

Zienswijzennota bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 21 maart 2013 tot en met 1 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Oudenbosch’ ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in het actualiseren en digitaliseren van 45 vigerende bestemmingsplannen, die voor het plangebied van Kom Hoeven van toepassing zijn.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Oudenbosch’ heeft vanaf 21 maart 2013 tot en met 1 mei 2013 ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Er zijn 43 zienswijzen binnengekomen:

- 1) Mevr. J.A.P.M. Jansen – van Ghert, Sprangweg 3, 4741 RD Hoeven
- 2) M. Ozen, Darinkveld 13, 4731 VK Oudenbosch
- 3) Fam. Riemens, Havendijk 3, 4731 TA Oudenbosch
- 4) Mevr. A.M van Bloois, Zoutlaan 39, 4731 MH Oudenbosch
- 5) Sligro Food Group Nederland B.V. namens EMTE Supermarkten B.V., Postbus 47, 5460 AA Veghel
- 6) J.Valentijn, Markt 80, 4731 HR, Oudenbosch
- 7) Fam. Sniijders, Schuitevaarstraat 4, 4731 LH Oudenbosch
- 8) W. Suijkerbuijk, Pagnevaartweg 78, 4731 AE Oudenbosch
- 9) N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
- 10) P.H.J.M. Romme, Bosschendijk 173, 4731 DD Oudenbosch
- 11) Bernardus Wonen, Postbus 97, 4730 AB Oudenbosch
- 12) Fam. Cremers, Doelpad 13, 4731 JE Oudenbosch
- 13) Smurfit Kappa Elcorr B.V., Postbus 71, 4870 AB Etten-Leur
- 14) H..Houthuijsen, Juvenaataan 10, 4731 CV Oudenbosch
- 15) J.J.C. Dekkers, Romelaan 37, 4731 EG Oudenbosch
- 16) Buntsma van Dooren Stoof Advocaten, namens Praktijk Fysiotherapie, P.M.C. Halderberge en JOFIB Praktijk Fysiotherapie, Postbus 7453, 4800 GL Breda
- 17) Juridisch en bestuurlijk adviescentrum, namens Iris Vastgoed Holding BV en Iris Vastgoed Ontwikkeling BV, Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam
- 18) M.C. van de Ven, Bosschendijk 10, 4731 DE Oudenbosch
- 19) Fam. Bakkers, Kaaistraat 9, 4731 LW Oudenbosch
- 20) K. Dekkers, Doelpad 23, 4731 JE Oudenbosch
- 21) J.M.P.C. van Ostaden, Stoofstraat 21, 4731 HW Oudenbosch
- 22) Jansen C.S. Advocaten, namens M.P.A.M. van Iersel en Timmerfabriek van Iersel BV, Postbus 3373, 4700 GJ Roosendaal
- 23) M.J.A. Jansen, Zouavenlaan 1a, 4731 EM Oudenbosch
- 24) R. Mantel, Zouavenlaan 1, 4731 EM Oudenbosch
- 25) Fam Kamerman, West Vaardeke 60, 4731 MD Oudenbosch
- 26) D. Van Rijswijk, Nijverheidsweg 31, 4731 CZ Oudenbosch
- 27) SRK Rechtsbijstand, namens dhr H. van Dam en mevr. D.M. Berkhof, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer
- 28) A. Snorrewind, Noviciaat 8, 4731 CT Oudenbosch
- 29) AFJ Boost en M. Bendeler, Markt 78 4731 HR Oudenbosch
- 30) M.F.T. Schouteten, Jaagpad 40, 4731 VX Oudenbosch
- 31) AB Drukkerij VOF, Groene Woud 1, 4731 GT Oudenbosch
- 32) D.Bruyninckx, Nijverheidsweg 2a, 4731 CZ Oudenbosch
- 33) D.Bruyninckx, Nijverheidsweg 2a, 4731 CZ Oudenbosch
- 34) A.J. Braspennig, Bosschendijk 205, 4731 DD Oudenbosch
- 35) Interieurs Kees Konings Beheer BV, Professor van Ginnekenstraat 28a, 4731 JZ Oudenbosch
- 36) Fam. van den Broeke, Kaaistraat 11, 4731 LW Oudenbosch
- 37) H.N.S.M. van Hoof, Meidoornstraat 2, 4731 BX, Oudenbosch

- 38) Asselbergs en Klinkhamer Advocaten, namens Aannemersbedrijf van Agtmaal, Postbus 301, 4870 AH Etten-Leur
- 39) L. van den Bos, De Blikken 14, 4731 WK Oudenbosch
- 40) M.Erbay, Kaaistraat 34, 4731 LX, Oudenbosch
- 41) E. Onder, Olympialaan 70, 4625 CT Bergen op Zoom
- 42) Fam. Gijzen-Donats, Sint Bernaertsstraat 11, 4731 GN Oudenbosch
- 43) M.J.J.G. Buijs, Markt 37, 4731 HM Oudenbosch

De reacties zijn binnen de termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Opzet

Een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en ambtelijke wijzigingen.

2 Beantwoording zienswijzen

1) Mevr. J.A.P.M. Jansen – van Ghert, Sprangweg 3, 4741 RD Hoeven

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>- In verschillende publicaties van de ter inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch staat vermeld dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Slechts de bestaande en vergunde situatie wordt volgens deze publicaties in het bestemmingsplan weergegeven. In het vigerende bestemmingsplan geldt met betrekking tot het pand Markt 45 het volgende: <i>In het pand Markt 45 dat voor voorzieningen voor het openbaar bestuur in gebruik is, mag dat gebruik worden gewijzigd in wonen, dienstverlening, c.q. administratieve doeleinden en sociaal culturele voorzieningen.</i> In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor het pand Markt 45 de bestemming <i>Horeca, categorie 1</i>. Dit is in strijd met het uitgangspunt van het bestemmingsplan om geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit uitgangspunt is ook bij de bestemmingsplannen Kom Hoeven en Kom Oud Gastel gehanteerd. Appellant verzoekt dan ook de voorgestelde wijziging voor het pand Markt 45 ongedaan te maken.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de 5 kernen in Halderberge, waaronder Oudenbosch. Deze bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan Kom Oudenbosch geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt.</p> <p>Het pand Markt 45 heeft in het vigerende bestemmingsplan Basiliek en omgeving de bestemming dienstverlening/sociaal-cultureel/wonen. Het pand heeft dus geen horecabestemming. Er is in het verleden ook niet met een ruimtelijke procedure vergunning verleend voor horeca.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming gemengd met een aanduiding horeca. Het pand wordt momenteel bewoond. In overeenstemming met het uitgangspunt van het project Ruimtelijke Atlas om de bestaande en legale situatie in het plangebied vast te leggen, wordt de aanduiding horeca eraf gehaald/ bestemming van het pand Markt 45 gewijzigd in wonen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

2) M. Ozen, Darinkveld 13, 4731 VK Oudenbosch

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>- In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand Sint Annastraat 1, 1a, 3 en 5 de bestemming wonen. Appellant heeft het pand in het verleden gekocht met een woon- en horecabestemming. In de koopakte is vermeld dat de begane grond als bedrijfsgedeelte is verkocht. Over het zakelijke gedeelte is ook overdrachtsbelasting betaald.</p> <p>- De voornaamste reden voor aankoop van het pand is om te kunnen ondernemen in Oudenbosch. Hiervoor heeft appellant twee plannen.</p> <p>1. Van de begane grond wil appellant 1/3 deel gebruiken voor kantoor. Het resterende 2/3 gedeelte van de begane grond wil appellant gebruiken voor een kleine winkel met bijvoorbeeld</p>	<p>Het pand Sint Annastraat 1, 1a, 3 en 5 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Komplan" de bestemming Horeca-hotel, waarbij de als zodanig bestemde grond uitsluitend mag worden bebouwd met een horeca-hotelbedrijf al dan niet annex woning.</p> <p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor</p>

<p>levensmiddelen. Op de bovenverdieping, die de bestemming wonen heeft, wil appelland 2 woningen maken die bestemd zijn voor verhuur.</p> <p>2. Indien plan 1 niet geaccepteerd wordt, wil appelland 1/3 deel van de begane grond gebruiken als kantoor. Het overige deel wil hij gebruiken als friettent/eetcafé, conform de horecabestemming die het pand bij aankoop had. Hij verzoekt dan ook de bestemming horeca opnieuw toe te kennen, naast de bestemming wonen. Op de bovenverdieping wil appelland twee woningen verhuren.</p> <p>- Appelland wil zo weinig mogelijk overlast veroorzaken voor de omwonenden. Daarom gaat zijn voorkeur uit naar optie 1 waarin 2/3 deel van de begane grond als winkel bestemd wordt. Zo wordt een cafetaria, waar de burens in het verleden tot diep in de nacht overlast van hebben gehad, vermeden. Appelland verzoekt dan ook de bestemming Gemengd toe te kennen.</p>	<p>deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Conform het uitgangspunt van het project Ruimtelijke Atlas is in het ontwerpbestemmingsplan de feitelijk bestaande legale situatie bestemd en heeft het pand de bestemming wonen gekregen.</p> <p>Uitgangspunt van de gemeente is dat nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied alleen worden meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate uitgekristalliseerd is dat deze direct in het bestemmingsplan meegenomen kan worden. Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, verkeer/parkeren, archeologie, bodem, water e.d.).</p> <p>In plan 1 wil appelland een kleine winkel oftewel detailhandel starten. Het starten van een winkel is niet mogelijk op basis van zowel het vigerende plan als het ontwerpbestemmingsplan. Dit verzoek heeft appelland eerder bekend gemaakt bij de gemeente. Dit verzoek is toen beoordeeld en gebleken is dat dit verzoek niet past binnen het bestaande beleid van de gemeente. Om deze reden is toen geen medewerking verleend aan dit verzoek. Dit is per brief d.d. 11 april 2013 aan appelland medegedeeld. In het kader van de bestemmingsplanprocedure Kom Oudenbosch zal het verzoek dus niet worden meegenomen. Het gebruik van 1/3^e deel van de begane grond als kantoor is alleen toegestaan als dit gebruik aan te merken is als niet-publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit en voldaan wordt aan bijbehorende voorwaarden zoals gesteld in artikel 32.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Dit houdt onder meer in dat degene die de activiteiten in de woning verricht, tevens de bewoner van de woning dient te zijn.</p> <p>In plan 2 wil appelland 2/3^e deel van de begane grond als friettent/eetcafé gebruiken en verzoekt</p>
--	--

	<p>hij de horecabestemming weer toe te kennen. De Ruimtelijke Atlas heeft een conserverend karakter en wil bestaande rechten, voorzover mogelijk, respecteren. In het ontwerpbestemmingsplan is de horecabestemming abusievelijk niet overgenomen. Aan de woonbestemming wordt dus de nadere aanduiding horeca (t/m categorie 2) toegevoegd, zodat de vigerende rechten worden overgenomen. Voor het kantoor geldt hetzelfde als bovenstaand. Een zelfstandig kantoor is een nieuw ontwikkeling die nog niet getoetst op haar milieutechnische en planologische aanvaardbaarheid. Ook is nog niet bekeken of het verzoek wel (stedenbouwkundig) gewenst is. Een kantoor ter plaatse is dus alleen toegestaan als deze activiteit aan te merken is als niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit en voldaan wordt aan bijbehorende voorwaarden zoals gesteld in artikel 32.2 van het ontwerpbestemmingsplan</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>
--	--

3) Fam. Riemens, Havendijk 3, 4731 TA Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- In het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch valt Havendijk 3 nu binnen de kern, omdat de bestemmingsplangrenzen verlegd zijn. Appellant wil graag meeliften met de lopende ontwikkelingen in het gebied, zoals het markthavenproject. Appellant verzoekt daarom het bouwvlak 3 meter in oostelijke richting en 3 meter in zuidelijke richting te vergroten. Appellant wil zich zo inzetten om een mooie woonomgeving en woonplek op Havendijk 3 te realiseren en hiermee een aantrekkelijke en gezellige omgeving voor de kern van Oudenbosch en de kop van de haven te creëren.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Uitgangspunt van de gemeente is dat nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied alleen worden meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate uitgekristalliseerd is dat deze direct in het bestemmingsplan meegenomen kan worden. Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat</p>

	<p>onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, verkeer/parkeren, archeologie, bodem, water e.d.).</p> <p>Het verzoek van appellant is niet eerder bekend gemaakt bij de gemeente en dus ook niet getoetst op ruimtelijke en planologische aanvaardbaarheid. In het kader van de bestemmingsplanprocedure Kom Oudenbosch kan het verzoek dus niet worden meegenomen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

