel 2564 stellen insprekers een goot- en bouwhoogte voor van respectievelijk 8 en 13 meter.
3. Voor de percelen 3026, 2901 en 3010 stellen insprekers een goot- en bouwhoogte voor van respectievelijk 11 en 16 meter.
4. Voor het perceel 2976 stellen insprekers een goot- en bouwhoogte voor van respectievelijk 10 en 15 meter (maximaal 16 aflopend naar 15 en 9 meter).

### Reactie gemeente

1. Voor betreffende percelen is thans in het geldende bestemmingsplan een uitwerkingsregeling opgenomen voor toevoeging van woningen. Omdat van deze uitwerkingsbevoegdheid geen gebruik is gemaakt binnen de planperiode van 10 jaar wordt deze mogelijkheid niet meer opgenomen in het nieuwe plan. Tevens heeft reclamant een verzoek bij het college ingediend voor het ontwikkelen van deze percelen, als zijnde het plan Leeuwenkuil. Ook dit plan past niet binnen de betreffende uitwerkingsbevoegdheid en zal met een afzonderlijke planologische procedure mogelijk moeten worden gemaakt. In ruimtelijk-functioneel opzicht is het aanvaardbaar om betreffende percelen te betrekken bij de bestemming Centrum-8. Voor een ontwikkeling als het plan Leeuwenkuil zal nog steeds een afzonderlijke procedure moeten worden doorlopen wegens de nodige toetsing aan de ruimtelijk-functionele aspecten.
2. Op het perceel 2402 is een gebouw aanwezig. Het perceel 2564 is thans in gebruik als parkeerplaats. Er is ruimtelijk gezien geen aanleiding aanwezig op nieuwe bouwhoogten op te nemen voor deze percelen.
3. Er is ruimtelijk gezien geen aanleiding aanwezig op nieuwe bouwhoogten op te nemen voor deze percelen.
4. Zie beantwoording onder punt 3.

### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- De percelen 2402 en 2564 worden toegevoegd aan de bestemming Centrum-8.

**Nummer zienswijze: 12**

**Adres: De Lind 11 en 15**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: De heer J. van Eerden en mevrouw C. Fontrodona**

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten verzoeken om voor het perceel De Lind 11 de hotelfunctie toe te voegen aan de opgelegde bestemming. Hiertoe zijn op het perceel genoeg parkeermogelijkheden aanwezig.
2. Reclamanten verzoeken om voor het perceel De Lind 15 naast kantoordeleinden, ook detailhandel en horeca toe te staan.
3. Tevens verzoeken reclamanten om voor een deel van de achtertuin van De Lind 11 de wijzigingsbevoegdheid (WIX) conform het geldende bestemmingsplan op te nemen in het nieuwe plan.

Reactie gemeente

1. In diverse zienswijzen zijn verzoeken opgenomen voor verandering of toevoeging van functies. In ruimtelijk-functioneel opzicht kunnen veranderingen/toevoegingen aanvaardbaar zijn. Dit is afhankelijk van de situering, de aard/omvang van toevoeging van functies en de ruimtelijke effecten op de (directe) omgeving, zoals het parkeren. Op dit moment kunnen de verzoeken nog niet worden getoetst aan de eerder genoemde aspecten, waaronder met name de parkeereffecten.

Het perceel De Lind 11 is gelegen buiten de voor horeca aangewezen concentratiegebied, zie Toelichting bestemmingsplan. Enige terughoudendheid inzake toevoeging van horecafuncties buiten dit concentratiegebied is daarom van belang. Echter is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid opgenomen waarbij de bestemming van dit perceel gewijzigd kan worden door toevoeging van horeca. Op zich kan een hotelfunctie aanvaardbaar zijn. Het gaat om een hoogwaardige, relatief lichte vorm van horeca. Echter, de mogelijkheden voor parkeren op het terrein vragen nader onderzoek en uitwerking. Het is gewenst om in verband met de mogelijke inpasbaarheid, aan de regels een wijzigingsbevoegdheid voor deze horecavorm toe te voegen. Dit wordt ook aan de andere, hiermee vergelijkbare centrumbestemmingen gedaan. Op het moment het initiatief concreet is uitgewerkt, is zorgvuldige toetsing mogelijk aan de ruimtelijk-functionele aspecten en zal blijken of een en ander in ruimtelijk-functioneel opzicht aanvaardbaar is gevonden. Na inwerktrading van het bestemmingsplan kan reclamant een concreet verzoek hiertoe indienen bij het college.

2. Ter plaatse is detailhandel toegestaan evenals een kantoorfunctie; hiervoor is een aanduiding opgenomen.
3. Het wordt niet langer wenselijk geacht achterop het perceel ruimte te bieden voor verdere verdichting. Het ruimtelijk beleid is gericht op oriëntatie van functies aan de voorzijde van het perceel. Tot op heden zijn ook geen plannen uitgewerkt/ingediend voor het benutten van de reeds tien jaar lang bestaande wijzigingsmogelijkheid. Voorts is van belang dat in de zienswijze gevraagd wordt om verschillende gebruiksvormen voor dezelfde ruimte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- Er wordt een wijzingsbevoegdheid opgenomen voor toevoeging van horeca. Dit wordt ook aan de andere, hiermee vergelijkbare centrumbestemmingen gedaan (artikel 4 tot en met 14).

**Nummer zienswijze: 13**

**Adressen: De Lind 13 en 13a**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Stichting Vermogensbeheer VD, de heer E. Clout**

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat voor de percelen de Lind 13 en 13a de functieaanduiding (k) niet wordt omkaderd met het juiste symbool als vermeld in de bijbehorende legenda.
2. De vorm van het werkelijke bouwvlak van betreffende percelen komt niet overeen met het op de plankaart weergegeven bouwvlak. In 2009 zijn de panden deels gesloopt en herbouwd conform de toen verleende vergunning.
3. Op de plankaart is de code (cw) over het gehele bouwvlak opgenomen, echter is enkel het gedeelte welke direct aan de Lind is gelegen van cultuurhistorische waarde. Het restant is gesloopt en herbouwd.

Reactie gemeente

1. De functieaanduiding voor kantoor zal op de verbeelding worden aangepast.
2. Het bouwvlak wordt aangepast conform de verleende vergunning.
3. De Lind 13 is een gemeentelijk monument. De aanduiding (cw) heeft dan ook betrekking op dit pand. Het is gewenst die aanduiding te handhaven overeenkomstig de aanwijzing.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- De functieaanduiding voor het perceel De Lind 13 en 13a wordt op de verbeelding aangepast.
- Het bouwvlak voor het perceel De Lind 13 en 13a wordt aangepast.

**Nummer zienswijze: 14**

**Adres: Kerkstraat 40**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Boskamp Willems Advocaten**

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "Gemengd-4" aan hun zijde van de Kerkstraat en tegen de bestemming "Gemengd-7" aan de overzijde. De gemengde bestemmingen maken een forse toename van centrumfuncties mogelijk waar de straat niet op is berekend, met name als het gaat om verkeer en parkeren.  
Uit de Toelichting blijkt dat de trend in de Kerkstraat gaat in de richting van steeds meer wonen. Uit het feit dat zes á zeven detailhandelspanden in de straat leeg zijn komen te staan, blijkt dat er minder behoefte bestaat aan detailhandel. Bij een dergelijk trend past niet een ruime gebiedsbestemming, die het mogelijk maakt dat ook centrumvoorzieningen zich kunnen vestigen op percelen (bijv. Kerkstraat 38).
2. In tegenstelling tot de beantwoording van de inspraakreactie, waarin wordt aangegeven dat de aantallen toegelaten functies overeenkomen met het vigerend bestemmingsplan, gaat het niet alleen om de beperking van het aantal functies maar ook om de totale vloeroppervlakte

van die functies. Het ontwerpbestemmingsplan maakt mogelijk dat percelen/panden ook kunnen worden samengevoegd, wat aanzienlijke ruimtelijke gevolgen kan hebben waarmee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden. In het ontwerpplan is voor de onderbouwing van de bestemmingen niet uitgegaan van de maximale invulling van die bestemmingen.

3. De gemengde bestemmingen zullen ook leiden tot handhavingsproblemen wegens de onduidelijkheid over één detailhandelsvestiging of één kantoorvestiging.
4. Reclamant pleit voor een bestemmingssystematiek waarbij bestaande woonfuncties als zodanig worden bestemd en flexibele mogelijkheden worden geboden om bestaande centrumvoorzieningen om te zetten in een woonfunctie.

#### Reactie gemeente

1. In de bestemmingen zijn aantallen winkels en andere functies als uitgangspunt genomen. Die situatie werd destijds als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Er is ook niet gebleken dat die situatie destijds tot knelpunten heeft geleid. Die worden in de huidige situatie ook niet verwacht. In de Kerkstraat is bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen duidelijk aangegeven. Daarnaast voorziet het parkeerbeleid in adequate handhavingsmogelijkheden en parkeerregimes die gericht zijn op het bereiken van een beheersbare parkeersituatie. Daarbij wordt overwogen dat verspreide functies in de Kerkstraat passen in de karakteristiek van de straat. De afname van functies en toename van de woonfunctie is op zich een aanvaardbare ontwikkeling. Echter, bestemmingsplanmatige sanering van andere functies is niet nodig.

De functies kantoor, detailhandel, dienstverlening en wonen zijn uitwisselbaar. Dit zijn functies die geen negatieve milieueffecten hebben op een naastgelegen perceel. Immers, die functies horen in een centrumgebied of aanloopstraten thuis. Gebleken is dat er voldoende parkeerruimte beschikbaar is; zie hiervoor de verwijzingen naar relevante onderzoeken. In bijlage 1 is hier uitvoerig op ingegaan. Op basis daarvan is de verwachting dat er geen nadelige consequenties zijn te verwachten bij enige verandering in de functionele samenstelling van het gebied.

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel Kerkstraat 38 bestemd voor Detailhandel maar ook wonen is toegestaan binnen de bestemming. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de toegestane gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 60% van het perceel. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit ook ten hoogste 60%. Op het perceel zijn op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet meer bouwmogelijkheden mogelijk dan in het vigerende bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat voor de toekomst van de aanloopstraten het van belang is dat er meer flexibiliteit is. Dit geldt ook voor de Kerkstraat 38. Wij zien geen reden waarom voor dit pand een uitzondering moet worden gemaakt. Zeker gelet op het feit dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel de bestemming Detailhandel heeft.

2. De breedte van de percelen in de gemengde bestemmingen variëren. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat hierin een zodanige verandering komt, dat het percelen worden vergroot door samenvoeging ten behoeve van een winkelvestiging of aan andere functie. Immers, in de regeling zijn minimaal aantallen voor (grondgebonden) woningen per deelgebied opgenomen. Daarnaast blijkt dat zich in de afgelopen jaren geen enkele vorm van schaalvergroting heeft plaatsgevonden in de gemengde gebieden, eerder het tegenovergestelde. Ook in de jaren dat de markt aanmerkelijk gunstiger was, is schaalvergroting uitgebleven. Meer omvattende wijzigingen worden mede door het artikel

inzake het beschermd dorpsgezicht gereguleerd. Wijzigingen en samenvoegingen zijn zeker niet onbeperkt mogelijk.

In de toelichting zal wel nog explicieter worden beschreven op welke wijze de nieuwe regeling in de praktijk zal werken en dat dit min of meer overeenkomt met de geldende bestemmingsregeling.

3. Om dezelfde gewenste aanscherping als genoemd onder 2 wordt de toelaatbaarstelling van het aantal vestigingen in de gemengde bestemmingen verduidelijkt.
4. Gemeente is van mening dat de gemengde bestemmingen, zoals hiervoor ook toegelicht, voldoende zijn onderbouwd in het plan en verwijzen hiertoe naar de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- In de toelichting zal explicieter worden beschreven op welke wijze de nieuwe regeling in de praktijk zal werken en dat dit min of meer overeenkomt met de geldende bestemmingsregeling.
- De toelaatbaarheid van het aantal vestigingen wordt verduidelijkt.

#### **Nummer zienswijze: 15**

**Adres: Moergestelseweg, Poirtersstraat, Kloosterstraat 2 t/m 8,  
Van Kemenadelaan 20 en 22**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Franciscus Stichting Oisterwijk**

#### Samenvatting zienswijze

Reclamant verzorgt sociale woningbouw voor ouderen in de kern Oisterwijk. Reclamant heeft hiervoor onder andere de volgende panden in eigendom:

1. 6 aaneengebouwde woningen aan de Moergestelseweg/hoek Poirtersstraat;
2. 21 gestapelde woningen aan de Poitersstraat (Ten Perre);
3. 4 aaneengeschakelde woningen aan de Kloosterstraat 2 t/m 8;
4. 2 aaneengebouwde woningen aan de Van Kemenadelaan 20 en 22.

Reclamant is voornemens de hiervoor genoemde panden/percelen te gaan ontwikkelen. Er is echter nog geen zekerheid omtrent de invulling van de ontwikkeling, naar alle waarschijnlijkheid zal deze aansluiten op het reeds gerealiseerde project Catharinenberg. Reclamant verzoekt om het voornemen om de hiervoor genoemde panden/percelen te gaan ontwikkelen mogelijk te maken door in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen c.q. een wijzigingsbevoegdheid, voor deze panden/percelen aan te brengen:

1. een bouwhoogte van 10 meter;
2. de mogelijkheid om meer wooneenheden te creëren;
3. de mogelijkheid om naast woningen ook appartementen/gestapelde woningen, senioren en/of levensloopbestendige woningen te realiseren;
4. mogelijk maken van 'voorzieningen' waarbij gedacht moet worden aan voorzieningen welke nu ook al op Catharinenberg aanwezig zijn, zoals een centrale keuken, zorg, conciërge diensten en medische zorg.

#### Reactie gemeente

De beoogde ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor deze omgeving aanzienlijk en wijken af van delen van de huidige structuur in dit gebied. Het gaat om een schaa sprong in bouwmogelijkheden en om aanzienlijke intensivering van functies. Dit heeft extra verkeer, parkeren en een andere inrichting van de omgeving tot gevolg. Daarvoor is een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Een wijzigingsbevoegdheid wordt daarvoor niet het adequate instrument gevonden.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Nummer zienswijze: 16**

**Adres: Baerdijk 5**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: de heer R. Lemmens en mevrouw C. Lemmens-Seysener**

#### Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten verwijzen inzake de parkeerduik in het centrumgebied naar pagina 18 van de Toelichting en geven aan dat er geen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat door nieuwbouw (waaronder het beoogde plan voor de locatie voormalige kartonnagefabriek) de parkeerdruk in de openbare ruimte verder toeneemt. Reclamanten zijn daarom bezorgd dat met name in de Rode Brugstraat en de Baerdijk de parkeerdruk verder toeneemt en tot problemen zal leiden.
2. Met betrekking tot de begrenzing van deelgebieden in het beeldkwaliteitplan merken reclamanten het volgende op. De Rode Brugstraat maakt onderdeel uit van deelgebied 5 (Voorste Stroom). De begrenzing van de gebieden komt daarmee niet overeen met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. De op pagina 19 opgenomen beschrijving van het deelgebied 3 is passend voor de Rode Brugstraat. Reclamanten stellen voor de contouren van het beschermd dorpsgezicht te hanteren voor de begrenzing van de deelgebieden en de Rode Brugstraat op te nemen in deelgebied 3 (Kerkstraat/Hoogstraat).
3. Op pagina 14 van het beeldkwaliteitplan wordt verder aangegeven dat voor deelgebied 5 de massa en vorm afwijkend is van het kleinschalig beeld in het centrumgebied. De kleinschalige bebouwing ten westen van de Baerdijk en het duidelijke contrast met de grootschalige deel ten oosten van de Baerdijk wordt in de beschrijving volledig genegeerd. Reclamanten stellen voor om ook de beschrijving van het kleinschalige gebied ten westen van de Baerdijk in de omschrijving op te nemen.
4. Op pagina 14, 17, 22 en 28 van het beeldkwaliteitplan zijn beschrijvingen en een foto van de Burg. Verwielstraat opgenomen in deelgebied 2 (Dorpsstraat). Reclamanten stellen voor deze enkel op te nemen in de paragrafen van deelgebied 2.
5. Op pagina 23 van het beeldkwaliteitplan waarin een typering van deelgebied 5 wordt gegeven is niet duidelijk wat bedoeld wordt met woonbuurt en betreft het een hele algemene en summiere opsomming voor een gebied waarin diverse stedenbouwkundige karakteristieken voorkomen. Reclamanten stellen voor te verduidelijken wat onderdeel uitmaakt van een woonbuurt en een omvangrijke opsomming te geven van de aanwezige stedenbouwkundige karakteristieken.
6. Op pagina 23 van het beeldkwaliteitplan is op de verbeelding de bomerrij aan de Baerdijk niet meegenomen. Op pagina 28 ontbreekt vervolgens in de beschrijving van de buitenruimte een toelichting voor de Baerdijk als belangrijke verkeersroute en



beeldbepalend voor de beleving van het centrum. Reclamanten stellen voor het voormelde op te nemen in het beeldkwaliteitplan.

7. Op pagina 40 van het beeldkwaliteitplan onder ontwikkelingen is opgenomen: "In dwarsstraten, op de hoeken van het historisch lint is meer mogelijk in schaal en massa." Reclamanten geven aan dat het onduidelijk is wat precies een hoek is (hoeveel panden) en waar deze zich bevinden. Tevens is niet helder wat 'meer mogelijk' inhoudt. De vraag is ook hoe deze uitspraak zich verhoudt tot de richtlijnen op pagina 39 en/of deze richtlijn in overeenstemming is met de bepalingen van het beschermd dorpsgezicht.
8. Op pagina 41 van het beeldkwaliteitplan is opgenomen: "In de randzones (Voorste Stroom en Spoorzone) massa, vorm en architectuur vrij". Er ontbreekt een onderbouwing hiervan en hoe verhoudt dit zich tot de overige criteria die daar gelden. Ook delen van het beschermd dorpsgezicht maken onderdeel uit van deze gebieden. Reclamanten verzoeken om een betere onderbouwing en om de voorwaarden en de plekken aan te geven waarvoor de richtlijnen gelden en de afstemming met overige richtlijnen en wetgeving.
9. Reclamanten maken bezwaar tegen de conclusie van de beantwoording van de inspraakreactie van de winkel Mevio Schoenen tot het mogelijk maken van ondergeschikte horeca.
10. Reclamanten maken bezwaar tegen de conclusie van de beantwoording van de inspraakreactie van de winkel Mevio Schoenen tot het opnemen van de aanduiding supermarkt. De conclusie is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Centrum tot behoud van het oorspronkelijk karakter van beschermd dorpsgezicht en het conserverende karakter van het plan. In de betreffende beantwoording is aangegeven dat voor het toestaan van een supermarkt een zorgvuldige afstemming op de parkeersituatie alsmede een afweging van alle relevante belangen en omgevingsaspecten moet plaatsvinden. Tegen deze achtergrond is het ongewenst om bij voorbaat in het bestemmingsplan al de aanduiding (su) op te nemen.

#### Reactie gemeente

1. Het realiseren van het plan voor Baerdijk/Rode Brugstraat is afhankelijk van de specifieke procedure die hiervoor wordt gevolgd. Dit vloeit voort uit een al eerder gekozen indeling van plangebieden. Aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie zeer specifiek voor die locatie zijn, met bijbehorende afweging en regeling van effecten, is gekozen voor continuering van de reeds eerder zelfstandig ingezette plan- en besluitvorming. In dat kader wordt aandacht besteed aan parkeermogelijkheden. Het voorliggende bestemmingsplan bevat hiervoor geen regeling.
2. De begrenzing voor Rode Brugstraat en de westzijde van de Baerdijk zal vanwege de aanwezige kleinschalige historische karakteristiek van de bebouwing iets worden aangepast.
3. In het gebied ten oosten van Rode Brugstraat en Baerdijk zijn de massa en vorm van bebouwing afwijkend en grootschaliger, van de bebouwing in het kleinschaliger centrumgebied en in het gebied ten westen van Rode Brugstraat/Baerdijk. Daarom wordt in het beeldkwaliteitplan op pagina 14 paragraaf 5 onder punt 5 het zinsgedeelte "ten westen van de Baerdijk" gewijzigd in: "Massa en vorm van het gebied ten oosten van Rode Brugstraat en Baerdijk is afwijkend van het kleinschalig beeld in het centrumgebied en gebied ten westen van Rode Brugstraat."
4. In het beeldkwaliteitsplan wordt verder verduidelijkt welke bebouwing wordt bedoeld.
5. Het schema op pagina 23 wordt in beperkte zin aangevuld, zodat wordt verduidelijkt dat het gaat om de woonbuurt aan de Kloosterbeemd.