4) Mevr. A.M van Bloois, Zoutlaan 39, 4731 MH Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant heeft een stuk grond achter haar woning achter de Zoutlaan 39 in bezit. Deze grond heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch. Er zijn echter al vele jaren geen agrarische activiteiten meer. Een deel van deze grond wordt al een tijd lang door diverse bewoners aan de Zoutlaan als tuin gebruikt met bijbehorende al dan niet vergunde bebouwing. Het grotere stuk grond van appellant wordt gebruikt als weiland. Momenteel houdt de achterbuurman hobbymatig schapen op dit weiland. Het gebruik van de grond is dus niet aan te merken als agrarisch. Appellant verzoekt de bestemming wonen te wijzigen in een woonbestemming of iets dergelijks. Met deze bestemming kan appellant de grond verkopen zodat men er een woning kan plaatsen. De verkoop van de grond is eenvoudiger en aantrekkelijker wanneer de grond bouwmogelijkheden kent.</p>	<p><i>Verzoek bebouwingsmogelijkheden</i></p> <p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate uitgekristalliseerd is dat deze direct in het bestemmingsplan meegenomen kan worden.</p> <p>Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, geur, archeologie, bodem, water e.d.).</p> <p>Uit de zienswijze blijkt niet dat onderzocht is of de ontwikkeling planologisch en milieutechnisch aanvaardbaar is. Bovendien bevat de zienswijze geen ruimtelijke kaders hoe de bestemming 'Wonen' vormgegeven moet worden. Het verzoek</p>

	<p>past derhalve niet binnen het conserverend karakter van het bestemmingsplan en is dus in strijd met de uitgangspunten van het project Ruimtelijke Atlas</p> <p><i>Tuin</i> Het perceel kadastraal bekend als Oudenbosch sectie E nummer 465 in eigendom van appelland heeft in het ontwerpbestemmingsplan onterecht de bestemming agrarisch gekregen. Het perceel is feitelijk in gebruik als tuin en krijgt conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas de bestemming wonen met de aanduiding bijgebouwen.</p> <p><i>Weiland</i> Het perceel kadastraal bekend als Oudenbosch sectie E nummer 462 wordt, naast het gebruik als tuin, feitelijk grotendeels gebruikt voor het hobbymatig houden van schapen. Conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke atlas krijgt het perceel de bestemming wonen, zonder bebouwingsmogelijkheden, en een nadere aanduiding agrarisch zodat het hobbymatig houden van schapen (wat gezien wordt als agrarisch grondgebruik) kan worden voortgezet.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>
--	--

5) Sligro Food Group Nederland B.V., Postbus 47, 5460 AA Veghel

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- In het ontwerpbestemmingsplan “ Kom Oudenbosch” is ter plaatse van EMTE aan de Julianalaan een specifieke bouwaanduiding “ Passage” opgenomen. Appelland verzoekt deze bouwaanduiding te verwijderen. De passage is van oudsher bedoeld om de verbinding met het parkeerterrein aan de Julianalaan te bevorderen. Uit tellingen die appelland heeft uitgevoerd blijkt dat de passage slechts minimaal gebruikt wordt en hierdoor niet de bedachte functie vervuld. Het verwijderen van de bouwaanduiding geeft de mogelijkheid de winkel anders in te richten en zodoende een betere winkel voor de consument in Oudenbosch aan te bieden.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Uitgangspunt van de gemeente is dat nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied alleen worden meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate uitgekristalliseerd is dat deze direct in het bestemmingsplan meegenomen kan worden. Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke</p>

	<p>aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, verkeer/parkeren, archeologie, bodem, water e.d.). Het verzoek van appellant is nog niet getoetst op haar planologische aanvaardbaarheid (bijvoorbeeld verkeer en parkeren).</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan Polderstraat is de passage expliciet opgenomen om een eenzijdige oriëntatie van de supermarkt op het parkeerterrein en dus one-stop-shopping te voorkomen. Door ook een ingang te creëren aan de Polderstraat middels een passage is ook het achterliggende winkelgebied voor supermarktbezoeker goed bereikbaar. Uit de aangeleverde tellingen blijkt dat ongeveer 50% van het winkelend publiek de passage gebruikt als doorgang naar het centrum en hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van de passage.</p> <p>Het wegbestemmen van de passage is dus aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die bovendien in strijd is met vigerend beleid en dus niet past binnen de uitgangspunten en het conserverende karakter van het project Ruimtelijke Atlas.</p> <p>Niet is overigens gezegd dat de gemeente in de toekomst absoluut niet wil meewerken aan mogelijke plannen van appellant, maar eerst zal beoordeeld moeten worden of de ruimtelijke ontwikkeling (stedenbouwkundig) gewenst is op deze locatie en of de plannen uitvoerbaar zijn. Appellant heeft voor deze ontwikkeling ook een separaat verzoek ingediend. Dit verzoek is momenteel in behandeling.</p> <p>.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

6) J. Valentijn, Markt 80, 4731 HR Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant kan in het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch geen omschrijving vinden voor het exploiteren van een bed en breakfast in de kom van Oudenbosch. Appellant gaat er dan ook van uit dat een bed en breakfast in het pand Markt 80 is toegestaan.</p>	<p>Het bestemmingsplan Kom Oudenbosch bevat inderdaad geen aparte regeling voor het exploiteren van een bed en breakfast. Dit betekent echter niet dat het exploiteren van een bed en breakfast aan de Markt 80 direct toegestaan is.</p> <p>Het pand Markt 80 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning een bed en breakfast te starten. Een bed en breakfast wordt namelijk aangemerkt als een</p>

	<p>publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dergelijke activiteiten zijn alleen toegestaan als het college hier een omgevings-vergunning voor verleend. Het college kan alleen een omgevingsvergunning verlenen voor een bed en breakfast als voldaan is als de voorwaarden zoals opgesomd in artikel 34.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Mocht appellant dus na inwerkintreding van het bestemmingsplan een verzoek indienen om in zijn pand een bed en breakfast te starten en deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals bedoeld in art 34.2 van het bestemmingsplan, kan het college besluiten een bed en breakfast toe te staan. Een bed en breakfast is dus niet direct toegestaan.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	--

7) Fam. Snijders, Schuitemaatstraat 4, 4731 LH Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- In het ontwerpbestemmingsplan "Kom Oudenbosch" is het perceel Schuitemaatstraat 4, kadastraal bekend 2076 gedocumenteerd als industriegebied. Dit komt niet overeen met de werkelijke situatie wonen. In het verleden is door de gemeente verschillende malen toegezegd dat de bestemming van het perceel omgezet zou worden naar burgerwoning. Appellant verzoekt dan ook voor het perceel de toegezegde wijziging mee te nemen.</p> <p>- De situatie zoals te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl is niet bekend. Hier ontbreekt de perceelsgrens tussen perceel 2076 en 2077. Navraag bij het kadaster leert dat deze perceelsgrens al sinds 1994 is vastgelegd.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch heeft het perceel een bedrijfsbestemming met voor de woning de aanduiding bedrijfswoning. Het betreft echter een particuliere woning die geen enkele relatie heeft met de omliggende bedrijven en reeds verschillende malen van eigenaar gewisseld is. Er is dus geen sprake meer van een bedrijfswoning.</p> <p>In een brief van de gemeente uit 2006 met kenmerk 2006/5639 is toegezegd dat de situatie wordt meegenomen in de Ruimtelijke Atlas en de bedrijfswoning dan wordt omgezet naar een burgerwoning. Een andere (snellere) mogelijkheid die in deze brief geboden werd, was om vooruitlopend op de Ruimtelijke Atlas een verzoek ex. artikel 19 lid 1 WRO in te dienen. Aangezien er geen verzoek ex artikel 19 lid 1 WRO is ingediend, is het niet meer dan redelijk dat de omzetting naar een burgerwoning, zoals toegezegd in bovengenoemde brief, wordt meegenomen in het project Ruimtelijke Atlas. De bestemming van het perceel wordt dan ook gewijzigd in een woonbestemming.</p> <p>De verbeelding is getekend op de meest recente kadastrale ondergrond en GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland). Onder andere de kadastergrenzen staan op deze ondergrond. Het kan echter zijn dat gewijzigde kadastrale grenzen nog niet op de kadastrale kaart verwerkt zijn. Juridisch gezien is dit ook niet noodzakelijk. Niet wat op de ondergrond staat bepaalt of iets wel of niet legaal is, maar de regels die bij de bestemming horen. Wij zullen de verbeelding dan ook niet aanpassen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>

8) W. Suijkerbuijk, Pagnevaartweg 78, 4731 AE Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - In het conceptplan is een reeds door B&W vergunde woning (d.d. 3 november 1997) niet opgenomen. Appellant verzoekt het bouwvlak van deze woning op de kaart in te tekenen. - Op de plankaart heeft een deel van de oppervlakte achter de woning op Pagnevaartweg 78 waar stallingruimten staan, de bestemming wonen en het andere deel de bestemming verkeer. Appellant verzoekt gelet op de huidige functie het gehele gebied behalve ter plaatse van Acer Flamingolaan 1 aan te duiden met verkeer. Deze bestemming komt overeen met de bestemming op grond van het " Globale bestemmingsplan Albano". - De rooilijn springt ter hoogte van nummer 78 ver terug van de weg. Om bebouwing van bijvoorbeeld een garage naast de genoemde woning mogelijk te maken is het nodig de onderbroken lijn in de richting van de Pagnevaartweg te verplaatsen. - Overeenkomstig de huidige situatie dient in de plantekening de poort naar het aangrenzende terrein, die dient als noodontsluiting, met de bestemming maatschappelijk, te worden aangeduid. 	<p>Conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas wordt de bestaande en legale situatie in het plangebied vastgelegd. De woning wordt dan opgenomen in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch conform de verleende bouwvergunning d.d. 3 november 1997. Dit betekent dat de gronden welke nu bestemd zijn als 'Verkeer' met de aanduiding 'Garage' worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. De bestaande garageboxen komen hiermee onder het overgangsrecht te vallen.</p> <p>Gezien de bovenstaande reactie zal het gehele gebied worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.</p> <p>In de bestemming 'Wonen' is een regeling opgenomen ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels, door middel van zonerings. Appellant geeft in zijn zienswijze aan de zone 'bijgebouwen' aan de westzijde van zijn woning naar het noorden te willen verleggen, voorbij het bouwvlak voor het hoofdgebouw. In de zone 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De situering van deze zone zoals is opgenomen voor dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan beïnvloedt het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk. Om onwenselijke situaties te voorkomen, zoals het plaatsen van bijgebouwen voor het hoofdgebouw, en het waarborgen van de uniformiteit in het bestemmingsplan zal de zone niet worden aangepast.</p> <p>Een poort is een object welke niet aangeduid hoeft te worden in het bestemmingsplan. Een poort is een bouwwerk geen gebouw zijnde welke mogelijk is in zowel de bestemming 'Maatschappelijk' als de bestemming 'Verkeer'.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>

9) N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Appellant heeft geconstateerd dat de leiding Z-529-06 niet op de verbeelding is weergegeven. Hij verzoekt deze 40 bar leiding met bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding op de verbeelding op te nemen. - Appellant verzoekt aan artikel 23.1 ' Bestemmingsomschrijving' toe te voegen dat de breedte van de belemmeringenstrook voor de 40 bar leiding 4 meter bedraagt - Appellant verzoekt aan de activiteiten die 	<p>Conform verzoek wordt de verbeelding aangepast.</p> <p>Conform verzoek worden de planregels aangepast.</p> <p>Conform verzoek worden de planregels</p>

<p>verboden zijn zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning zoals opgesomd in artikel 23.4.1 de volgende activiteit toe te voegen: het permanent opslaan van goederen en aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen</p>	<p>aangepast.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>
--	--

10) P.H.J.M. Romme, Bosschendijk 173, 4731 DD Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Appellant heeft in 2009 de woning en bijbehorende oprit aan de Bosschendijk 173 als woning gekocht. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning de status bedrijfswoning gekregen. Appellant verzoekt de bestemming te herzien 	<p>Appellant merkt terecht op dat het perceel Bosschendijk 173 de bestemming bedrijf met een nadere aanduiding bedrijfswoning in het ontwerpbestemmingsplan heeft. Het achtergelegen perceel met een bedrijfsbestemming is niet in eigendom van appellant. Bovendien ontbreekt er ook elke relatie met het achtergelegen bedrijfsperceel. Het perceel van appellant heeft dan ook onterecht de bestemming bedrijf met aanduiding bedrijfswoning gekregen. Conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas wordt het perceel van appellant overeenkomstig de bestaande en legale situatie als Wonen bestemd.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