6. Bomenrijen en verkeersfuncties van wegen maken geen deel uit van het beeldkwaliteitsplan. Daarvoor zijn andere plannen/nota's, waarin deze aspecten worden geregeld.
7. Met deze ontwikkelingsmogelijkheid is in algemene zin bedoeld dat op stedenbouwkundig beeldbepalende plekken in de historische structuur ruimere bebouwingsmogelijkheden geboden kunnen worden passend binnen de maat en schaal. Het bestemmingsplan biedt specifiek duidelijkheid over de ontwikkelingen die kunnen worden toegestaan (bestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht). Daarin zijn regelingen inzake pandbreedtes verhoudingen weergegeven.
8. Korthedshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 7.
9. Het mogelijk maken van ondergeschikte horeca volgt uit het overnemen van de mogelijkheid voor zo'n ondergeschikte functie vanuit het vigerende bestemmingsplan. In feite kan hiermee bijvoorbeeld een koffiecokner worden gesitueerd, passend in het winkelconcept. Tot op heden heeft de mogelijkheid hiertoe, waarvan op enkele plaatse gebruik wordt gemaakt, geen knelpunten tot gevolg gehad.
10. De situatie van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten in het centrumgebied van Oisterwijk is opnieuw beoordeeld. Het al dan niet opnemen van een aanduiding voor een supermarkt is afhankelijk van de bestaande situatie, de vergunde situatie, het al dan niet aan de orde zijn van concrete initiatieven en de inpasbaarheid in de omgeving (ontsluiting, parkeerruimte). Voor de Mevio-locatie wordt geconstateerd dat op zich de inpasbaarheid in de omgeving mogelijk positief kan worden beoordeeld. Er is in het geldende bestemmingsplan reeds sprake van een detailhandelsfunctie. Een supermarkt zal enige extra parkeerdruk met zich meebrengen. Mogelijk kan dit worden opgevangen. Daarvoor zijn actuele bezettingsgegevens van de parkeerplaats gewenst. Die ontbreken vooralsnog. Een gedegen onderzoek en afweging is echter pas zinvol bij het indienen van een concreet initiatief; de aard van de supermarkt is namelijk bijvoorbeeld ook van invloed op de parkeerbehoefte. Tevens is specifiek aandacht nodig voor de bevoorradingswijze en de geluidseffecten hiervan. In deze situatie is geen sprake van een concreet initiatief. Op voorhand is niet uitgesloten dat op deze locatie een supermarktvestiging ongewenst is. Echter, de noodzaak van een zorgvuldige afweging van het initiatief en de effecten op de omgeving brengt met zich mee dat voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor de mogelijkheid van vestiging van een supermarkt. Daaraan worden voorwaarden gekoppeld, zoals hiervoor vermeld.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

- Het beeldkwaliteitsplan wordt op een aantal plaatsen verduidelijkt.
- Voor de Meviolocatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt met bijpassende voorwaarden.
- De Toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

**Nummer zienswijze: 17**

**Adres: Baerdijk 9**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: de heer J. Roos en mevrouw A. Roos - van Leijden**

#### Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten maken bezwaar tegen het niet opnemen van de percelen Rode Brugstraat 3 en 5 in het ontwerpbestemmingsplan Centrum Oisterwijk. Het feit dat deze percelen zijn

aangekocht door een projectontwikkelaar en samen met de aangrenzende locatie voormalige kartonnagefabriek deel uitmaakt van een nieuwe ontwikkeling is geen reden om het perceel niet in dit ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

2. Voor het overige is de zienswijze inhoudelijk gelijk aan de punten 2 tot en met 10 van zienswijze nummer 16.

#### Reactie gemeente

1. Het realiseren van het plan voor Baerdijk/Rode Brugstraat is afhankelijk van de specifieke procedure die hiervoor wordt gevolgd. Dit vloeit voort uit een al eerder gekozen indeling van plangebieden. Aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie zeer specifiek voor die locatie zijn, met bijbehorende afweging en regeling van effecten, is gekozen voor continuering van de reeds eerder zelfstandig ingezette plan- en besluitvorming.
2. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 16.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

- Het beeldkwaliteitsplan wordt op een aantal plaatsen verduidelijkt.
- Voor de Meviolocatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt met bijpassende voorwaarden.
- De Toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

#### **Nummer zienswijze: 18**

**Adres: Baerdijk 11**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: de heer J. van de Pas**

#### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze nummer 17.

#### Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 17.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

- Het beeldkwaliteitsplan wordt op een aantal plaatsen verduidelijkt.
- Voor de Meviolocatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt met bijpassende voorwaarden.
- De Toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

#### **Nummer zienswijze: 19**

**Adres: Kekrstraat 51**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: de heer C. Peters en mevrouw M. Peters- van Velthuisen**

#### Samenvatting zienswijze

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de punten 1 tot en met 8 van zienswijze nummer 16.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 16 onder de punten 1 tot en met 8.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

- Het beeldkwaliteitsplan wordt op een aantal plaatsen verduidelijkt.

**Nummer zienswijze: 20**

**Adres: Rode Brugstraat 10**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: de heer W. Staps en mevrouw E. Pikkemaat**

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze nummer 16.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 16.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

- Het beeldkwaliteitsplan wordt op een aantal plaatsen verduidelijkt.
- Voor de Meviolocatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt met bijpassende voorwaarden.
- De Toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

**Nummer zienswijze: 21**

**Adres: Rode Brugstraat 14**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: de heer en mevrouw W. Schilders**

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de punten 1 tot en met 8 van zienswijze nummer 16.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 16 onder de punten 1 tot en met 8.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

- Het beeldkwaliteitsplan wordt op een aantal plaatsen verduidelijkt.

**Nummer inspraakreactie: 22**

**Adres: meerdere adressen**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Jonkers Advies, namens B&F Vastgoed B.V., BS Vastgoed B.V. alsmede de heren B.A.M. Schonk, F.P.C. Schonk en F.J.M Schonk**

Samenvatting zienswijze

*1. Algemeen*

- a. Reclamant geeft aan dat in de beantwoording van de inspraakreactie is ingestemd met het toevoegen van "ondergeschikte horecafuncties bij detailhandel". Dit is echter niet bij iedere bestemmingsomschrijving opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om dit alsnog te doen, in ieder geval voor de hieronder opgenomen percelen.
- b. Tevens is verzuimd een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het toestaan van meerdere winkels in één pand terwijl deze stelling wel is onderschreven in de beantwoording van de inspraakreactie. Verzocht wordt dit aan te passen.

*2. De Lind 1*

Reclamant bestrijdt de beantwoording van de inspraak voor zover deze aangeeft dat de huidige situatie wat betreft kantoren op verdieping strijdig is met het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan, met verwijzing van brieven van de gemeente dat deze zelf heeft ingestemd met dit gebruik en toegezegd heeft dit gebruik te zullen opnemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het Centrum. Reclamant verzoekt dan ook nogmaals om het bestemmingsplan hierop aan te passen en de aantallen opgenomen in artikel 8.3.2 daarop aan te passen.

*3. Stationsstraat 1 en 1a*

Reclamant geeft aan dat bij de realisering van het gebouw rekening is gehouden en vergunning is verleend voor het realiseren van 5 winkels en verzoekt dit in de aantallen aan te passen. De verleende vergunning geeft recht op 5 winkels, welke direct toegestaan moeten worden in het bestemmingsplan en niet middels een wijzigingsbevoegdheid. Het feit dat er 2 winkels zijn gevestigd in het pand heeft te maken met de ruimtebehoefte van die winkels. Reclamant wenst de mogelijkheid te behouden bij vertrek van één van deze winkels. Reclamant verzoekt om de aantallen in artikel 5.3.2 te verhogen naar 5 winkels.

*4. De Lind 75, 77 en 79*

Op de verbeelding staan voor de hoofdgebouwen op de betreffende percelen afwijkende goot- en bouwhoogten. Op het perceel De Lind 79 is met vergunning een gebouw in twee bouwlagen en kap aanwezig. Hoewel de bestaande afwijkende maten worden gerespecteerd via artikel 44.2, verzoekt reclamant toch om de juiste maten rechtsreeks in het plan op te nemen.

*5. De Lind 53, 53a, 55 en 55a*

- a. In de beantwoording van de inspraakreactie is toegezegd voor het op het perceel gevestigde horeca, horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toe te staan. De wijziging is opgenomen op de verbeelding maar niet in de planregels. Reclamant verzoekt om ook artikel 26.1 hierop aan te passen.
- b. Ook verzoekt reclamant nogmaals om horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toe te staan op de verdieping. Met het toestaan van horeca in de categorie 2 op de begane grond is het daarmee samenhangende gebruik op deze locatie een gegeven. Het is ook niet praktisch om een horecabedrijf op te delen in afwijkende categorieën voor de begane grond en de verdieping. Het beperken van die categorie ter voorkoming van overlast is niet steekhoudend.

*6. De Lind 4*

- a. In de beantwoording van de inspraakreactie is toegezegd kantoor op te nemen voor het hele perceel overeenkomstig de feitelijke situatie. Op de verbeelding is slechts voor de linkerhelft van het pand de aanduiding kantoor opgenomen. De verdieping is in de bestaande situatie in het geheel in gebruik als kantoor. Volgens artikel 25.3.1 onder b is het gebruik als kantoor toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding kantoor. Reclamant verzoekt om de aanduiding aan te passen opdat deze geldt voor het gehele perceel.
- b. Reclamant is voornemens om een modezaak te vestigen in de linkerzijde van het pand. Hoewel het college nog geen medewerking heeft verleend aan dit voornemen, verzoekt reclamant dit voornemen in het plan op te nemen door een aanpassing in de aantallen vestigingen in artikel 25.3.2.

#### *7. Kerkstraat 57*

Voor het perceel is een omgevingsvergunning verleend in januari 2013 voor het vestigen van een supermarkt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in artikel 22.3.1 onder c, het gebruik ten behoeve van een supermarkt expliciet uitgesloten met het gevolg dat het gebruik als supermarkt onder het overgangsrecht wordt gebracht. Volgens vaste jurisprudentie mag gebruik slechts onder het overgangsrecht worden gebracht indien vaststaat dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Aangezien er geen aanknopingspunten aanwezig zijn voor die stelling, mag het gebruik niet onder overgangsrecht worden gebracht. Reclamant verzoekt daarom het gebruik als supermarkt toe te staan middels bijv. een specifieke aanduiding.