11) Bernardus Wonen, Postbus 97, 4730 AB Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Locatie Markt 32, het opleidingsinstituut Saint Louis, staat aangegeven met de bestemming "wonen". In het pand is op de begane grond de Borgesiusstichting en een steunpunt voor ouderen gevestigd. Daarboven wordt gewoond. Appellant verzoekt de bestemming "gemengd" toe te kennen. 	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Een van de doelstellingen van het project Ruimtelijke Atlas is het vastleggen van de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied.</p> <p>Het klopt dat ter plaatse op de begane grond verschillende andere functies (dienstverlening) dan wonen gevestigd zijn. Deze zijn onterecht niet bestemd. Conform het uitgangspunt van de ruimtelijke atlas wordt aan het adres Markt 32 overeenkomstig de bestaande en legale situatie de bestemming Gemengd toegekend</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Het nieuwe complex Saint Louisplein 1 t/m 15 is opgenomen in het bestemmingsplan, echter achter het pand staat nog een pand waarin de bergingen zijn opgenomen, gelegen in de doorgang naar het Saint Louisplein. Dit is niet in het plan opgenomen. Appellant verzoekt dit op te nemen met de bestemming "wonen". 	<p>Het klopt dat achter het complex Saint Louisplein 1 t/m 15 bergingen gelegen zijn. Conform het uitgangspunt van de ruimtelijke atlas om de bestaande en legale situatie vast te leggen wordt de bestemming Wonen met aanduiding bijgebouwen toegekend</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Court van Saint Louis en toegang vanaf voormalig postkantoor. Het plein staat aangegeven met de bestemming "maatschappelijk". Het plein functioneert als wandelgebied, als onderdeel van een 	<p>Conform het uitgangspunt van de ruimtelijke atlas om de bestaande en legale situatie vast te leggen wordt de bestemming Wonen met een aanduiding wandelgebied toegekend</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Havengebied met name Oostvaardeke: De locatie Oostvaardeke de percelen kadastraal bekend onder Oudenbosch, sectie D, percelen 15003, 1504, 2852, 2657, 3036 en 3039 staan aangegeven met de bestemming "groen". Dit moet zijn bestemming "wonen". Wanneer de gemeente deze locatie echter wenst te verwerven dan is dat in principe bespreekbaar. - Maria ter Engelen: Bij de entree naar het gebied zijn er twee kavels omgezet van "maatschappelijk" naar "verkeer". Appellant verzoekt de bestemming "maatschappelijk" te handhaven. - De nieuwbouw woningen aan de Franciscuslaan zijn niet geheel conform bouwplan in het concept bestemmingsplan opgenomen. Graag de maatvoering aanpassen. - Voor de nog te bouwen 2 onder 1 kapwoningen aan de Marialaan zouden wij het te realiseren type woningen globaal willen houden waardoor wij snel kunnen inspelen op de vraag in de woningmarkt. Wij zouden het bouwvlak aaneen gesloten willen houden waarbij of aangesloten of twee aaneen of vrijstaand is te realiseren met een maximum van 11 woningen. - Voor de locatie grenzend aan het Groene Woud zouden wij het bouwvlak ook aaneen willen houden waarbij alleen vrijstaand of twee aaneen gerealiseerd mogen worden met een maximum van 6 woningen. Op deze wijze kunnen wij inspelen op de vraag naar kavels voor vrijstaand of twee aaneen 	<p>dubbelbestemmingen heeft dan ook geen toegevoegde waarde.</p> <p>Voor de locatie Oost Vaardeke, meer in het bijzonder de percelen D1503, 1504, 2852, 2567, 3036 en 3039 wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen. Deze locatie ligt momenteel braak en is in het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch abusievelijk bestemd als 'Groen'. In het bestemmingsplan Komplan heeft deze locatie de bestemming 'Werkplaats', in het verlengde hiervan zal deze locatie in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch worden bestemd als 'Bedrijf'.</p> <p>Het gebied heeft abusievelijk de bestemming verkeer gekregen. De bestemming "Maatschappelijk" zal toegekend worden aan de percelen. Volledigheidshalve attenderen wij u erop, dat wanneer deze bestemming onherroepelijk wordt de eerder verleende vrijstelling voor deze kavels automatisch komt te vervallen.</p> <p>Conform de overlegde bestektekening zal het bouwblok aangepast worden.</p> <p>Voor de aangedragen locatie (Marialaan) is eerder een vrijstelling ex. artikel 19 lid 2 WRO verleend voor de realisatie van 7 twee onder één kap woningen. Hetgeen nu verzocht wordt is een nieuwe ontwikkeling waarbij nieuw onderzoek (milieutechnisch en planologisch) noodzakelijk is. Het verzoek past derhalve niet binnen het conserverend karakter van het bestemmingsplan en is dus in strijd met de uitgangspunten van het project Ruimtelijke Atlas.</p> <p>Voor de aangedragen locatie (Groene Woud) is eerder een vrijstelling ex. artikel 19 lid 2 WRO verleend voor de realisatie van 10 twee onder één kap woningen. Hetgeen nu verzocht wordt is een nieuwe ontwikkeling waarbij nieuw onderzoek (milieutechnisch en planologisch) noodzakelijk is. Het verzoek past derhalve niet binnen het conserverend karakter van het bestemmingsplan en is dus in strijd met de uitgangspunten van het project Ruimtelijke Atlas.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>
--	---

12) Fam. Cremers, Doelpad 13, 4731 JE Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant heeft in 2000 de woning Doelpad 13 gekocht. Het huis heeft altijd de bestemming wonen met winkel gehad. De mogelijkheid tot het starten van een winkel was ook één van de redenen het huis te kopen. Uit het vigerende bestemmingsplan Komplan (1978) blijkt dat ter plaatse van Doelpad 1 t/m 17 9 woningen zijn toegestaan, waarvan 2 woningen de bestemming winkel hebben (de kapper aan Doelpad 7 en de slagerij/buurtwinkel aan Doelpad 13) en 1 woning de bestemming kantoor (Doelpad15, assurantie kantoor Nooren). Doordat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch geen mogelijkheid biedt een winkel op te starten op Doelpad 13 wordt appellant in zijn mogelijkheden belemmerd. Appellant verzoekt dan ook naast de bestemming wonen, de bestemming winkel toe te kennen aan het pand Doelpad 13.</p> <p>- Mocht de gemeente het verzoek van appellant om een winkelbestemming toe te voegen niet inwilligen, dan verzoekt appellant de gemeente te compenseren voor de waardevermindering van het pand Doelpad 13.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Een van de doelstellingen van het project Ruimtelijke Atlas is het vastleggen van de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied. Daarnaast wordt ook het vigerende beleid van de gemeente in het bestemmingsplan vertaald.</p> <p>Het pand Doelpad 13 heeft op dit moment geen winkelfunctie en wordt in deze hoedanigheid ook al vele jaren niet gebruikt. Bovendien is er bij de gemeente ook geen concreet voornemen bekend een winkel te starten op deze locatie.</p> <p>Het detailhandelsbeleid van de Gemeente is vastgelegd in het Detailhandelsbeleid gemeente Halderberge uit 2008. Voor Oudenbosch wordt ingezet op een compact centrum door het concentreren van detailhandel in de twee hoofdstraten Professor van Ginnekenstraat en Fenkelstraat. Dit wordt ook het kernwinkelgebied genoemd. Deze doelstelling wordt onder meer bereikt door (in bestemmingsplanherzieningen) geen uitbreiding van detailhandel toe te staan buiten het kernwinkelgebied. Het toestaan van detailhandel in de woning van appellant is dus in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid.</p> <p>Conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas om de bestaande legale situatie in het bestemmingsplan vast te leggen, heeft de locatie Doelpad 13 met de bestemming Wonen de juiste bestemming gekregen.</p> <p>Mocht appellant van mening zijn dat hij schade leidt ten gevolge van de bestemmingsplanprocedure Kom Oudenbosch staat het appellant vrij om een verzoek om planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening in te dienen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

13) Smurfit Kappa Elcorr B.V., Postbus 71, 4870 AB Etten-Leur

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant geeft aan dat voor bedrijvigheid die geen of onvoldoende ruimte heeft in een centrum of stedelijk gebied vestiging op een bedrijventerrein vaak uitkomst biedt. Daarom verzoekt appellant om functies als een sport- en fitnessschool, indoorkartbaan, vakgericht onderwijs en andere leisure functies mogelijk te maken op het bedrijventerrein, evenals webwinkels.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in</p>

<p>Daarnaast wordt, gelet op het feit dat volumineuze detailhandel middels een afwijking is opgenomen en reeds andere percelen rechtstreeks worden aangeduid, verzocht om de aanduiding 'detailhandel volumineus' op te nemen.</p> <p>Op het adres Industrieweg 10a vindt het ter plaatse bekijken en afhalen door particulieren plaats. Verzocht wordt om voor deze locatie een specifieke bestemming/aanduiding op te nemen zodat geen onduidelijkheid meer kan bestaan of deze activiteiten passen binnen het bestemmingsplan.</p> <p>Tevens wordt verzocht om via een afwijking leisure-functies mogelijk te maken en rechtstreeks webwinkels en volumineuze detailhandel op de percelen toe te staan.</p>	<p>artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Uitgangspunt van de gemeente is dat nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied alleen worden meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate uitgekristalliseerd is dat deze direct in het bestemmingsplan meegenomen kan worden. Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.</p> <p>Het direct toestaan van volumineuze detailhandel en leisure-functies, zonder nader onderzoek, is in dit geval ongewenst. Met name voor detailhandel geldt dat per geval en per locaties een afweging hieromtrent gemaakt dient te worden, waarbij ook onderwerpen als parkeren, bereikbaarheid e.d. worden meegenomen. Daarom is de aanduiding 'detailhandel volumineus' uitsluitend opgenomen voor bestaande volumineuze detailhandel. In de regels is een binnenplanse afwijking opgenomen teneinde volumineuze detailhandel mogelijk te kunnen maken. Zodra een concreet verzoek binnenkomt, zal gekeken worden of dit door middel van deze binnenplanse afwijking vergund kan worden.</p> <p>In de ontwerp-structuurvisie Halderberge 2025 is de transformatie en herstructurering van het bedrijventerrein Industrieweg opgenomen. Het voert te ver om deze ontwikkeling, waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid nog niet tot in detail is onderzocht, mee te nemen in dit conserverende komplan. Nadat de structuurvisie is vastgesteld zal bekeken worden hoe vorm wordt gegeven aan de herstructurering van de Industrieweg, en of en welke functies er naast bedrijven worden toegelaten. Het opnemen van een afwijking voor leisure-functies is daarom op dit moment nog ongewenst.</p> <p>Voor wat betreft webwinkels geldt dat daar waar het uitsluitend gaat om opslag en afhalen van goederen er geen bezwaren bestaan tegen vestiging op een bedrijventerrein, aangezien er in deze gevallen geen sprake is van 'detailhandel'</p>
--	---

	<p>zoals omschreven in het bestemmingsplan. Zodra er echter (ook) sprake is van showroom- of winkelruimte is er echter wel sprake van detailhandel, en zijn de centra van de kernen de aangewezen vestigingsplaatsen. Op het adres Industrieweg 10a is er geen sprake van een showroom of winkelruimte, zodat er geen sprake is van detailhandel zoals omschreven in het bestemmingsplan. Derhalve wordt geen aanduiding voor detailhandel opgenomen.</p>
<p>- In het vigerende plan is per bedrijf één bedrijfswoning mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bedrijfswoningen uitsluitend mogelijk indien aangeduid. Appellant geeft aan dat zijn braakliggende perceel zich uitstekend leent voor bedrijfskavels met een bedrijfswoning. Op die manier kan de Ambachtstraat worden afgerond en sluit het aan bij de overzijde. Appellant verzoekt om op deze grond maximaal zes bedrijfswoningen toe te staan, zodat recht wordt gedaan aan de vigerende bouwmogelijkheden.</p>	<p>Uitgangspunt van de regeling voor bedrijfswoningen op bedrijventerrein in het plangebied is dat alleen bestaande (of vergunde) bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten omdat de aard van een bedrijventerrein zich niet leent voor de verdere ontwikkeling van de woonfunctie. Tevens verlaagt het wonen het rendement van het bedrijventerrein. Op het perceel van appellant is geen bedrijfswoning aanwezig, daarom wordt hiervoor geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.</p>
<p>- Appellant verzoekt om voor de Industrieweg 10 een goothoogte op te nemen van 10 m, conform de bestaande situatie.</p>	<p>Voor de bedrijfsgebouwen die bestaan al een hoogte van 10 m hebben wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 10 m.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>

14) H.Houthuijsen, Juvenaataan 10, 4731 CV Oudenbosch

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>- <i>Stedelijke ontwikkeling</i> De zuidoostzijde van Oudenbosch wordt in de structuurvisie Halderberge 2025 aangegeven als 'Bosgebied Bosschenhoofd-Rucphen-Hoeven' inclusief de binnentuin. Volgens appellant kan de zuidoostzijde, die voor een deel samenvalt met dit groene bosgebied, niet worden toegewezen als zoekgebied voor verstedelijking.</p>	<p>Het door appellant aangehaalde betreft een gebied dat in de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant als zodanig is aangewezen. Het is niet mogelijk om dit in het kader van het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
<p>- <i>Antennebeleid</i> In de beschrijving op p.13 staat niet opgenomen dat het verboden is antennes te plaatsen op locaties waar het centrale antennesysteem aanwezig is. Er verschijnen steeds meer schotelantennes op de buitenwanden of een balkon van een huis. Wij vinden een duidelijkere afwijzing van het plaatsen van deze schotels op zijn plaats.</p>	<p>Het antennebeleid heeft betrekking op de plaatsing van o.m. GSM- of UMTS-masten, en niet op schotels of antennes op woningen. Deze bouwwerken zijn grotendeels vergunningvrij, zodat een toetsing aan het bestemmingsplan niet plaatsvindt voor deze bouwwerken.</p>
<p>- <i>Woonbeleid</i></p>	

<p>Appellant geeft aan dat de tekst in het bestemmingsplan tegengesteld is aan de tekst in de structuurvisie. Deze laatste visie van eind 2012 gaat volgens appellant uit van recente opgestelde gegevens. De behoefte aan 888 extra woningen bovenop de vervangingsmarkt is volgens appellant een veel te hoge aanname. De uitvoering van dit plan kan tot onnodige leegstand leiden in het woningaanbod. Appellant stelt dus voor om het niveau van de additionele woningbouw in dit bestemmingsplan te verlagen.</p>	<p>De tekst waar appellant naar verwijst is afkomstig uit het woningmarktonderzoek van 2008. Vanaf 2008 hebben er ingrijpende veranderingen plaatsgevonden op de woningmarkt welke ook gevolgen hebben voor de woningbouwbehoefte. Deze zijn niet meegenomen in dat onderzoek. Zodra het woningmarktonderzoek wordt geüpdatet zullen deze aantallen worden gewijzigd.</p> <p>Het is wel belangrijk om op te merken dat dit losstaat van het voorliggende, conserverende, bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen op het gebied van woningbouw mogelijk gemaakt.</p> <p>De structuurvisie waar naar wordt verwezen is op dit moment in procedure en nog niet vastgesteld.</p>
<p>- <i>Detailhandelsbeleid</i> Appellant ziet graag een verdere uitwerking van deze paragraaf waarin wordt ingegaan op winkels die zijn afgestemd op de culturele en recreatieve elementen van Halderberge. Hierbij wordt verwezen naar het 'Toeristisch-Recreatief Marketingsplan Halderberge 2008-2013'.</p>	<p>In de paragraaf wordt ingegaan op de beleidsnota 'detailhandelsbeleid gemeente Halderberge'. Het door appellant aangehaalde marketingplan staat hier los van, maar de conclusies die hierin worden getrokken, zoals een invulling van winkels gericht op culturele en recreatieve elementen, worden onderschreven door de gemeente.</p> <p>Gelet hierop is in het bestemmingsplan ook ingezet op een flexibele regeling in het centrum m.b.t. tot onder meer detailhandel, maar ook recreatieve functies. Winkels afgestemd op culturele en recreatieve elementen zijn dan ook zonder meer toegestaan op grond van dit bestemmingsplan.</p> <p>Omdat het marketingplan inhoudelijk slechts zijdelings ingaat op de ruimtelijke ordening, is hierover geen paragraaf opgenomen in de toelichting.</p>
<p>- <i>Handhaving</i> De stelling dat handhaving afhankelijk is van de beschikbare manuren en mede afhankelijk is van een vorm van gedogen, welke weer afhankelijk is van een op termijn mogelijke legalisatie, lijkt appellant een onaanvaardbare weg. Dit hoofdstuk geeft een vrijbrief aan wet- en regelvertreders om via deze handhavings- en gedoogconstructie op termijn hun zin te krijgen, ook als dit ten koste gaat van de omgeving. Dit leidt tot rechtsongelijkheid.</p>	<p>In de paragraaf wordt ingegaan op de nuances die spelen bij een handhavingstraject. Van geval tot geval zal bekeken moeten worden hoe omgegaan dient te worden met handhaving, waarbij goed wordt gekeken naar de omstandigheden van het specifieke geval. Het voorgaande houdt geenszins een vrijbrief in voor overtreders. De gemeente zal blijven optreden tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan.</p>
<p>- <i>Sporthal de Beuk</i> Appellant merkt op dat sporthal de Beuk niet is opgenomen in het overzicht op pagina 33 toelichting.</p> <p>Daarnaast maakt appellant bezwaar tegen de bestemming 'Maatschappelijk' voor dit perceel, welke een breed scala</p>	<p>Sporthal de Beuk is inderdaad niet vermeld in de lijst. Dit is een omissie die zal worden hersteld.</p> <p>De sporthal is bestemd als 'Maatschappelijk' waarbinnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit is in de begrippenlijst als volgt</p>

<p>aan functies mogelijk maakt.</p>	<p>gedefinieerd: <i>voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;</i> Deze regeling, welke elders binnen het plangebied ook wordt gehanteerd, biedt de mogelijkheid voor de uitwisseling van maatschappelijke functies zonder dat direct een bestemmingsplanwijziging nodig is. Een vergelijkbare regeling was ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Pagnevaart West', waarin de gronden zijn bestemd als 'Bijzondere diensten', waarbinnen ook openbare en bijzondere doeleinden zijn toegestaan, zoals kerken, scholen, bibliotheken, kruisverenigingen- en wijkgebouwen en hiermee gelijk te stellen gebouwen. Gelet hierop biedt het voorliggende bestemmingsplan geen uitbreiding van functies.</p> <p>In dit geval ziet de gemeente geen aanleiding om een specifieke regeling op te nemen voor sporthal de Beuk. Voorzover er sprake is van overtreding van geluidnormen kan hiertegen op grond van andere wetgeving worden opgetreden.</p>
<p>- <i>Wegverkeer</i> Appellant geeft aan dat, in tegenstelling tot het bepaalde op pagina 38 van de toelichting, juist in wijken waar grote school complexen zijn gesitueerd een andere aanpak nodig is m.b.t de indeling van wegen. Hier dient geen menging van fietsers en gemotoriseerd verkeer plaats te vinden. Tevens moeten daar de wegen breed genoeg zijn en parkeervoorzieningen uitgebreid genoeg om de piek verkeersstromen op te kunnen vangen.</p>	<p>In de toelichting staat in algemene zin aangegeven hoe omgegaan wordt met de inrichting van wegen. In specifieke situaties zal maatwerk verricht worden, zoals rondom scholen.</p>
<p>- <i>Natuur</i> Appellant geeft aan, in reactie op de zinsnede op pagina 44 van de toelichting, dat het arboretum ook valt onder het plangebied en dat daar zeker sprake is van bijzondere, en mogelijk ook beschermde planten.</p>	<p>Het Arboretum wordt in de toelichting vermeld in de eerste alinea op pagina 33.</p>
<p>- <i>Boschdijk 12</i> In het overzicht op pagina 45-46 wordt de oorspronkelijke bestemmingsfunctie van de Boschdijk 12 vermeld, namelijk woonhuis. De huidige bestemming is kantoren, appellant neemt aan dat de huidige bestemmingsfunctie gehandhaafd blijft.</p> <p>Appellant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Gemengd' voor dit pand,</p>	<p>Op het perceel is dienstverlening toegestaan. Om duidelijk te maken dat kantoorfuncties ter plaatse ook zijn toegestaan wordt tevens de aanduiding 'kantoor' opgenomen.</p> <p>De bestemming 'Gemengd' staat op een perceel uitsluitend dienstverlening toe, met eventueel</p>

ten opzichte van de bestemmingen kantoor, erf en tuin uit het vigerende plan.	nog een andere functie indien aangeduid (zoals kantoor, detailhandel of horeca). Zodoende bestaat voor deze percelen enige flexibiliteit in de toekomstige invulling van het gebruik. Op het perceel is geen aanduiding opgenomen, zodat uitsluitend dienstverlening is toegestaan. Dit wordt hersteld door ter plaatse ook de aanduiding 'kantoor' op te nemen, zodat kantoorfuncties ook zijn toegestaan.
- <i>Geluidcontour Seppe</i> Appellant verzoekt om een speciale handhavingsparagraaf op te nemen voor de begrenzendende afspraken met vliegveld Seppe. Indien de gedoogtekst in het bestemmingsplan blijft staan is een dergelijke handhavingsparagraaf zeker nodig.	Handhaving van geluidnormen van vliegvelden staat los van het bestemmingsplan, de provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Conclusie: zienswijze is deels gegrond

15) J.J.C. Dekkers, Romelaan 37, 4731 EG Oudenbosch

Zienswijze	Reactie gemeente
- Appellant verzoekt om de strook naast zijn woning aan te duiden als achtererfgebied, om in de inrichting meer vrijheid te hebben.	Appellant verzoekt om de zone bijgebouwen uit te breiden tot aan de zijdelingse perceelsgrens. In het voorstel van appellant komt de zone bijgebouwen te liggen voor de voorgevels van de naastgelegen woningen van de Anna Melortlaan. Dit is stedenbouwkundig ongewenst. Bovendien is het perceel ook gelegen op een T-splitsing van wegen (Anna Melortlaan en Romelaan). Bebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrens beperkt het zicht van het wegverkeer en kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Conclusie: zienswijze is ongegrond

16) Buntsma van Dooren Stoof, namens Praktijk Fysiotherapie, P.M.C. Halderberge en JOFIB Praktijk Fysiotherapie, Postbus 7453, 4800 GL Breda

Zienswijze	Reactie gemeente
- Appellant merkt op dat sporthal de Beuk in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" heeft toegewezen gekregen. In het artikel 1 van de planregels is het begrip 'maatschappelijk' gedefinieerd. Dit is een zeer brede omschrijving, zonder onderscheid te maken in commerciële en niet commerciële activiteiten. In het vigerende bestemmingsplan heeft de sporthal de Beuk de bestemming bijzondere doeleinden, waarin een sporthal met bijbehorende kantine geëxploiteerd werd. Indien aan de sporthal de bestemming 'maatschappelijk' wordt toegewezen wijzigt de bestemming van een sportaccommodatie met een ondergeschikte horecafunctie in een accommodatie ten behoeve van een groot aantal nauwelijks gespecificeerde	De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008). In de inmiddels vastgestelde

<p>maatschappelijke belangen. Dit betekent ook dat in de sporthal een fysiotherapiepraktijk gevestigd kan worden.</p> <p>Appellant is van mening dat de vestiging van een fysiotherapiepraktijk in een gebouw met een duidelijk maatschappelijke betekenis ten onrechte het commerciële belang wordt bevoordeeld boven het niet commercieel belang. Daarnaast schaadt een fysiotherapiepraktijk in sporthal de Beuk mogelijk de financiële belangen van de cliënten van appellant. Appellant is dus van mening dat er sprake is van oneerlijke concurrentie.</p> <p>Appellant verzoekt dan ook aan Sporthal de Beuk niet de bestemming 'Maatschappelijk' toe te kennen, dan wel deze bestemming 'Maatschappelijk' wel toe te kennen met de beperking dat daarin geen commerciële medische of semi medische voorziening kan worden ondergebracht.</p>	<p>bestemmingsplannen van Stampersgat, Bosschenhoofd en Hoeven is aan de daar aanwezige sporthallen ook de bestemming "Maatschappelijk" toegewezen. Het is dus niet meer dan vanzelfsprekend dat Sporthal de Beuk ook de bestemming "maatschappelijk" krijgt en dezelfde regels gelden als voor de overige sporthallen in Halderberge.</p> <p>Appellant is van mening dat door de mogelijkheid te creëren een fysiotherapiepraktijk te vestigen in sporthal de Beuk er sprake is van oneerlijke concurrentie. In een bestemmingsplan worden juridisch-planologisch de bouw- en gebruiksmogelijkheden in een plangebied vastgelegd. Concurrentieoverwegingen zijn ruimtelijk niet relevant en vallen buiten de strekking van een bestemmingsplan. Dit wordt ook bevestigd in vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin gesteld wordt dat voor de vraag of er sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toekomt aan de vraag of er mogelijk sprake is van een overaanbod, maar is het doorslaggevend of voor bewoners van een plangebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft. Mocht een van de bestaande fysiotherapiepraktijken verdwijnen door de komst van een nieuw fysiotherapiepraktijk, blijven er nog altijd voldoende mogelijkheden om een fysiotherapeut te bezoeken.</p> <p>Overigens was in het vigerende bestemmingsplan Pagnevaart West (d.d. 21 december 1972) waarin de sporthal de bestemming "Bijzonderde Diensten" ook reeds sprake van een brede bestemming. Binnen deze bestemming waren de volgende bouwwerken toegestaan: bouwwerken voor openbare en bijzondere doeleinden, zoals kerken, scholen, bibliotheek, kruisverenigingen en wijkgebouwen en hiermede gelijk te stellen gebouwen. De bestemming Maatschappelijk is in feite niet meer dan een hedendaagse vertaling van de bestemming Bijzonderde Diensten.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	--