#### *8. De Lind 65*

Reclamant geeft aan dat voor dit perceel twee bouwvergunningen zijn verleend en heeft reeds in de inspraakreactie gevraagd om de aanpassing van de aantallen in artikel 27.3.2. De aanpassingen zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt alsnog om twee woningen op het perceel op te nemen in het plan.

#### *9. De Lind 9*

In de inspraakreactie is gevraagd of de twee woningen op het perceel meegenomen zijn in artikel 8.3.2. In de beantwoording van de inspraakreactie is hierop niet ingegaan en het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast. Reclamant verzoekt om dit alsnog te doen.

#### *10. Perceel Tuinstraat (naast Lindepad)*

Reclamant verzoekt, als in de inspraakreactie, om 8 woningen mogelijk te maken op het perceel. Binnen het gehele bouwvlak zijn 7 woningen toegestaan. Terwijl hier in het verleden 8 woningen stonden. Verzocht wordt om dit aantal overeenkomstige de vroegere situatie aan te passen, namelijk dat er 8 woningen zijn toegestaan op het perceel.

### Reactie gemeente

#### *1. Algemeen*

- a. Bij alle relevante bestemmingen is "ondergeschikte horecafuncties bij detailhandel" reeds toegevoegd.
- b. Aan artikel 16 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het toestaan van meerdere winkels in één pand', zoals reeds opgenomen in lid 18.4.2.

#### *2. De Lind 1*

Het is in principe de bedoeling van het bestemmingsplan om bestaande situaties, ook al wijken die af van de algemene beleidslijnen, als zodanig te bevestigen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen bevestiging van deze situatie, mede gelet op de gevoerde correspondentie.

Overeenkomstig de feitelijke situatie wordt het gebruik van het pand voor detailhandel en wonen positief bestemd.

### 3. Stationsstraat 1 en 1a

Er is sprake van een vergunde situatie voor circa 300m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten. Het aantal winkels is ten tijde van de procedure c.q. de verleende bouwvergunning niet opgenomen. Voor toevoeging van winkels op deze locatie kan gebruik worden gemaakt van het in het bestemmingsplan op te nemen wijzigingsbevoegdheid.

### 4. De Lind 75, 77 en 79

De hoogtematen voor De Lind 75, 77 en 79 worden afgestemd op de bestaande situatie. Het is immers niet de bedoeling de bestaande situatie te veranderen; hiertoe ontbreken de mogelijkheden.

### 5. De Lind 53, 53a, 55 en 55a

- a. In artikel 26.1 wordt toegevoegd de toelaatbaarheid van horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- b. Het is ongewenst zelfstandige café's op de verdieping toe te staan. Dienst- en beheersruimten zijn wel toelaatbaar. Dit zal in de regeling worden verduidelijkt.

### 6. De Lind 4

- a. Voor een volledige bevestiging van de bestaande situatie wordt de aanduiding 'kantoor' voor het gehele perceel opgenomen. Tevens wordt toegevoegd dat kantoren op de verdieping zijn toegestaan.
- b. De toevoeging van detailhandel in het pand De Lind 4 wordt volgens de verleende vergunning d.d. 15 mei 2013 verwerkt in het bestemmingsplan.

### 7. Kerkstraat 57

De situatie van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten in het centrumgebied van Oisterwijk is opnieuw beoordeeld. Het al dan niet opnemen van een aanduiding voor een supermarkt is afhankelijk van de bestaande situatie, de vergunde situatie, het al dan niet aan de orde zijn van concrete initiatieven en de inpasbaarheid in de omgeving (ontsluiting, parkeerruimte).

Voor de locatie Kerkstraat 57 wordt geconstateerd dat zich nog geen supermarkt heeft gevestigd, hoewel het voornemen hiertoe wel kenbaar is gemaakt. De ruimtelijke inpasbaarheid van een supermarkt ter plaatse is problematisch door het ontbreken van parkeergelegenheid in de directe omgeving en een voldoende aantal parkeerplaatsen. Ook de bevoorrading kan niet op de gebruikelijke en gewenste wijze (zonder geluids- of verkeersoverlast) verlopen. Dit neemt niet weg dat hier een vergunde situatie aan de orde is. Daar kan het gemeentebestuur niet zonder meer omheen, ook al is de vergunning nog niet onherroepelijk. Daarbij wordt overwogen dat verwacht wordt dat de vergunning in stand blijft.

Gelet op de ruimtelijke situatie is het ongewenst dat een supermarkt permanent wordt gevestigd door het opnemen van uitsluitend een functieaanduiding. Het is noodzakelijk dat uiteindelijk geen supermarkt meer is of wordt gevestigd. Vandaar dat het gemeentebestuur kiest voor een uitsterfregeling. Dit houdt in dat een supermarkt op die locatie gevestigd kan zijn; de toelaatbaarheid eindigt totdat de aanwezigheid van een supermarkt is of wordt beëindigd. Aan beëindiging wordt gelijk gesteld de situatie dat het pand, ongeacht het eigendom, gedurende ten minste een jaar niet als zodanig in gebruik is. Het gemeentebestuur

ziet zich genoodzaakt voor een supermarkt op het perceel Kerkstraat 57 een uitsterfregeling op te nemen.

#### 8. De Lind 65

Voor het perceel De Lind 65 worden twee woningen toegestaan ter bevestiging van de verleende vergunningen.

#### 9. De Lind 9

Voor het perceel De Lind 9 worden twee woningen toegestaan ter bevestiging van de bestaande situatie.

#### 10. Perceel Tuinstraat (naast Lindepad)

Voor de gronden is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan en de bestaande situatie een maximum aantal van 7 woningen opgenomen. In het bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen, als toevoeging van woningen, niet direct mogelijk gemaakt. In diverse zienswijzen zijn verzoeken opgenomen voor verandering of toevoeging van functies. In ruimtelijk-functioneel opzicht kunnen veranderingen/toevoegingen aanvaardbaar zijn. Dit is afhankelijk van de situering, de aard/omvang van toevoeging van functies en de ruimtelijke effecten op de (directe) omgeving, zoals het parkeren. Tevens is ten aanzien van toevoeging van woningen van betekenis dat het aantal verzoeken hiertoe een relevant aantal omvatten. Juist ten aanzien van woningen, al dan niet in de vorm van appartementen, geeft het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Commissie/Raadsinformatiebrief *Herprogrammering woningbouw gemeente Oisterwijk* (6 juni 2012) de toekomstige woningbouwprogrammering aan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor de toename van het aantal woningen. Hiervoor dient een verzoek te worden ingediend welke getoetst zal worden aan ruimtelijk-functionele aspecten als parkeereffecten en het woningbouwbeleid. Op dit moment kunnen de verzoeken nog niet worden getoetst aan de eerder genoemde aspecten.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

##### 1. Algemeen

- Waar nodig zal ook aan andere bestemmingen "ondergeschikte horecafuncties bij detailhandel" worden toegevoegd.
- Aan artikel 16 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het toestaan van meerdere winkels in één pand.

##### 2. De Lind 1

- Voor De Lind 1 wordt een aanduiding opgenomen ter bevestiging van kantoren op de verdieping.
- Hierop wordt eveneens de bestemming C-2 aangevuld.

##### 3. Stationsstraat 1 en 1a

Er wordt geen wijziging opgenomen.

##### 4. De Lind 75, 77 en 79

De hoogtematen voor De Lind 75, 77 en 79 worden afgestemd op de bestaande situatie.



5. *De Lind 53, 53a, 55 en 55a*

- In artikel 26.1 wordt toegevoegd de toelaatbaarheid van horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- In de regels wordt opgenomen dat dienst- en beheersruimte van categorie 2 horecabedrijven op de verdieping zijn toegestaan, maar geen verblijfsruimten voor publiek. Ter uniformering worden ook de leden 12.3.4, 15.3.1, 27.3.4, 28.3.4 en 30.3.1 hierop aangevuld.

6. *De Lind 4*

- Voor De Lind 4 wordt voor het volledige perceel de aanduiding 'kantoor' opgenomen met vermelding dat kantoren op de verdieping zijn toegestaan.
- In artikel 25.3.2 wordt de nieuwe detailhandelsvestiging verwerkt.

7. *Kerkstraat 57*

- Voor een supermarkt op het perceel Kerkstraat 57 wordt op de verbeelding de functieaanduiding (su) opgenomen. In de regels wordt een uitsterfregeling opgenomen.

8. *De Lind 65*

Voor het perceel De Lind 65 worden twee woningen toegestaan.

9. *De Lind 9*

Voor het perceel De Lind 9 worden twee woningen toegestaan ter bevestiging van de bestaande situatie.

10. *Perceel Tuinstraat (naast Lindepad)*

Geen aanpassing.

**Nummer inspraakreactie: 23**

**Adres: Vloeiweg 82 en 82A**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: mevrouw S.M.J. Grinsven**

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant verzoekt nogmaals om in de regels op te nemen dat het perceel Vloeiweg 82-82a twee woningen betreft, waarvan zij één woning hebben gemaakt. Het moet mogelijk blijven om van de huidige woning, zonder het voeren van procedures, weer twee woningen te maken.
2. Reclamant geeft aan dat de opgenomen aanduiding 'praktijkruimte' aan de verkeerde kant van het huis is gesitueerd.
3. Reclamant vraagt of aan de aanduiding 'praktijkruimte' dezelfde condities hangen als in het vigerend bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. Het moet zeker ook de mogelijkheden bieden als bij 'aan-huis-gebonden beroepen' zonder dat hiervoor opnieuw een procedure gevolgd moet worden.
4. Niet geheel duidelijk is wat het bebouwingspercentage is voor de locatie De Leye. In het vigerende bestemmingsplan mag het bouwvlak 100% worden bebouwd en op basis van het ontwerpbestemmingsplan mag het bouwvlak maar voor 60% worden bebouwd. In de bestaande situatie lijkt daar meer dan 60% bebouwing aanwezig. Hier is dan niet echt sprake van 'bestaande situatie overnemen'.
5. De bouwgrens van De Leye aan de zijde van de Vloeiweg is, niet conform de beantwoording van de inspraakreactie, aangepast als in het vigerend bestemmingsplan Centrum Oisterwijk.