17) Juridisch en bestuurlijk adviescentrum, namens Iris Vastgoed Holding BV en Iris Vastgoed Ontwikkeling BV, Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant merkt op dat de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan is ingegeven door de gemeentelijke wens om de bestaande ruimtelijke situatie qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden te actualiseren en te conserveren. Daarnaast wordt als aanleiding genoemd dat het huidige ruimtelijke beleid over</p>	<p>De gemeente neemt deze reactie ter kennisname aan.</p> <p>De gemeente is van mening dat detailhandel niet mogelijk is binnen de bestemming 'Tuin en Erf III in het bestemmingsplan 'Velletri' op de locatie Bosschendijk 165a.</p>

<p>een groot aantal bestemmingsplannen is verdeeld en dat een belangrijk deel van deze plannen is verouderd. De bedoeling van de gemeente is om te beschikken over een adequate planologische regeling waarin het meest recentelijk beleid wordt vertaald in een juridisch bindende vorm. Daarmee is ook te bereiken dat een eenduidig planologische beleid voor de 5 verschillende kernen van de gemeente kan worden nagestreefd. Met deze algemene doelstellingen kan appellant zich verenigen.</p> <p>- Met betrekking tot de locatie Bosschendijk 165a heeft appellant vastgesteld dat het huidige bestemmingsplan 'Velletri' geen vervolg heeft gekregen bij de beoogde conserverende gedachten van het ontwerpplan. In het bestemmingsplan 'Velletri' zijn de betreffende gronden waarop de bedrijfsbebouwing in de huidige omvang is gerealiseerd, grotendeels aangewezen met de bestemming 'Tuin en Erf III' zoals verder opgenomen in artikel II, lid 12. Die gronden zijn aangewezen voor de uitoefening van 'handels- en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden'. Onder dit begrip 'handelsbedrijfsdoeleinden' moet mede worden begrepen detailhandel. Bestemmingsplan 'Velletri' bevatte geen begripsbepaling ten aanzien van hetgeen onder handelsbedrijf moet worden verstaan. De voorschriften sluiten ter plaatse geen detailhandel of andersoortige handel uit. Het algemeen spraakgebruik is dan ook uitgangspunt voor de uitleg van de planvoorschriften, hetgeen betekent dat ter plaatse detailhandel aan de orde en mogelijk is.</p> <p>- Appellant heeft aan Burgemeester en wethouders van Halderberge kenbaar gemaakt dat het voornemen bij cliënten bestaat voor 1 mei 2013 ter plaatse detailhandel te vestigen. Dit heeft ertoe geleid dat bij besluit van 4 april 2013 Burgemeester en wethouders de voorgenomen vestiging en exploitatie van een Action-winkel ter plaatse hebben belet door een bestuurlijk rechtsoordeel te geven waarbij het vestigen van detailhandel wordt afgewezen en waarin ook handhavend optreden jegens deze detailhandel exploitatie wordt aangekondigd. Thans is tegen dit besluit (bestuurlijk rechtsoordeel) een bezwaarschrift d.d. 12 april 2013</p>	<p>Het binnengekomen bezwaarschrift d.d. 12 april 2013 zal worden behandeld in de commissie voor bezwaren.</p> <p>De gronden hebben in het bestemmingsplan 'Velletri' niet de bestemming 'Handelsbedrijfsdoeleinden' maar de bestemmingen 'E2-O' (vrijstaande woningen), 'Tuin en erf I', 'Tuin en erf II' en 'Tuin en erf III'. Op 24 oktober 2009 heeft het college vrijstelling verleend voor de realisatie van 24 appartementen aan de Bosschendijk 165a te Oudenbosch. Deze vrijstelling is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch door deze locatie te bestemmen als 'Wonen' en 'Verkeer'. Abusievelijk is een deel van het plandeel bestemd als 'Bedrijf'. In de verleende vrijstelling is dit deel namelijk bedoeld voor parkeerplaatsen. Dit zal dan ook als zodanig worden bestemd in het definitieve bestemmingsplan Kom Oudenbosch</p> <p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate is uitgekristalliseerd dat deze direct in het bestemmingsplan kan worden meegenomen.</p> <p>Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, verkeer/parkeren, archeologie, bodem, water, e.d.).</p> <p>Het bovenstaande is niet het geval voor de nieuwe ontwikkeling detailhandel maar wel voor</p>
---	--

<p>ingediend, waarvan de inhoud als hier herhaald en ingelast moet beschouwd. In het bestemmingsplan 'Velletri' zijn voorts de aansluitende gronden binnen deze bedrijfslocatie aangewezen voor 'tuin en erf II'. Dat betreft overigens slechts een klein deel van het bedrijfspand dat daarop is gerealiseerd ter grootte van 275m². Het totale bedrijfsgebouw heeft tot op heden allerlei bedrijfs- en handelsfuncties gehad.</p> <ul style="list-style-type: none">- In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn de desbetreffende gronden grotendeels aangewezen met de bestemming 'Wonen', deels als 'Bedrijf' en voor 'Verkeer' in plaats van de thans geldende algemene bestemming 'Handelsbedrijfsdoeleinden'.- Vanwege het continueren van de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op deze gronden, verzoeken wij u nochtans- en in het verlengde van de vigerende bestemming 'Handelsbedrijfsdoeleinden'-, hetzij aan deze locatie de bestemming 'detailhandel' zonder enige verdere beperking van branchering, toe te kennen, hetzij de bestemming 'Bedrijf' met een specifieke functieaanduiding 'detailhandel. Voor zover gekozen wordt voor de laatstbedoelde mogelijkheid om het gehele perceel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Detailhandel' toe te kennen, dient eveneens te gelden dat deze detailhandelsfunctie algemene c.q. reguliere detailhandel betreft. Daarnaast stelt appellant voor het bebouwingsvlak voor de thans aanwezige bebouwing als zodanig stedenbouwkundig in te passen en uit te gaan van een bebouwingspercentage van 80. Een dergelijk bestemming Detailhandel c.q. detailhandelsfunctie zijn planologisch verantwoord.- Appellant geeft aan dat uit oogpunt van parkeren en parkeerbehoefte is vast te stellen dat er plaats op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is voor 43 parkeerplaatsen. Daarnaast kan nog een 9-tal parkeerplaatsen bijgetrokken worden en tot slot zijn in de openbare ruimte in de naaste omgeving nog tenminste 5 parkeerplaatsen aanwezig te achten. Ook ruimte op de openbare weg mag en moet meegerekend kunnen worden volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kortom ruimschoots	<p>de verleende vrijstelling voor de realisatie van 24 appartementen, waardoor deze ontwikkeling is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch.</p> <p>Het college heeft besloten dat de vestiging van een winkel aan de Bosschendijk 165a een nieuwe ontwikkeling betreft met overwegende planologische bezwaren zoals het parkeren en de ontsluiting. Voor de inhoudelijke weerlegging van de gemeente wordt verwezen naar de bijgevoegde brief verzonden op 4 april jl. Die brief dient in dit verband als herhaald en ingelast te worden beschouwd.</p> <p>Zoals in de brief van 4 april jl. vermeld staat is men vrij om beroep te doen op het overgangsrecht.</p> <p>Het bestemmingsplan Kom Oudenbosch moet nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het staat de betrokkene vrij om te zijner tijd een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
---	---

boven de gemeentelijke norm van 54 parkeerplaatsen.

Indien in de planregels een parkeernorm van 4,5 parkeerplaats per 100m² b.v.o. gewoon wordt opgenomen, is – een daaraan gerelateerde oppervlakte aan – detailhandel binnen de aanwezige bedrijfsbebouwing, planologisch verantwoord te achten.

- Appellant wijst op een tweetal aanwezige ontsluitingen/uit- en inritten van het onderhavige perceel op de openbare weg. Deze hebben in de afgelopen 40 jaar zonder verkeerskundige problemen gefunctioneerd ten behoeve van diverse bedrijfsactiviteiten, tot en met een aannemerij aan toe. Nimmer hebben deze ontsluitingen uit- en inritten aanleiding gegeven tot verkeersgevaarlijke of belemmerende situaties. Bij navraag is gebleken dat ter plaatse zich nooit ongevallen hebben voorgedaan. Zowel de Boschendijk als de Broeder Christofoorlaan zijn zondermeer verkeersveilig vanuit de twee, 5 tot 6 meter brede inritten te bereiken. Deze uitwegbreedte is ruim voldoende voor personenauto's om elkaar zelfs te passeren bij het op- en afrijden van het terrein. Kortom, alle infrastructuur op en rond dit perceel is toegesneden op allerlei vormen van gebruik inclusief detailhandelsdoeleinden. Bovendien kan nog worden gekozen voor een separate inrit en uitrit.
- Op grond van het vorenstaande concludeert appellant dat door de gemeentelijke handelwijze appellant niet in de gelegenheid is om de thans geldende bestemming qua gebruiksmogelijkheden voor reguliere detailhandel te kunnen benutten en zij daardoor in hun rechten onrechtmatig worden gekort.
- Derhalve moet het ervoor worden gehouden dat indien niet overeenkomstig deze zienswijze de planverbeelding en de desbetreffende bestemmingsplanregels worden aangepast, appellant moet terugvallen op overgangsrechtelijke bescherming in de planregels waarvoor als peildatum geldt, de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- Aangezien de gemeente appellant onrechtmatig afhoudt van het toegelaten detailhandelsgebruik, wordt de gemeente bij deze ook aansprakelijk gesteld voor zover een en ander tot gevolg heeft dat

<p>hierdoor niet rechtens en feitelijk teruggevallen kan worden op het overgangsrecht met de daarbij geboden rechtsbescherming.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appellant zal bij de gemeente een planschadeclaim weleggen aangezien de thans voorgestane bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' (zonder functieaanduiding Detailhandel) inmiddels een planologisch nadeliger situatie geeft met betrekking tot de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het eigen perceel krachtens het huidige bestemmingsplan 'Velletri'. - Op grond van het vorenstaande doet appellant het dringende verzoek aan de Raad om gevolg te geven aan deze zienswijzen en derhalve over te gaan tot gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan waarbij de onderhavige gronden worden aangewezen voor: <ul style="list-style-type: none"> - primair: de bestemming 'detailhandel' zonder nadere beperking of; - subsidiair: 'bedrijf' met de aanduiding 'Detailhandel' eveneens zonder nadere beperking. 	
---	--

18) M.C. van de Ven, Bosschendijk 10, 4731 DE Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
-------------------	-------------------------

<p>- In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand Bosschendijk 12 de bestemming “ Gemengd” gekregen. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemmingen Kantoor, Tuin en Erf, waarbij verwezen wordt naar het raadsvoorstel van 23 september 1993. Appellant maakt bezwaar tegen de voorgenomen wijziging omdat hij de directe gevolgen voor zijn woon- en leefomgeving niet kan overzien. Daaraan voegt appellant toe dat er tussen de gemeente en de huidige eigenaar plannen in ontwikkeling zijn voor verregaande functiewijzigingen van zowel het pand als perceel Bosschendijk 12. Appellant verwijst tevens naar de opmerking in de toelichting van het bestemmingsplan dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Het pand is overigens altijd in gebruik geweest als assurantiekantoor. De bestemming ‘ gemengd’ waarbinnen dienstverlening toegestaan is, sluit aan bij deze situatie.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt overigens geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De ruimtelijke ontwikkeling waarnaar appellant verwijst voor Bosschendijk 12 wordt dan ook niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Van deze ontwikkeling wordt momenteel de milieutechnische en planologische aanvaardbaarheid onderzocht. Mocht het college van B&W na deze onderzoeken besluiten medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling, zal hiervoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevolgd worden.</p>
<p>- Op blz. 29 van de toelichting wordt verwezen naar integraal handhavingsbeleid van de gemeente Halderberge. Appellant verzoekt deze tekst te herzien, en in deze tekst niet te relateren aan beschikbare manuren of gedoogfilosofien. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de duidelijkheid en respect voor de morele verworvenheden van onze maatschappij</p>	<p>Het Integraal handhavingsbeleid Leefomgeving gemeente Halderberge 2012 – 2015 is op 31 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft formele rechtskracht. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is slechts een samenvatting gegeven van het op 31 mei 2012 vastgestelde beleid. Het aanpassen van dit beleid valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

19) Fam. Bakkers, Kaaistraat 9, 4731 LW Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- In het ontwerpbestemmingsplan is aan het adres Kaaistraat 9 de bestemming “ Wonen” toegekend. Sinds het moment dat appellanten de woning kochten heeft het adres de bestemming “ Gemengde Bebouwing” gehad. Dit was één van de</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Een van de doelstellingen van het project Ruimtelijke Atlas is het vastleggen van de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied. Daarnaast</p>

<p>redenen voor appellant om het huis te kopen. Ook bij de bouw van de grote schuur/garage in 1995 heeft appellant rekening gehouden met het feit dat de mogelijkheid blijft bestaan om dit huis nog altijd te gebruiken als bedrijf. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om in de toekomst een bedrijf op het adres Kaaistraat 9 te starten. Appellant is van mening dat dit nadelige gevolgen zal hebben voor de verkoopwaarde van ons huis. Appellant verzoekt daarom aan het adres Kaaistraat 9 de bestemming gemengde bebouwing toe te kennen.</p>	<p>wordt ook het vigerende beleid van de gemeente in het bestemmingsplan vertaald.</p> <p>Het adres Kaaistraat 9 heeft op dit moment geen bedrijfsfunctie en is in deze hoedanigheid ook niet gebruikt. Bovendien heeft het adres Kaaistraat 9 in het vigerende bestemmingsplan “Komplan” weliswaar de bestemming “Gemengde Bebouwing”, maar hierbinnen was geen bedrijvigheid toegestaan. Binnen de bestemming “Gemengde Bebouwing” zijn alleen ter plaatse van de aanduiding B ‘kleine bedrijven voor ambachtelijke doeleinden, al of niet met dienstwoningen’ toegestaan. De strook “Gemengde Bebouwing” waar de Kaaistraat 9 onderdeel van uitmaakt kent geen aanduiding B en het opstarten van een bedrijf was dus ook niet op basis van het vigerende plan toegestaan. Tot slot is er bij de gemeente ook geen concreet voornemen bekend een bedrijf te starten op deze locatie.</p> <p>Conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas om de bestaande legale situatie in het bestemmingsplan vast te leggen, heeft de locatie Kaaistraat 9 met de bestemming Wonen de juiste bestemming gekregen.</p>
<p>- Mocht de gemeente het verzoek van appellant om een bestemming gemengde bebouwing toe te kennen niet inwilligen, dan verzoekt appellant de gemeente te compenseren voor de waardevermindering van het adres Kaaistraat 9</p>	<p>Mocht appellant van mening zijn dat hij schade leidt ten gevolge van de bestemmingsplanprocedure Kom Oudenbosch staat het appellant vrij om een verzoek om planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening in te dienen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

20) K. Dekkers, Doelpad 23, 4731 JE Oudenosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijke ontwikkelingen op het huidige Sint Annaplein. Volgens indiener worden er mogelijk voor de woning aan het Doelpad 23 grondgebonden woningen gerealiseerd en een in-/uitrit van een ondergrondse parkeergarage.</p> <p>- De woning van de indiener heeft nu aan de voorzijde een vrij uitzicht van enkel honderden meters dat na bebouwing mogelijk kan worden beperkt tot ongeveer 11 meter. Hiermee wordt ook het vrije zicht op het rijksmonument de Basiliek ontnomen, in vergelijking met de huidige situatie wordt het uitzicht dan substantieel slechter. Indiener geeft aan dat het bovenstaande zal leiden tot een groot verlies van lichtinval in de woonkamer waardoor in de winter zelfs overdag kunstmatige verlichting noodzakelijk zal zijn. Een substantiële verminderde privacy, omdat</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-</p>

<p>binnen 11 meter voor het huis van de indiener een woning met ramen op de woonkamer en slaapkamer van de indiener gericht zullen zijn, dit tast in hoge mate het woongenot aan.</p> <p>Door de in-/uitrit van een ondergrondse parkeergarage zal er overlast worden veroorzaakt door verkeersbewegingen, geluidsoverlast, brandende koplampen en uitstoot van uitlaatgassen.</p> <p>Voor de indiener zal het parkeren 'voor de deur' niet meer tot de mogelijkheden behoren.</p> <p>Dit alles heeft een substantiële vermindering van de waarde van de woning aan het Doelpad 23 tot gevolg.</p>	<p>standaarden 2008).</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate is uitgekristalliseerd dat deze direct in het bestemmingsplan kan worden meegenomen.</p> <p>Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, verkeer/parkeren, archeologie, bodem, water, e.d.).</p> <p>Het bovenstaande is niet het geval voor de toekomstige ontwikkeling aan het Sint Annaplein. De toekomstige situatie voor het Sint Annaplein is nog niet bekend dus voor deze locatie is dan ook de huidige situatie opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Als de plannen voor deze locatie bekend zijn zal hiervoor een aparte procedure worden doorlopen. Deze procedure zal t.z.t. bekend worden gemaakt zodat appellants bezwaren tegen dit plan bekend kan maken middels een zienswijzen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	--

21) J.M.P.C. van Ostaden, Stoofstraat 21, 4731 HW Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant heeft aan de Stoofstraat 21 een winkel-woonhuis, dat tot heden altijd een dubbelbestemming heeft gehad. Voor de zijde van oneven nummers geldt momenteel een bestemming die 12 woonhuizen en 2 winkels mogelijk maakt. Appellant wil dat op zijn adres ook de bestemming winkel gehandhaafd blijft. Mocht appellant ten gevolge van de economische crisis werkloos raken, kan hij zo een eigen inkomen blijven genereren vanuit zijn eigen pand.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Een van de doelstellingen van het project Ruimtelijke Atlas is het vastleggen van de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied. Daarnaast wordt ook het vigerende beleid van de gemeente in het bestemmingsplan vertaald.</p> <p>Het pand Stoofstraat 21 heeft op dit moment geen winkelfunctie en wordt in deze hoedanigheid ook al vele jaren niet gebruikt. Bovendien is er bij de gemeente ook geen concreet voornemen bekend een winkel te starten op deze locatie.</p> <p>Het detailhandelsbeleid van de Gemeente is vastgelegd in het Detailhandelsbeleid gemeente Halderberge uit 2008. Voor Oudenbosch wordt ingezet op een compact centrum door het concentreren van detailhandel in de twee hoofdstraten Professor van Ginnekenstraat en Fenkelstraat. Dit wordt ook het kernwinkelgebied genoemd. Deze doelstelling wordt onder meer bereikt door (in</p>

	<p>bestemmingsplanherzieningen) geen uitbreiding van detailhandel toe te staan buiten het kernwinkelgebied. Het toestaan van detailhandel in de woning van appelland is dus in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid.</p> <p>Conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas om de bestaande legale situatie in het bestemmingsplan vast te leggen, heeft de locatie Stooftstraat 21 met de bestemming Wonen de juiste bestemming gekregen.</p>
<p>- Appelland is ervan overtuigd dat het pand nagenoeg onverkoopbaar wordt of vele tienduizenden euro's in waarde zal dalen als daar geen winkelbestemming meer op rust. De ouderdom en indeling van het pand zijn niet geschikt voor wonen en grote investeringen zijn niet rendabel te maken.</p>	<p>Mocht appelland van mening zijn dat hij schade leidt ten gevolge van de bestemmingsplanprocedure Kom Oudenbosch staat het appelland vrij om een verzoek om planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening in te dienen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

22) Jansen C.S. Advocaten, namens M.P.A.M. van Iersel en Timmerfabriek van Iersel BV, Postbus 3373, 4700 GJ Roosendaal

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appelland verzoekt om op het perceel Ambachtenstraat 5a en/of 5b een (in pandige) bedrijfswoning mogelijk te maken.</p> <p>Hiertoe wijst appelland op de ongelijkheid met de regeling voor het perceel Ambachtenstraat 19, waar de hele bebouwing als bedrijfswoning is aangemerkt terwijl de bedrijfswoning aan de achterzijde van het pand is gelegen.</p> <p>Appelland geeft verder aan dat de bedrijfswoning niet het rendement van het bedrijventerrein aantast, nu de aangrenzende percelen reeds allemaal als bedrijventerrein zijn ontwikkeld en in gebruik genomen.</p> <p>Hiertoe wijst appelland ook op de aard van de omgeving, met één ontsluitingsweg, beperkte omvang van bedrijven en al 14 aanwezige bedrijfswoningen.</p>	<p>Uitgangspunt van de regeling voor bedrijfswoningen op bedrijventerrein in het plangebied is dat alleen bestaande (of vergunde) bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten omdat de aard van een bedrijventerrein zich niet leent voor de verdere ontwikkeling van de woonfunctie. Tevens verlaagt het wonen het rendement van het bedrijventerrein. Op het perceel van appelland is geen bedrijfswoning aanwezig, en daarom wordt hiervoor geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.</p> <p>Voorzover appelland een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel omdat voor de Ambachtenstraat 19 wel een aanduiding voor een bedrijfswoning is opgenomen gaat dit niet op omdat ter plaatse van dit adres al een bedrijfswoning aanwezig is, en dus de bestaande bedrijfswoning positief is bestemd. De bedrijfswoning op dit adres is in pandig gelegen zodat het moeilijk is om de exacte locatie van de bedrijfswoning te bepalen, daarom is de aanduiding over het gehele pand gelegd. Deze systematiek is ook bij ander in pandige bedrijfswoningen gevolgd. Overigens houdt een ruimer aanduidingsvlak niet in dat ongelimiteerd gebruik als bedrijfswoning is toegestaan. Evenals voor uit pandige bedrijfswoningen geldt dat het volume van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m³.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

23) M.J.A. Jansen, Zouavenlaan 1a, 4731 EM Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none">- Appellant geeft aan dat de muur om de tuin van zijn woning Zouavenlaan 1a niet op de verbeelding is aangegeven. Dit geldt tevens voor de woningen Zouavenlaan 1 en C. Raaymakerslaan 3 en 5 - Tevens geeft appellant aan dat er aan de voorzijde een vergunde carport gebouwd is en aan de achterzijde een vergunde aanbouw.	<p>De muur rond de tuin is aan te merken als een erf- of terreinafscheiding. Op grond van het bestemmingsplan mag de hoogte buiten de aanduiding "bijgebouwen" van erf- of terreinafscheidingen niet hoger dan 1 mtr bedragen. De erfafscheiding rond de tuin is hoger dan 1 meter, maar zoals aangegeven door appellant vergund door de gemeente (d.d. 27 december 2010, kenmerk 2010/0164/LB/). In overeenstemming met het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas wordt de bestaande en legale situatie vastgelegd in het bestemmingsplan. De erfafscheiding rond de woning van appellant en de erfafscheiding aan de Bosschendijk van de woningen Zouavenlaan 1 en C. Raaymakerslaan 3 en 5 wordt dan ook met een nadere aanduiding erfafscheiding op de verbeelding aangeduid. In de planregels wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding erfafscheiding de maximale hoogte van de erf of terreinafscheiding maximaal 2 meter mag bedragen.</p> <p>De vergunde aanbouw (d.d. 16 juni 2008, kenmerk 2080089) is aan te merken als een bijgebouw. en valt binnen aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen deze aanduiding is 60 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50% van deze gronden mag worden bebouwd. Binnen deze aanduiding worden vergunde bouwwerken niet met een apart bouwvlak opgenomen. Dat de aanbouw dus niet expliciet op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen heeft juridisch-planologisch geen waarde.</p> <p>Ook de carport is door de gemeente vergund. Deze carport is ook aan te merken als een bijgebouw aangezien er ter plaatse sprake is van 2 wanden. Op grond van artikel 1.57 van het bestemmingsplan is een overkapping immers aan te merken als een overdekt bouwwerk, geen gebouwen zijnde, zonder dan wel ten hoogste met een wand. De carport ligt voor de voorgevel en valt dus buiten de zone bijgebouwen. Omdat de carport vergund is en het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas is om de bestaande en legale situatie vast te leggen, wordt de zone bijgebouwen dusdanig verlegd dat de carport binnen de zone bijgebouwen valt.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