- In het vigerend plan loopt de bouwgrens gelijk met de bestaande gebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan loopt de bouwgrens geheel parallel met de Vloeiweg.
6. Verder gaat het reclamant ook om de bouwgrens van De Leye aan de zijde van de Vloet: als de bouwgrens daar overschreden mag worden door balkons en erkers tot zo'n 2,5 meter dan is dit nadelig voor het bestaande uitzicht op groen.
  7. Met betrekking tot perceel kadastraal bekend F2721 geeft reclamant aan dat de vigerende bestemming moet worden overgenomen (parkeren/garages). In het ontwerpplan heeft dit perceel nu dezelfde bestemming als de huizen aan de Kerkstraat.
  8. Met betrekking tot de winkel Mevio Schoenen maakt reclamant bezwaar tegen de toegestane ondergeschikte horeca. Er is al genoeg overlast van de klanten van de horeca en hiermee wordt het uitgangsgedebiet nog verder doorgetrokken.
  9. Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding supermarkt (su) voor de winkel Mevio Schoenen, gelet op de verkeerssituatie. Bovendien is de beantwoording van de inspraakreactie van Mevio Schoenen en het opnemen van de aanduiding (su) met elkaar tegenstrijdig!
  10. Reclamant verzoekt nogmaals om voor het perceel De Lind 52, Joanneskerk, in de bestemmingsomschrijving 'kerk' op te nemen en een aanduiding 'kerk' (uitsluitend kerk) op te nemen op de verbeelding.
  11. Reclamant maakt verder, uit vrees niet verder te kunnen procederen bij de rechter, bezwaar tegen alle wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerend plan. Hiermee biedt zij zich als belanghebbende aan voor degenen die niet tijdig een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpplan.

#### Reactie gemeente

1. In 1989 is een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het bouwen van één woonhuis met praktijk in de constructieve structuur van "2 onder 1 kap". Achterliggende gedachte was om bij beëindiging van de praktijk, het praktijkgedeelte met minimale verbouwingsinvestering te kunnen verbouwen naar een tweede woonhuis. Er is vergunning verleend voor één woning met praktijkruimte. Deze bestaande situatie is ook als zodanig opgenomen in het geldende bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. In het nieuwe bestemmingsplan zullen wij het perceel aanpassen aan de feitelijke situatie zijnde één woning met praktijkruimte. Ter plaatse is reeds geruime tijd ook één woning aanwezig. Een toename wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet direct toegestaan. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toename van het aantal woningen. In voorkomend geval kan hiervan gebruik worden gemaakt voor zover aan de relevante voorwaarden wordt voldaan.
2. De aanduiding 'praktijkruimte' voor het perceel Vloeiweg 82-82a wordt naar de andere kant van het perceel verplaatst.
3. Het nieuwe bestemmingsplan staat zonder verdere procedure, onder voorwaarden, 'aanhuis-gebonden beroepen' in een woning toe. Hiervoor zijn dus geen procedure of aanpassing van het bestemmingsplan nodig.
4. In het nieuwe bestemmingsplan mag tot 60% van het bouwperceel worden bebouwd. Het bouwperceel is het perceel, niet alleen het bouwvlak. In de huidige situatie is ongeveer 40% van het bouwperceel/perceel bebouwd. Dat betekent dat de regeling enige uitbreidingsruimte toestaan. Dit moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
5. Op zich is het ruimtelijk aanvaardbaar de bouwgrens richting de Vloeiweg te verruimen. Hiervoor bestaan overigens geen actuele voornemens. In verband hiermee wordt alsnog de

- bestaande situatie bevestigd. Dit neemt niet weg dat in de toekomst aanpassing kan worden doorgevoerd op basis van een afzonderlijke onderbouwing en afweging.
6. Eventuele balkons en erkers zijn zeer beperkt toegestaan en hebben een ondergeschikt ruimtelijk effect. Gezien de aanwezige groenstrook, die overigens ook dicht beplant kan worden, is er onvoldoende reden om een specifieke, meer beperkende regeling voor erkers en balkons op te nemen.
  7. De bestemming is op verzoek van eigenaren destijds afgestemd op de ruimtelijk-functionele ontwikkelingsmogelijkheden die ook op aangrenzende percelen worden geboden. De opgelegde bestemming wordt gehandhaafd. Op het perceel kadastraal bekend F2721 wordt op de verbeelding de aanduiding (p) opgenomen. Aan artikel 23.1 wordt toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;'. Op de verbeelding komt een '(p)' te staan.
  8. Het mogelijk maken van ondergeschikte horeca volgt uit het overnemen van de mogelijkheid voor zo'n ondergeschikte functie vanuit het vigerende bestemmingsplan. In feite kan hiermee bijvoorbeeld een koffiecorner worden gesitueerd, passend in het winkelconcept. Tot op heden heeft de mogelijkheid hiertoe, waarvan op enkele plaatse gebruik wordt gemaakt, geen knelpunten tot gevolg gehad. Er is op geen enkele wijze sprake van het doortrekken van een horecazone.
  9. De situatie van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten in het centrumgebied van Oisterwijk is opnieuw beoordeeld. Het al dan niet opnemen van een aanduiding voor een supermarkt is afhankelijk van de bestaande situatie, de vergunde situatie, het al dan niet aan de orde zijn van concrete initiatieven en de inpasbaarheid in de omgeving (ontsluiting, parkeerruimte). Voor de Mevio-locatie wordt geconstateerd dat op zich de inpasbaarheid in de omgeving mogelijk positief kan worden beoordeeld. Er is reeds sprake van een detailhandelsfunctie. Een supermarkt zal enige extra parkeerdruk met zich meebrengen. Mogelijk kan dit worden opgevangen. Daarvoor zijn actuele bezettingsgegevens van de parkeerplaats gewenst. Die ontbreken voorsnog. Een gedegen onderzoek en afweging is echter pas zinvol bij het indienen van een concreet initiatief; de aard van de supermarkt is namelijk bijvoorbeeld ook van invloed op de parkeerbehoefte. Tevens is specifiek aandacht nodig voor de bevoorradingswijze en de geluidseffecten hiervan. In deze situatie is geen sprake van een concreet initiatief.  
Op voorhand is niet uitgesloten dat op deze locatie een supermarktvestiging ongewenst is. Echter, de noodzaak van een zorgvuldige afweging van het initiatief en de effecten op de omgeving brengt met zich mee dat voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor de mogelijkheid van vestiging van een supermarkt. Daaraan worden voorwaarden gekoppeld, zoals hiervoor vermeld.
  10. Gekozen is voor een gemengde bestemming die specifiek voor voorzieningen is opgenomen, zoals het gemeentehuis of een kerk. Het is ruimtelijk niet bezwaarlijk dat op termijn functieveranderingen optreden. Dit is op zich niet direct het oogmerk en wordt ook niet direct verwacht. Er is ook geen aanleiding om ter plaatse van deze kerk een afwijkende regeling te hanteren. Er ontbreekt ook een overtuigende onderbouwing in de zienswijze voor aanscherping van de regeling.
  11. Een ieder heeft een zienswijze kunnen indienen. Het is wettelijk niet mogelijk om voor de genoemde omstandigheden een pro forma zienswijze in te dienen of aan te geven namens thans onbekenden te procederen.

## Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Het perceel Vloeiweg 82-82a wordt bestemd als één woning met praktijkruimte waarbij de opgenomen aanduiding 'praktijkruimte' naar de andere kant van het perceel verplaatst.
- De bouwgrens van De Leye aan de zijde van de Vloeiweg wordt teruggelegd tot de bestaande bebouwing.
- Op het perceel kadastraal bekend F2721 wordt op de verbeelding de aanduiding (p) opgenomen. Aan artikel 23.1 wordt toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;'. Op de verbeelding komt een '(p)' te staan.
- Voor de Meviolocatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt met bijpassende voorwaarden.
- De Toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.

**Nummer zienswijze: 24**

**Adres: De Lind 59**

**Plaats: Oisterwijk**

**Naam: Stichting Centrummanagement Oisterwijk**

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om het beeldkwaliteitplan aan te passen voor wat betreft paragraaf 8.3 onder b, inzake terrassen. Als gevolg van de in deze paragraaf opgenomen richtlijnen moet bij een vijftal horecabedrijven meer dan 1 meter aan lengte terrasscherms worden ingeleverd. Naast de economische gevolgen voor de ondernemers heeft dit ook gevolgen voor de precarioleges. Reclamant is van mening dat de richtlijnen haaks staan op de doelstelling om de horecafunctie in het centrum te versterken en stellen concreet het volgende voor:

1. de breedte van de terrasscherms te verruimen tot de uitval van de bestaande luifel en/of huidige afgegeven terrasvergunning waarover precarioleges worden betaald. Dit betekent dat de breedte van terrasscherms niet meer dan 4,5 meter zijn waarbij er altijd 1,5 meter vrije doorgang is;
2. terrasscherms enkel in vastgestelde wintermaanden te verhogen tot de maximale hoogte van de luifel, in dezelfde stijl als de bestaande windscherms en voorzien van plexiglas of veiligheidsglas zodat maximale doorkijk behouden blijft;
3. de hoogte van de borstwering tot 1 meter te verhogen in verband met veiligheid van bezoekers bij het plaatsen van fietsen of eventuele valpartijen.

Reactie gemeente

1. In het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de inrichting van terrassen in het centrum ter behoud van cultuurhistorisch waardevol karakter van van het centrum. Het behoud van de historische kwaliteit van het centrum draagt ook bij aan het gebruik van de terrassen in het centrum.

In het beeldkwaliteitplan is voor terrasscherms bij horecagelegenheden een diepte van maximaal 3,5 meter opgenomen met een vrije doorloop van minimaal 1,5 meter. Hiermee is de diepte van de terrasscherms afgestemd op het behoud van het karakter van het beschermd dorpsgezicht waarbij ook rekening is gehouden met de economische belangen van de horecaondernemers. Deze maatvoering is gelet op het karakter van het beschermd dorpsgezicht de maximaal aanvaardbare maatvoering. Diepere terrasscherms hebben tot gevolg dat het zicht op de gevels vanaf de openbare ruimte wordt ontnomen, dat het beeld geslotener en massaler wordt wat niet wenselijk is in het beschermd dorpsgezicht.

Het is de bedoeling dat bestaande terrasschermen die breder zijn dan de thans aangegeven maatvoering worden teruggebracht tot de gestelde maatvoering ongeacht of in die situaties een voldoende breed looppad beschikbaar is. Belangrijker is dat er eenheid ontstaat en te forse afwijkende schermen, met een te overheersende uitstraling, worden aangepast. Opgemerkt wordt dat de opgenomen maatvoering voor terrasschermen losstaat van de genoemde precarioleges voor het gebruik van het openbaar gebied als terras. Deze regels hebben betrekking op de inrichting en niet op het gebruik van het terras.