24) R. Mantel, Zouavenlaan 1, 4731 EM Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none">- Appellant geeft aan dat de woning reeds sinds 20 jaar is uitgebreid met een serre. Tevens geeft appellant aan dat in 2011 met vergunning een tuinhuis gebouwd is	<p>De serre waar appellant naar verwijst is aan te merken als een vrijstaand bijgebouw en valt binnen aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen deze aanduiding is 60 m² aan aan- en uitbouwen,</p>

<p>aan de zijde van de Zouavenlaan. Het tuinhuis vormt aan één zijde een geheel met de muur om de tuin die ook niet op de plankaart is aangegeven. Appellant verzoekt dan ook de plankaart aan te passen.</p>	<p>bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50% van deze gronden mag worden bebouwd. Binnen deze aanduiding worden vergunde bouwwerken niet met een apart bouwvlak opgenomen. Dat de serre dus niet expliciet op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen heeft juridisch-planologisch geen waarde.</p> <p>Het tuinhuis is ook aan te merken als een bijgebouw maar valt buiten de aanduiding 'bijgebouwen'. Buiten de aanduiding 'bijgebouwen' zijn geen bijgebouwen toegestaan. Aangezien het tuinhuis vergund is door de gemeente (d.d. 16 juni 2008, kenmerk 20080089) wordt het tuinhuis conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas om de bestaande en legale situatie vast te leggen met een nadere aanduiding bijgebouwen op de verbeelding opgenomen.</p> <p>Voor de opmerking over de muur om de tuin van appellant verwijzen wij naar de reactie op zienswijze nummer 22.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>
---	--

25) Fam Kamerman, West Vaardeke 60, 4731 MD Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant verzoekt om de bestaande woning op het adres West Vaardeke 60 te voorzien van een bouwvlak. Appellant heeft het pand in 2005 gekocht. Het pand was het jaar daarvoor gesplitst van de Kade 15, wat vroeger het woonhuis van de bierbrouwer was. West Vaardeke 60 is de voormalige bierbrouwerij 'Het Anker', een gemeentelijk monument.</p> <p>Sinds appellant het huis in 2005 kocht, heeft het altijd een bedrijfsvergunning gehad, daar het sinds de bouw in 1750 als bierbrouwerij is geweest. Van oudsher is het pand in gebruik geweest als bierbrouwerij, daarna als drankengroothandel en als laatste een ingenieurskantoor.</p> <p>Voordat appellant het kocht is er door de gemeente een woonvergunning afgegeven.</p> <p>Dit is voor appellant de belangrijkste reden geweest om het huis te kopen. Dit gaf ook namelijk de mogelijkheid om het pand naast woonhuis te gebruiken voor een bedrijf, een voorraadhoudende groothandel in tapisserieën, stoffen, tassen en shawls.</p> <p>In het pand is een kantoor gevestigd van 26 m², een magazijn van 55 m² en een</p>	<p>Zoals appellant aangeeft is het pand gesplitst en is er een vergunning verleend voor een woning aan de West Vaardeke 60. Omdat er sprake is van een bestaande, legale situatie wordt voor de woning een bouwvlak opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m en 11 m.</p> <p>Voor de bestaande bedrijfsactiviteiten wordt de aanduiding 'bedrijf' opgenomen, zodat uitoefening hiervan is toegestaan.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

<p>berging van 30 m².</p> <p>Indiener verzoekt om een bouwvlak toe te kennen, met de mogelijkheid om naast de woning ook het bedrijf te huisvesten.</p>	
--	--

26) D. Van Rijswijk, Nijverheidsweg 31, 4731 CZ Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Appellant verzoekt om de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen voor zijn bestaande bedrijfswoning. 	<p>Voor de bestaande bedrijfswoning wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Detailhandel</i> Op het perceel van appellant vindt overeenkomstig 6.1.2 sub c als detailhandel reeds 'verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde en bewerkte goederen' plaats. Op het perceel vinden reeds de volgende activiteiten plaats, zoals: <ul style="list-style-type: none"> - Handelsdrukkerij voor bedrijven, gelegenheidsdrukkerij voor particulieren; - Kopieer- en printwerk; - Textielbedrukking; - Bedrukking van promotieartikelen en relatiegeschenken; - Belettering voor binnen en buiten; - Verhuur van gelegenheidsborden en opblaasartikelen voor geboorte, Abrahammen en sarahs etc. <p>Aangezien het cliëntenbestand voor bovengenoemde activiteiten reeds met regelmaat ook onbewerkte kantoorartikelen wenst af te nemen, is bij appellant de vraag gerezen of deze vorm van detailhandel onder de noemer "verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen" valt. Teneinde onduidelijkheid en onzekerheid te voorkomen, verzoekt appellant om de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in kantoorartikelen' op te nemen. Deze specifieke vorm van detailhandel zal volgens appellant niet leiden tot een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat, noch tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.</p> 	<p>Voor detailhandel op het bedrijventerrein geldt zoals aangegeven dat het is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen. De achtergrond van deze regeling is gelegen in het feit dat de gemeente het ongewenst vindt om op een bedrijventerrein met het centrum concurrerende detailhandel toe te staan. Een bedrijventerrein dient primair te zijn voor het uitoefenen van een bedrijf.</p> <p>De door appellant geschetste activiteiten vallen enerzijds onder de uitoefening van een (groothandels)bedrijf, en voorzover er detailhandel aan particulieren plaatsvindt, is deze toegestaan o.g.v. het bestemmingsplan omdat het ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen betreft.</p> <p>Het verkopen van onbewerkte kantoorartikelen is aan te merken als een vorm van (niet-volumineuze) detailhandel, welke niet valt onder 'ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen'. Zoals aangegeven is deze vorm van detailhandel niet gewenst op het bedrijventerrein, en daarom wordt hiervoor geen specifieke aanduiding en gebruiksregeling opgenomen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>

27) SRK Rechtsbijstand, namens dhr H. van Dam en mevr. D.M. Berkhof, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Appellant uit namens zijn cliënten 	<p>Appellant merkt terecht op dat op basis van het</p>

<p>bezorgdheid over het initiatief van de Stichting Dag- en Woonvoorzieningen voor de bouw van een centrum ten behoeve van de opvang en begeleiding van jongeren met bepaalde problemen op sociaal-emotioneel gebied dan wel met beperkingen in de verstandelijke ontwikkeling aan de Bosschendijk 12. Cliënten verwachten verschillende vormen van overlast van deze ontwikkeling:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zichthinder vanwege een toename van het bouwvolume 2. Een stijging van de geluidshinder 3. Inbreuk op de privacy, aangezien de nieuwbouw dicht tegen hun perceel komt te liggen 4. Een waardevermindering van hun woning in deze moeilijke tijd <p>Appellant verzoekt daarom de toepassing van maatschappelijke doeleinden op het genoemde perceel uit te sluiten</p>	<p>ontwerpbestemmingsplan waarin aan het perceel Bosschendijk 12 de bestemming “ Gemengd” toegekend is, een herontwikkeling van de Bosschendijk 12 voor de vestiging van een woon-zorgcomplex 12 niet mogelijk is. Het bestemmingsplan Kom Oudenbosch betreft immers een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande en legale situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.</p> <p>Het klopt dat er plannen zijn voor een herontwikkeling van de Bosschendijk 12. Het college heeft echter nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan de herontwikkeling van Boschendijk 12. Indien het college van B&W in de toekomst na het verrichten van onderzoek tot de conclusie komt dat er milieutechnisch en planologisch geen bezwaren zijn tegen de door Stichting Dag- en Woonvoorzieningen gewenste ontwikkeling, zal hiervoor een aparte ruimtelijke procedure opgestart worden. In deze procedure kunnen cliënten van appellant hun bezwaren tegen de geschetste ontwikkeling aanvoeren.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
---	---

28) A. Snorrewind, Noviciaat 8, 4731 CT Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Het perceel Bosschendijk 12 heeft de vigerende bestemming kantoor, tuin en erf. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Gemengd’ toegekend gekregen. Appellant maakt bewaar tegen de voorgenomen wijziging omdat er plannen zijn voor de huisvesting van 24 personen met de daarbij horende verpleging. Deze wijziging heeft vergaande gevolgen voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De verkeersveiligheid op het kruispunt Bosschendijk en Beukenlaan 2. Parkeergelegenheid voor deze 24 bewoners en het verzorgend personeel. Er is op dit moment niet voldoende parkeergelegenheid voor een dergelijke ontwikkeling. Dit zorgt voor een grote parkeerdruk op omringende straten, zoals de Noviciaatlaan/Juvenaatlaan. 3. De handhaving van de openbare orde en overlast qua verkeersregels en/of criminaliteit. De buurt heeft nu al te maken met drugsoverlast en 	<p>Appellant merkt terecht op dat op basis van het ontwerpbestemmingsplan waarin aan het perceel Bosschendijk 12 de bestemming “ Gemengd” toegekend is, een herontwikkeling van de Bosschendijk 12 voor de vestiging van een woon-zorgcomplex 12 niet mogelijk is. Het bestemmingsplan Kom Oudenbosch betreft immers een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande en legale situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.</p> <p>Het klopt dat er plannen zijn voor een herontwikkeling van de Bosschendijk 12. Het college heeft echter nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan de herontwikkeling van Boschendijk 12. Indien het college van B&W in de toekomst na het verrichten van onderzoek tot de conclusie komt dat er milieutechnisch en planologisch geen bezwaren zijn tegen de door Stichting Dag- en Woonvoorzieningen gewenste ontwikkeling, zal hiervoor een aparte ruimtelijke procedure opgestart worden. In deze procedure kunnen cliënten van appellant hun bezwaren tegen de</p>

<p>verpaupering van de bewonersflat in de Juvenaataan.</p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Hoe wordt dat gerijmd met bovenstaande bestemming voor het Generaalat.</p>	<p>geschetste ontwikkeling aanvoeren</p>
<p>- De stelling dat handhaving afhankelijk is van de beschikbare manuren en mede afhankelijk is van de vorm van gedogen, welke weer afhankelijk is van een op termijn mogelijke legalisatie is zacht gezegd waanzinnig. Hiermee worden overtreders beloond.</p>	<p>Het Integraal handhavingsbeleid Leefomgeving gemeente Halderberge 2012 – 2015 is op 31 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft formele rechtskracht. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is slechts een samenvatting gegeven van het op 31 mei 2012 vastgestelde beleid. Het aanpassen van dit beleid valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.</p>
<p>- Appellant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Maatschappelijk' voor sporthal de Beuk., welke een breed scala aan functies mogelijk maakt. De 6 rommelmarkten die momenteel per jaar gehouden mogen worden, leiden nu al tot veel overlast.</p>	<p>Sporthal de Beuk is bestemd als 'Maatschappelijk' waarbinnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit is in de begrippenlijst als volgt gedefinieerd: <i>voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;</i></p> <p>Deze regeling, welke elders binnen het plangebied ook wordt gehanteerd, biedt de mogelijkheid voor de uitwisseling van maatschappelijke functies zonder dat direct een bestemmingsplanwijziging nodig is. Een vergelijkbare regeling was ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Pagnevaart West', waarin de gronden zijn bestemd als 'Bijzondere diensten', waarbinnen ook openbare en bijzondere doeleinden zijn toegestaan, zoals kerken, scholen, bibliotheken, kruisverenigingen- en wijkgebouwen en hiermee gelijk te stellen gebouwen.</p> <p>Gelet hierop biedt het voorliggende bestemmingsplan geen uitbreiding van functies.</p> <p>In dit geval ziet de gemeente geen aanleiding om een specifieke regeling op te nemen voor sporthal de Beuk. Voorzover er sprake is van overlast ten gevolge van rommelmarkten kan hiertegen op grond van andere regelgeving worden opgetreden.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