2. In de regelingen wordt opgenomen dat terrasschermen in de winterperiode, uitsluitend van 15 oktober tot en met 15 maart, opgetrokken worden tot de onderkant van de luifel. Dit in dezelfde stijl als de bestaande windschermen en voorzien van plexiglas of veiligheidsglas zodat maximale doorkijk behouden blijft.
3. Er is ruimtelijk gezien geen aanleiding aanwezig om de de hoogte van de borstwering te verhogen.

#### Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

- Terrasschermen mogen in de winterperiode, uitsluitend van 15 oktober tot en met 15 maart, opgetrokken worden tot onderkant van de luifel.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van ambtshalve overwegingen en behandeling in de commissie commissie Ruimtelijke zaken van 13 juni 2013 als volgt gewijzigd:

- I. De toelichting wordt op een aantal ondergeschikte onderdelen verduidelijkt en in overeenstemming gebracht met de regels.
1. De toelichting wordt aangevuld met verduidelijking van de verschillende vormen van internethandel.
  2. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op het onderdeel supermarkten aangepast.
  3. In de toelichting zal explicieter worden beschreven op welke wijze de nieuwe regeling van de bestemmingen Centrum en Gemengd in de praktijk zal werken en dat dit min of meer overeenkomt met de geldende bestemmingsregeling.
  4. In de toelichting zal explicieter worden beschreven op welke wijze advisering van de Monumentencommissie plaatsvindt.
- II. De regels worden op de volgende onderdelen aangepast:
1. In artikel 1 wordt de begripsbepaling voor aaneengebouwde woningen (lid 1.7) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'woningen waarbij meer dan twee hoofdgebouwen direct met elkaar zijn verbonden.'
  2. In de regels wordt 'internetdetailhandel' vervangen door 'internethandel'. Als begripsbepaling wordt het volgende vastgesteld: 'Verkoop via internet aan particulieren, zonder showroom en waarvan de bestelling en betaling voornamelijk via internet loopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.'
  3. Artikel 3.3 lid 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:
    - Onder sub a wordt de uitsluiting van internetdetailhandel niet vastgesteld.
    - Het bepaalde sub d wordt verwijderd. Dit is een vorm van perifere detailhandel die op het bedrijventerrein gevestigd dient te worden.
    - Als nieuw sublid d wordt vastgesteld 'internethandel is toegestaan'. In bijlage 1 Staat van Activiteiten (regels) wordt 'webshop' veranderd in 'internethandel'.
    - Onder j wordt toegevoegd dat opslag is toegestaan op een afstand van ten minste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Hiermee wordt bereikt dat opslag (grotendeels) uit het directe zicht vanaf de straat plaatsvindt.
  4. In artikel 1 wordt aan de begripsbepaling voor dakkapel (lid 1.31) ter verduidelijking toegevoegd 'en de afstand tot de nok, goot en zijgevels ten minste 0,5 meter bedraagt.'

5. In artikel 1 is in lid 1.55 een begripsbepaling voor een supermarkt opgenomen. Doordat een minimumoppervlak van 600 m<sup>2</sup> is gesteld, kan een supermarkt die daar iets onder blijft zich onbedoeld wel vestigen. Vandaar dat de oppervlaktemaat niet wordt vastgesteld.
6. In de artikelen 4 tot en met 14 wordt het maximale bebouwingspercentage van 60% in de subleden 4.2 tot en met 14.2 veranderd in 100% aangezien in het geldende bestemmingsplan geen bebouwingspercentage is opgenomen (dus 100% is toegestaan).
7. In bestemmingsomschrijvingen worden als bij de bestemming behorende voorzieningen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd (artikelen 4 tot en met 36).
8. In artikel 4 wordt in lid 4.3.3 onder c ook oriëntatie naar de Fabriekspad toegevoegd.
9. Binnen de bestemmingen Centrum (genummerd) wordt in de specifieke gebruiksregels verwijderd dat kantoren alleen toegestaan zijn op de begane grond (artikelen 4 tot en met 7 en 9 tot en met 14). Kantoren zijn in de bestemmingsomschrijving niet toegestaan.
10. In artikel 10 wordt in lid 10.3.6 de aanhef gewijzigd in 'Huisvesting voor mantelzorg'.
11. In artikel 11 wordt aan lid 11.2 een verwijzing naar bestaande maten in artikel 44.2 toegevoegd.
12. In artikel 13 wordt in lid 13.3.3 onder c de ook oriëntatie naar de Burgemeester Verwielstraat toegevoegd.
13. In de artikelen 16 tot en met 25 alsmede artikel 29 wordt in de subleden 16.3.3 tot en met 25.3.3 en lid 29.3.3 een sublid toegevoegd met de verplichting inzake oriëntatie van de winkels op de per bestemming te noemen straten, en de expliciete uitsluiting van achteringen. Dit komt overeen met de systematiek in andere bestemmingen.
14. Aan artikel 16 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het kunnen toestaan van extra detailhandelsvestigingen, zoals ook is opgenomen in lid 17.4.2. Hiermee wordt flexibiliteit toegevoegd. Een extra voorwaarde die hier wordt gesteld is dat eerst een locatie ter plaatse van de bestemmingen Centrum of Gemengd (genummerd) moet zijn gezocht. Immers, nieuwvestiging van winkels verdient de voorkeur in die deelgebieden van het centrumgebied.
15. In artikel 17 wordt in lid 17.1 een sublid a tussengevoegd, luidende:  
'a. cultuur en ontspanning: atelier, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, museum, muziekschool, sauna, wellness en daarmee vergelijkbare voorzieningen;'.  
De daarop volgende subleden worden vernummerd. Dit sublid stond foutief in lid 17.3.1.
16. In artikel 17 wordt in lid 17.3.1 het sublid a niet vastgesteld. De daarop volgende subleden worden vernummerd. Dit sublid hoort in lid 17.1 te staan.

17. In artikel 17 wordt in lid 17.3.3 het sublid a niet vastgesteld. Deze bepaling is al opgenomen in lid 17.3.1 onder b (wordt sublid a). Het daarop volgende sublid wordt vernummerd.
18. In artikel 36 wordt bij het bepaalde in lid 36.2 onder e 3b bepaald dat de afstand van een achtergevel niet meer dan 2,5 meter achter een achtergevel van een naastgelegen pand bedragen in plaats van niet minder. Tevens wordt bepaald dat de afstand van de voorgevel van een vrijstaande woning tot de voorgevelrooilijn niet meer dan 4 meter mag bedragen, van twee-aaneen en aaneengebouwde woningen niet meer dan 2 meter. Hiervoor wordt sublid f ingevoegd. De nummering van de daarop volgende leden wordt hierop aangepast.
19. De afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen op hoekpercelen wordt ondergeschikt verduidelijkt in lid 36.3.
20. In artikel 42 wordt lid 42.2.1 als volgt gewijzigd.
- Onder d wordt toegevoegd dat als kapvormen gedekte zadeldaken – eventueel met wolfseinden –, manserdedaken, schilddaken en platte daken met gevelschilden worden toegepast.
  - Onder g.2 wordt toegevoegd dat gevelreclame alleen in losse letters zijn toegestaan en het woord 'pand' wordt vervangen door 'winkel'.
  - Onder g.3 wordt 'een breedte van niet meer dan 4 meter' veranderd in 'een diepte van niet meer dan 4 meter'.
  - onder g.4 wordt 'een breedte van niet meer dan 3,5 meter' veranderd in 'een diepte van niet meer dan 3,5 meter'. 'boomschermen' wordt veranderd in 'boomspiegels'.
  - Het bepaalde onder g.6 wordt bepaalde onder g.6 wordt aangepast in overeenstemming met de aanpassing onder g.4.
21. In artikel 36 Wonen – Woningen wordt het lid 36.5 'Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 36.5.1 als volgt vastgesteld.
- 36.5. Afwijken van de gebruiksregels**
- 36.5.1. Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw*
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.2 onder i voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 36.4.2 onder a tot en met i;
  - b. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
  - c. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit gaat plaatsvinden.'
- De daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.
22. De onder punt 1 weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3 tot en met 31. De subleden worden waar nodig vernummerd.



23. In artikel 36 Wonen – Woningen wordt het lid 36.5 Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 36.5.2 als volgt vastgesteld.

**'36.5. Afwijken van de gebruiksregels**

*36.5.2. Logies en ontbijt in een bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.4 onder g voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 36.4.4 onder a tot en met f;
- b. de logieseenheden voldoen tevens aan het bouwbesluit inzake logiesfunctie;
- c. afwijking mag worden verleend voor bijbehorende voorzieningen voor verblijf, zoals sanitaire voorzieningen;
- d. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- e. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit of logies voor arbeidsmigranten gaat plaatsvinden.'

De daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

24. De onder punt 3 weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3 tot en met 31. De subleden worden waar nodig vernummerd.

25. In artikel 10 wordt in lid 10.3.2 het aantal vestigingen gewijzigd van drie naar vijf en het aantal woningen van drie naar vijf. De wijzigingen komen overeen met de aantallen in het vigerend bestemmingsplan.

26. In artikel 13 wordt in lid 13.3.2 het aantal vestigingen gewijzigd van zes naar negen. Dit omdat in het vigerende bestemmingsplan nu negen vestigingen zijn toegestaan.

27. Artikel 16 Gemengd (ong) (gebied Kerkstraat - Hoogstraat) wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd – 10. Voor deze percelen worden overeenkomstig de andere gemengde bestemmingen op hoofdlijnen toegestaan: cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoor, wonen in een woning. Het aantal vestigingen (niet-woonfuncties) bedraagt ten hoogste drie, waarvan er ook drie detailhandel mogen zijn. Het totaal aantal woningen bedraagt ten minste 10 en ten hoogste 16.

28. In het beeldkwaliteitplan wordt paragraaf 8.3 onder b aangevuld en tekstueel gewijzigd op de volgende punten gewijzigd:

- Voor een goede doorstroming van voetgangers, rolstoelgebruikers, voetgangers met kinderwagens e.d. dient een vrije doorloop aanwezig te zijn van ten minste 1,5 meter gemeten vanaf de aanwezige boomspiegels.
- Een terras dient direct op de voorgevel van het betreffende horecapand aan te sluiten.
- De terrasschermen die wegneembaar en verplaatsbaar moeten zijn, mogen uitsluitend loodrecht op de voorgevel worden geplaatst en dienen in vormgeving ondergeschikt en licht van constructie te zijn. Bij aansluiting op de gevel geldt een maximale hoogte van 220 cm vanaf trottoirhoogte gemeten, aflopend naar 160 cm aan de voorzijde van het terras.

- De terrasschermen zijn direct verbonden aan de voorgevel van het hoofdgebouw en hebben een diepte van maximaal 3,5 m. Hierbij dient een vrije doorloop aanwezig te zijn van ten minste 1,5 meter gemeten vanaf de aanwezige boomspiegels.
- Terrasschermen mogen in de winterperiode, uitsluitend van 15 oktober tot en met 15 maart, opgetrokken worden tot onderkant van de luifel.
- De terrasschermen dienen transparant te zijn en voorzien van ontspiegeld, niet gekleurd, glas waarbij een dichte borstwering tot 70 cm boven trottoirhoogte is toegestaan.

29. De onder punt 11 weergegeven aanpassingen worden tevens verwerkt in artikel 42.

30. In het beeldkwaliteitplan wordt toegevoegd dat als kapvormen gedekte zadeldaken – eventueel met wolfseinden –, manserdedaken, schilddaken en platte daken met gevelschilden worden toegepast.

III. Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De percelen op de hoek Joannes Lenartzstraat - Oude Haareneweg worden aangepast als volgt:

Voor de hoek Joannes Lenartzstraat - Oude Haareneweg is een herontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan gaat uit van het behoud van het restaurant en een woning op de locatie en de realisatie van vijf woningen (vier grondgebonden woningen en één bovenwoning). De realisatie van de vijf woningen was in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor is een omgevingsvergunningprocedure gestart met afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1A onder 3 van de WABO). De stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze was geen aanleiding om het plan aan te passen en de omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Deze omgevingsvergunning zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Op de verbeelding wordt de bestaande horecafunctie overgenomen, het aantal wordt gewijzigd naar 6 woningen en de bouwhoogte wordt vergroot.

**Het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk is gewijzigd vastgesteld. In het overzicht hieronder zijn de nummers van de artikelen, artikelleden en subleden vermeld zoals in het raadsbesluit zijn opgenomen. De wijzigingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan dat na vaststelling ter inzage ligt.**

**Er zijn meerdere wijzigingen vastgesteld. Dit heeft bij het verwerken soms geleid tot hernummering van artikelen, artikelleden of subleden ten opzichte van het raadsbesluit of ontwerpbestemmingsplan. In die situaties is in het overzicht de vermelding '(nieuw ...)' opgenomen. Het nieuwe nummer verwijst naar het vastgestelde bestemmingsplan.**

**Dit document is te beschouwen als een werkdocument voor de wijzigingen van de regels.**

Wat betreft de **regels** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld en zoals verwerkt in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan Centrum Oisterwijk:

1. In artikel 1 wordt de begripsbepaling voor aaneengebouwde woningen (lid 1.7) gewijzigd en komt als volgt te luiden: 'woningen waarbij meer dan twee hoofdgebouwen direct met elkaar zijn verbonden.'
2. In artikel 1 wordt in lid 1.41 'internetdetailhandel' vervangen door 'internethandel'. Als begripsbepaling wordt het volgende vastgesteld: 'Verkoop via internet aan particulieren, zonder showroom en waarvan de bestelling en betaling voornamelijk via internet loopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.'
3. In artikel 1 wordt aan de begripsbepaling voor dakkapel (lid 1.31) toegevoegd 'en de afstand tot de nok, goot en zijgevels ten minste 0,5 meter bedraagt.'
4. In artikel 1 wordt in lid 1.55 'supermarkt' de zinsnede ', en een verkoopvloeroppervlak van minimaal 600 m<sup>2</sup>;' niet vastgesteld.
5. Artikel 3.3 lid 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:
  - Onder sub a wordt de uitsluiting van internetdetailhandel niet vastgesteld.
  - Het bepaalde sub d wordt verwijderd. Dit is een vorm van perifere detailhandel die op het bedrijventerrein gevestigd dient te worden.
  - Als nieuw sublid d wordt vastgesteld 'internethandel is toegestaan'. In bijlage 1 Staat van Activiteiten (regels) wordt 'webshop' veranderd in 'internethandel'.
  - Onder j wordt toegevoegd dat opslag is toegestaan op een afstand van ten minste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Hiermee wordt bereikt dat opslag (grotendeels) uit het directe zicht vanaf de straat plaatsvindt.
6. In de artikelen 4 tot en met 14 wordt het maximale bebouwingspercentage van 60% in de subleden 4.2 tot en met 14.2 veranderd in 100%.

7. In de artikelen 4 tot en met 14 wordt in de leden 4.4 tot en met 14.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toevoeging van horeca, luidende:  
*Toevoeging horeca*  
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor het toestaan van horeca, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:
  - a. horeca is toegestaan uit categorie 1a of 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
  - b. voldaan wordt aan de parkeereisen ingevolge de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010;
  - c. de aard en het aantal vestigingen past in de karakteristiek van het deelgebied;
  - d. de vestigingen worden direct georiënteerd op de aangrenzende straat; publieke achterontsluitingen zijn niet toegestaan.
8. In de artikelen 4 tot en met 32, 34, 35 en 36 (nieuwe artikelen 33, 35, 36 en 37) wordt aan de bestemmingsomschrijvingen na 'water' toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
9. In artikel 33 (nieuw artikel 34) wordt aan lid 33.1 (nieuw sublid 34.1) toegevoegd sublid b, luidende 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.
10. In artikel 4 wordt in lid 4.3.3 onder c wordt na 'Hoogstraat' toegevoegd 'en Fabriekspad'.
11. In de artikelen 4, 6, 7 en 9 tot en met 14 worden 'kantoor' en 'en kantoren' in de specifieke gebruiksregels verwijderd.
12. In artikel 5 wordt in lid 5.1 een sublid l tussengevoegd, luidende:  
'l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping 1': tevens ene kantoor;
13. In artikel 5 wordt in lid 5.3.1 een sublid b tussengevoegd, luidende:  
'b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping 1' is in aanvulling op het bepaalde onder a wel een kantoor ook op de eerste verdieping toegestaan;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
14. In artikel 5 wordt in lid 5.3.2 in sublid b.2 het aantal woningen verhoogd naar 22.
15. In artikel 10 wordt in lid 10.3.6 de aanhef gewijzigd in 'Huisvesting voor mantelzorg'.
16. In artikel 11 wordt aan lid 11.1 een sublid h tussengevoegd, luidende:  
'h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;'.  
De daarop volgende subleden worden vernummerd.
17. In artikel 11 wordt aan lid 11.2 een verwijzing naar bestaande maten in artikel 44.2 (nieuw sublid 45.2) toegevoegd.
18. In artikel 12 wordt aan lid 12.3.4 een sublid c tussengevoegd, luidende:  
'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'. Sublid c wordt als sublid d vastgesteld.

19. In artikel 13 wordt in lid 13.3.3 onder c na 'De Lind' toegevoegd 'Burgemeester Verwielstraat'.
20. In artikel 15 wordt aan lid 15.3.1 een sublid d tussengevoegd, luidende 'd. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
21. In artikel 16 wordt in lid 16.3.1 een sublid b tussengevoegd, luidende:  
'b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping 1' is in aanvulling op het bepaalde onder a wel een kantoor ook op de eerste verdieping toegestaan;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
22. In de artikelen 16 tot en met 25 (nieuw artikel 26) en artikel 29 (nieuw artikel 30) wordt in de subleden 16.3.2, 18.3.3 tot en met 25.3.3 (nieuw sublid 26.3.3) en lid 29.3.3 (nieuw sublid 30.3.3) een sublid b toegevoegd of aangepast, luidende:  
'b. de oriëntatie van functies en hoofdgebouwen is gericht op de straatzijde aan voorzijde; publieke achterontsluitingen zijn niet toegestaan.'.
23. Vanaf de artikelen 17 tot en met 25 (nieuw artikel 26) en in artikel 29 (nieuw artikel 30) worden de specifieke straatnaam, gelegen aan de voorzijde, ingevuld.
24. In lid 17.3.3 wordt sublid b als sublid a vastgesteld en het hiervoor vermelde sublid b als zodanig vastgesteld.
25. In artikel 16 wordt een lid 16.4.4 tussengevoegd, luidende:  
*16.4.4. Toevoeging supermarkt*  
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 1' ter plaatse van gronden met de bestemming Gemengd zonder de aanduiding 'supermarkt' wijzigen in de bestemming Gemengd met de aanduiding 'supermarkt', waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:  
a. aangetoond is dat er marktruimte beschikbaar is voor vestiging van een supermarkt;  
b. voldaan wordt aan de parkeereisen ingevolge de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010; dit betekent dat in de directe omgeving nabij de vestiging, voldoende parkeerruimte aanwezig is en in de aanwezige situatie een voldoende aantal parkeerplaatsen onbezet is op basis van de aangetoonde bezettingsgraad;  
c. de bevoorrading wordt zodanig verzorgd zonder onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving;  
d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gebeurt op basis van een concreet ingediend initiatief.
- De kop van sublid 16.4.3 'Supermarkt' wordt veranderd in 'Vervallen aanduiding supermarkt'. Het sublid 16.4.4 wordt als lid 16.4.5 vastgesteld.
26. Aan artikel 16 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het kunnen toestaan van extra detailhandelsvestigingen, luidende:

#### 16.4.6. Toename aantal vestigingen

Burgemeester en wethouders kunnen de aantallen zoals genoemd in lid 16.3.2 onder a wijzigen waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. per perceel kunnen ten hoogste twee detailhandelsvestigingen worden toegestaan;
- b. voldaan wordt aan de parkeereisen ingevolge de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010;
- c. de aard en het aantal vestigingen past in de karakteristiek van het deelgebied;
- d. de vestigingen worden direct georiënteerd op de aangrenzende straat; publieke achterontsluitingen zijn niet toegestaan;
- e. aangetoond is dat vestiging ter plaatse van de bestemmingen Centrum (al dan niet genummerd) en Gemengd (genummerd) niet mogelijk is.

27. In artikel 17 wordt in lid 17.1 een sublid a tussengevoegd, luidende:

'a. cultuur en ontspanning: atelier, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, museum, muziekschool, sauna, wellness en daarmee vergelijkbare voorzieningen;'

De daarop volgende subleden worden vernummerd.

28. In artikel 17 wordt in lid 17.3.1 het sublid a niet vastgesteld. De daarop volgende subleden worden vernummerd.

29. In artikel 22 wordt aan lid 22.1 sublid g toegevoegd, luidende:

'g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm detailhandel – supermarkt 1': tevens een supermarkt, in ieder geval met in achtneming van het bepaalde in lid 22.3.1 onder c, d, e en f;'

30. In artikel 22 wordt in lid 22.3.1 sublid c als volgt vastgesteld, luidende:

'c. een supermarkt is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm detailhandel – supermarkt 1';

31. In artikel 22 worden in lid 22.3.1 subleden d, e en f tussengevoegd, luidende;

'd. indien het gebruik als bedoeld onder c is beëindigd en deze gronden en bouwwerken in gebruik zijn als bedoeld in 22.1 onder a tot en met e, mogen de betreffende gronden en bouwwerken daarna niet meer worden gebruikt voor het hiervoor onder c genoemde gebruik;'

'e. onder het bepaalde onder d wordt in ieder geval begrepen de verkoop van de gronden en/of gebouwen en daadwerkelijke in gebruikname van de gronden en/of gebouwen voor het in 22.1 onder a tot en met e, genoemde gebruik;'

'f. onder het bepaalde onder d wordt ook begrepen de situatie dat het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 1 jaar niet aanwezig is of is onderbroken, nadat een hiervoor verleende omgevingsvergunning rechtskracht heeft gekregen;'

De daarop volgende subleden worden vernummerd.

32. In artikel 22 wordt aan lid 22.4 (nieuw lid 22.5) sublid 22.4.4 (nieuw sublid 22.5.4) toegevoegd, luidende;

#### 22.4.4 Beëindiging supermarkt

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Gemengd - 6 met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1' wijzigen in de bestemming Gemengd - 6

zonder aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1', waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast nadat het gebruik overeenkomstig de aanduiding is beëindigd;
- b. onder het bepaalde onder a wordt in ieder geval begrepen de verkoop van de gronden en/of gebouwen en daadwerkelijke in gebruikname van de gronden en/of gebouwen voor het in 22.1 onder a tot en met e, genoemde gebruik;
- c. onder het bepaalde onder a wordt ook begrepen de situatie dat het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 1 jaar niet aanwezig is of is onderbroken, nadat een hiervoor verleende omgevingsvergunning rechtskracht heeft gekregen;
- d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

33. In artikel 25 wordt in lid 25.3.2 onder a.2 het aantal winkels (ten hoogste) te veranderen in 5.

34. In artikel 26 (nieuw artikel 27) wordt in lid 26.1 (nieuw sublid 27.1) een sublid e tussengevoegd, luidende:

'e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens horecabedrijven categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'. De daarop volgende subleden worden vernummerd.

35. In artikel 26 (nieuw artikel 27) wordt aan lid 26.3.3 (nieuw sublid 27.3.3) een sublid c toegevoegd, luidende:

'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.'.

36. In artikel 27 (nieuw artikel 28) wordt in lid 27.3.2 (nieuw sublid 28.3.2) in sublid b.2 het aantal woningen verhoogd naar 13.

37. In artikel 27 (nieuw artikel 28) wordt aan lid 27.3.4 (nieuw sublid 28.3.4) een sublid c toegevoegd, luidende:

'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

38. In artikel 28 (nieuw artikel 29) wordt aan lid 28.3.4 (nieuw sublid 29.3.4) een sublid c toegevoegd, luidende:

'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

39. In artikel 30 (nieuw artikel 31) worden aan lid 30.3.1 (nieuw sublid 31.4.1) sublid c en d toegevoegd, luidende:

'c. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;'.  
'd. dienst- en beheersruimten, anders dan voor het publiek toegankelijke verblijfsruimten, zijn op de verdieping toegestaan voor horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.'.

'd. horeca op de verdieping is toegestaan tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;'

40. In artikel 36 (nieuw artikel 37) wordt aan lid 36.4.2 (nieuw sublid 37.4.2) sublid k toegevoegd, luidende:

'k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - activiteit bijgebouw' is in aanvulling op het bepaalde onder j wel een activiteit in een bijgebouw toegestaan.'

41. In artikel 36 (nieuw artikel 37) wordt bij het bepaalde in lid 36.2 (nieuw sublid 37.2) onder e 3b bepaald dat de afstand van een achtergevel niet meer dan 2,5 meter achter een achtergevel van een naastgelegen pand bedragen in plaats van niet minder. Tevens wordt bepaald dat de afstand van de voorgevel van een vrijstaande woning tot de voorgevelrooilijn niet meer dan 4 meter mag bedragen, van twee-aaneen en aaneengebouwde woningen niet meer dan 2 meter. Hiervoor wordt sublid f ingevoegd. De nummering van de daarop volgende leden wordt hierop aangepast.

42. In artikel 36 (nieuw artikel 37) wordt in lid 36.3 (nieuw sublid 37.3) het bepaalde onder 1 en 2 vervangen door de volgende passage, luidende:

**a. lid 36.2 onder a.2:**

1. voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping bij een woning op een hoekperceel tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens, mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat:

2. de afstand van de aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 meter bedraagt;

3. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;

4. De gezamenlijke oppervlakte voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 36.2 onder h5, en ter plaatse van het gedeelte van het perceel dat ligt tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens mag niet meer bedragen dan het bepaalde in lid 36 onder h1 tot en met h4.

De daarop volgende leden worden vernummerd.

43. In artikel 42 (nieuw artikel 43) wordt lid 42.2.1 (nieuw sublid 43.2.1) als volgt gewijzigd.

- Onder d (nieuw d.7) wordt toegevoegd dat als kapvormen gedekte zadeldaken - eventueel met wolfseinden -, manserdedaken, schilddaken en platte daken met gevelschilden worden toegepast.
- Onder g.2 wordt toegevoegd dat gevelreclame alleen in losse letters zijn toegestaan en het woord 'pand' wordt vervangen door 'winkel'.
- Onder g.3 wordt 'een breedte van niet meer dan 4 meter' veranderd in 'een diepte van niet meer dan 4 meter'.
- onder g.5 wordt 'een breedte van niet meer dan 3,5 meter' veranderd in 'een diepte van niet meer dan 3,5 meter'. 'boomschermen' wordt veranderd in 'boomspiegels'.
- Het bepaalde onder g.6 wordt aangepast in overeenstemming met de aanpassing onder g.5.

44. In bijlage 1 Staat van Activiteiten (regels) wordt 'webshop' veranderd in 'internethandel'.



Naar aanleiding van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke zaken van 13 juni 2013 de volgende wijzigingen aan te brengen (zoals omschreven in de reactie van het college op het standpunt van de commissie Ruimtelijke Zaken):

1. In artikel 36 (nieuw artikel 37) Wonen – Woningen wordt het lid 36.5 Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 36.5.1 als volgt vastgesteld.

**'36.5. Afwijken van de gebruiksregels**

*36.5.1. Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.2 onder i voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 36.4.2 onder a tot en met i;
- b. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- c. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit gaat plaatsvinden.'

De daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

2. De onder punt 1 weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3 tot en met 31 (nieuw artikel 32). De subleden worden waar nodig vernummerd.

3. In artikel 36 (nieuw artikel 37) Wonen – Woningen wordt het lid 36.5 (nieuw sublid 37.5) Afwijken van de gebruiksregels' ingevoegd en wordt lid 36.5.2 (nieuw sublid 37.5.2) als volgt vastgesteld.

**'36.5. Afwijken van de gebruiksregels**

*36.5.2. Logies en ontbijt in een bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.4 onder g voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 36.4.4 onder a tot en met f;
- b. de logieseenheden voldoen tevens aan het bouwbesluit inzake logiesfunctie;
- c. afwijking mag worden verleend voor bijbehorende voorzieningen voor verblijf, zoals sanitaire voorzieningen;
- d. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- e. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit of logies voor arbeidsmigranten gaat plaatsvinden.'

De daarop volgende leden en subleden worden vernummerd.

4. De onder punt 3 weergegeven aanpassing wordt tevens ingevoegd in de artikelen 3 tot en met 31 (nieuw artikel 32). De subleden worden waar nodig vernummerd.

5. Aan artikel 23.1 wordt toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;'. Op de verbeelding komt een '(p)' te staan.

6. In artikel 10 wordt in lid 10.3.2 het aantal vestigingen gewijzigd van drie naar vijf en het aantal woningen van drie naar vijf. De wijzigingen komen overeen met de aantallen in het vigerend bestemmingsplan.
7. In artikel 13 wordt in lid 13.3.2 het aantal vestigingen gewijzigd van zes naar negen. Dit omdat in het vigerende bestemmingsplan nu negen vestigingen zijn toegestaan.
8. Artikel 16 Gemengd (ong) (gebied Kerkstraat - Hoogstraat) wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd – 10. Voor deze percelen worden overeenkomstig de andere gemengde bestemmingen op hoofdlijnen toegestaan: cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoor, wonen in een woning. Het aantal vestigingen (niet-woonfuncties) bedraagt ten hoogste drie, waarvan er ook drie detailhandel mogen zijn. Het totaal aantal woningen bedraagt ten minste 10 en ten hoogste 16.
9. De volgende aanpassingen worden verwerkt in artikel 42 (nieuw artikel 43).
  - Voor een goede doorstroming van voetgangers, rolstoelgebruikers, voetgangers met kinderwagens e.d. dient een vrije doorloop aanwezig te zijn van ten minste 1,5 meter gemeten vanaf de aanwezige boomspiegels.
  - Een terras dient direct op de voorgevel van het betreffende horecapand aan te sluiten.
  - De terrasschermen die wegneembaar en verplaatsbaar moeten zijn, mogen uitsluitend loodrecht op de voorgevel worden geplaatst en dienen in vormgeving ondergeschikt en licht van constructie te zijn. Bij aansluiting op de gevel geldt een maximale hoogte van 220 cm vanaf trottoirhoogte gemeten, aflopend naar 160 cm aan de voorzijde van het terras.
  - De terrasschermen zijn direct verbonden aan de voorgevel van het hoofdgebouw en hebben een diepte van maximaal 3,5 m. Hierbij dient een vrije doorloop aanwezig te zijn van ten minste 1,5 meter gemeten vanaf de aanwezige boomspiegels.
  - Terrasschermen mogen in de winterperiode, uitsluitend van 15 oktober tot en met 15 maart, opgetrokken worden tot onderkant van de luifel.
  - De terrasschermen dienen transparant te zijn en voorzien van ontspiegeld, niet gekleurd, glas waarbij een dichte borstwering tot 70 cm boven trottoirhoogte is toegestaan.