29) AFJ Boost en M. Bendeler, Markt 78 4731 HR Oudenbosch

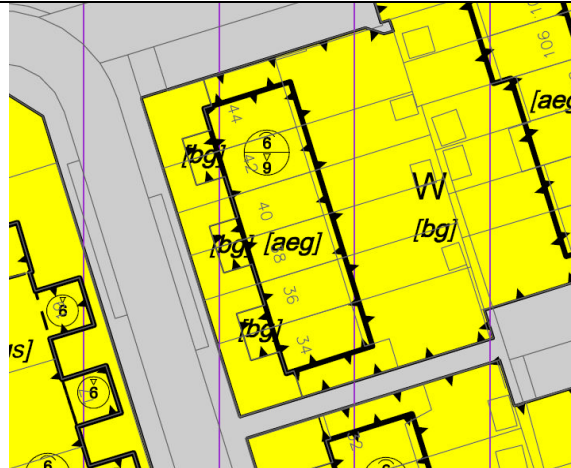
Zienswijze	Reactie gemeente
<p>- Het perceel van appellant is bestemd als Wonen. Appellant verzoekt om conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde bebouwing' op te nemen, aangezien zij in de toekomst van deze bestemming gebruik willen</p>	<p>Het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' maakt onderdeel uit van het project Ruimtelijke Atlas, welke tot doel heeft het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge.</p>

<p>blijven maken.</p>	<p>In dit kader is ervoor gekozen om een uniforme regeling te hanteren, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande (legale) situatie.</p> <p>Het pand van indiener was in het vigerende bestemmingsplan 'Komplan' uit 1978 bestemd als 'Gemengde bebouwing', waar naast de woonfunctie ook winkels, kantoren/bankgebouwen en kleine bedrijven waren toegestaan.</p> <p>Voor panden zoals dat van appellant, waar enkel een woonfunctie aanwezig is en er geen concrete plannen zijn om andere functies ter plaatse uit te gaan oefenen, is er in het bestemmingsplan voor gekozen om de bestemming 'Wonen' op te nemen.</p> <p>Het detailhandelsbeleid van de Gemeente is vastgelegd in het Detailhandelsbeleid gemeente Halderberge uit 2008. Voor Oudenbosch wordt ingezet op een compact centrum door het concentreren van detailhandel in de twee hoofdstraten Professor van Ginnekenstraat en Fenkelstraat. Dit wordt ook het kernwinkelgebied genoemd. Deze doelstelling wordt onder meer bereikt door (in bestemmingsplanherzieningen) geen uitbreiding van detailhandel toe te staan buiten het kernwinkelgebied. Het toestaan van detailhandel in de woning van appellant is dus in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid.</p> <p>Indien er bestaand een andere functie dan wonen aanwezig is, dan kan ervoor worden gekozen om een pand te bestemmen als 'Gemengd', waar naast een woonfunctie ook dienstverlening is toegestaan, en horeca/detailhandel voorzover aangeduid. Het voorgaande is echter niet van toepassing op het pand van appellant, zodat de bestemming 'Wonen' gehandhaafd blijft.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
-----------------------	--

30) M.F.T. Schouteten, Jaagpad 40, 4731 VX Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellanten zouden graag tussen de beide woningen een overkapping willen maken van ongeveer 2,5 m lang en 4,8 m breed teneinde het inregenen in het huis bij de voordeur te voorkomen. Daarnaast zou appellant aan de voorzijde, bij het schuurtje tot aan de erfafscheiding een aanbouw willen bouwen voor de motoren en fietsen met een breedte van ongeveer 3 m en een lengte van ongeveer 3 m.</p>	<p>Het perceel van appellant is bestemd als Wonen, met een aanduiding 'bijgebouwen' voor de bestaande aanbouw aan de voorgevel.</p>

Omdat de brandgang te klein c.q. smal is, is de achteringang geen optie. Bij verschillende woningen in deze wijk bestaat dit al (tot een carport toe).



Aanbouwen en overkappingen voor de voorgevel zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', zodat de genoemde bouwwerken niet zijn toegestaan.

In dit geval vindt de gemeente het ook niet gewenst om de standaardregeling voor de woonbestemming aan te passen om bouwwerken, zoals overkappingen, aan de voorgevel van woningen toe te staan, zowel uit stedenbouwkundig als uit welstandssoogpunt.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

31) AB Drukkerij VOF, Groene Woud 1, 4731 GT Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Het perceel Groene Woud 1 heeft in het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Appellant vraagt of het mogelijk is deze bestemming om te zetten in een woonbestemming. De grotere grafische productieactiviteiten zijn vijf jaar geleden gestaakt. Appellant wil de grafische activiteiten verder afbouwen. Het pand kan dan verder dienst doen als woonbestemming in de woonwijk die het nu is.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate uitgekristalliseerd is dat deze direct in het bestemmingsplan</p>

	<p>meegenomen kan worden.</p> <p>Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, geur, archeologie, bodem, water e.d.).</p> <p>Het verzoek van appellant om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming is aan te merken als een nieuwe ontwikkeling. Het verzoek is niet onderzocht op ruimtelijke en planologische aanvaardbaarheid. Het verzoek kan dan ook niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. Overigens is het niet gezegd dat de gemeente helemaal niet mee wil werken aan het verzoek van appellant. Indien appellant een concreet verzoek indient bij de gemeente en na onderzoek blijkt dat het verzoek ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is, kan het met een aparte ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

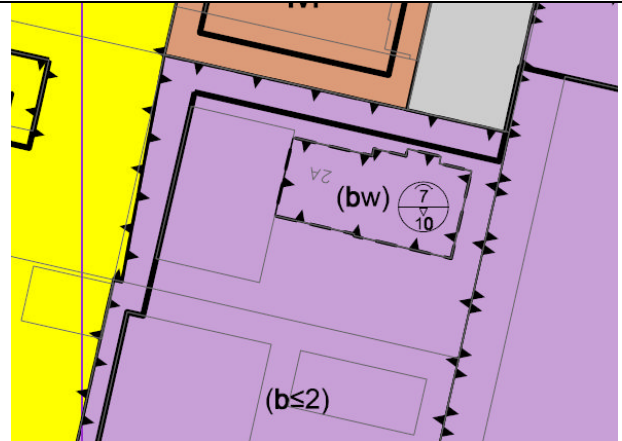
32) D.Bruyninckx, Nijverheidsweg 2a, 4731 CZ Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Appellant verzoekt om op het onbebouwde perceel Bosschendijk 203a de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen, zodat de vigerende bestemming in stand blijft. 	<p>Uitgangspunt van de regeling voor bedrijfswoningen op bedrijventerrein in het plangebied is dat alleen bestaande (of vergunde) bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten omdat de aard van een bedrijventerrein zich niet leent voor de verdere ontwikkeling van de woonfunctie. Tevens verlaagt het wonen het rendement van het bedrijventerrein. Op het perceel van appelland is geen bedrijfswoning aanwezig, daarom wordt hiervoor geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Op het perceel Bosschendijk 203a zal ook detailhandel worden verricht. Voor dit perceel is vrijstelling verleend voor een meubelstofferderij met de daarbij behorende nevenactiviteiten. Om onduidelijkheid en onzekerheid te voorkomen verzoekt appelland om op het perceel eveneens de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel' op te nemen. 	<p>Een meubelstofferderij is primair een bedrijfsactiviteit en geen detailhandel. Op het perceel van appelland is een meubelstofferderij toegestaan, detailhandel is uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen. Zolang de detailhandel hieraan voldoet is deze toegestaan.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

33) D.Bruyninckx, Nijverheidsweg 2a, 4731 CZ Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Op het perceel Nijverheidsweg 2a bevindt zich een woning en meubelstofferderij (beide vallen onder detailhandel). In het aangepaste plan is alleen de bestemming 	<p>Het perceel Nijverheidsweg 2a is bestemd als Bedrijventerrein met de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'bedrijven tot en met categorie 2'.</p>

meubelstoffeerderij opgenomen i.p.v. beide.
 De bedrijfsruimte bestaat nu uit 150 m². Deze zal op korte termijn uitgebreid gaan worden (vergunning is reeds verleend). In totaal wordt het dan 250 m² na verbouwing.
 In het aangepaste bestemmingsplan staat tot 200 m², dit zouden we graag verhoogd zien naar 350 m², zodat uitbreiding altijd nog mogelijk is.



Een meubelstoffeerderij is conform de bedrijvenlijst bij een bedrijfsvloeroppervlakte van kleiner dan 200 m² aan te merken als een bedrijf uit categorie 1, zodat deze ter plaatse is toegestaan. In de bedrijvenlijst is niet weergegeven in welke bedrijfscategorie een meubelstoffeerderij groter dan 200 m² valt. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen wordt op het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – meubelstoffeerderij' opgenomen, zodat duidelijk is dat deze functie ter plaatse is toegestaan en uitbreiding naar 350 m² mogelijk is.

Een meubelstoffeerderij is aan te merken als een bedrijf, en niet als detailhandel. Bij het bedrijf is wel detailhandel toegestaan, voorzover het gaat om een ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen. Hier vallen bijvoorbeeld ter plaatse herstellende of bewerkte meubels onder.

Conclusie: zienswijze is gegrond

34) A.J. Braspenning, Bosschendijk 205, 4731 DD Oudenbosch

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>- Appellant behoudt graag het recht (dat in het verleden overeengekomen was voor een bedrag van 20.000 gulden) om bij eventuele aankoop van het perceel wat voor perceel Bosschendijk 203 ligt de mogelijkheid te behouden om hier in de toekomst een bedrijfswoning op te mogen bouwen. Tevens behoudt indiener graag het recht om op het perceel Bosschendijk 205 ook een bedrijfswoning te mogen bouwen.</p>	<p>Uitgangspunt van de regeling voor bedrijfswoningen op bedrijventerrein in het plangebied is dat alleen bestaande (of vergunde) bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten omdat de aard van een bedrijventerrein zich niet leent voor de verdere ontwikkeling van de woonfunctie. Tevens verlaagt het wonen het rendement van het bedrijventerrein. Op het perceel van appellant is geen bedrijfswoning aanwezig, daarom wordt hiervoor geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.</p> <p>Overigens heeft de overeenkomst welke genoemd wordt geen betrekking op het recht om voor 20.000 gulden een bedrijfswoning te mogen bouwen, maar betreft het een bedrag dat verschuldigd is aan de gemeente naast de leges voor de omgevingsvergunning voor het bouwen</p>

	indien een bedrijfswoning wordt gebouwd.
Conclusie: zienswijze is ongegrond	

35) Interieurs Kees Konings Beheer BV, Professor van Ginnekenstraat 28a, 4731 JZ Oudenbosch

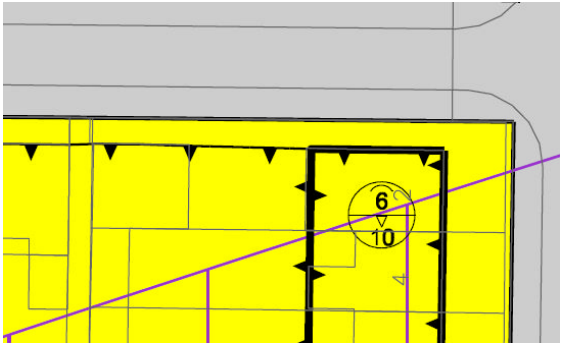
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Het pand Kade 17 had in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Kernfunctiegebied en dat wil appelland graag zo houden. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming wonen en dit brengt appelland nog meer in de problemen. Het pand staat te koop en is al 100 jaar winkel/kantoor/bloedprikcentrum/galerij geweest. De bestemming wonen maakt het nog moeilijker het pand te verkopen. Appelland verwacht het pand met een bestemming winkel/wonen, zeker in deze crisistijd, makkelijker te verkopen. Indien de woonbestemming behouden blijft, moet het hele pand verbouwd worden. Dit vraagt een enorme investering in deze moeilijke tijden.</p>	<p>Het pand Kade 17 is gelegen aan de haven van Oudenbosch en maakt in feite onderdeel uit van het centrum. Het pand is in het recente verleden gebruikt door een architectenbureau en heeft niet de uitstraling van een woonhuis. De bestemming Gemengd, waarin meerdere functies mogelijk zijn past dan ook beter bij de huidige situatie en de uitstraling van het pand.</p> <p>Een winkel/detailhandelbestemming waar appelland om verzoekt behoort niet tot de mogelijkheden. Het detailhandelsbeleid van de Gemeente is vastgelegd in het Detailhandelsbeleid gemeente Halderberge uit 2008. Voor Oudenbosch wordt ingezet op een compact centrum door het concentreren van detailhandel in de twee hoofdstraten Professor van Ginnekenstraat en Fenkelstraat. Dit wordt ook het kernwinkelgebied genoemd. Deze doelstelling wordt onder meer bereikt door (in bestemmingsplanherzieningen) geen uitbreiding van detailhandel toe te staan buiten het kernwinkelgebied. Het toestaan van detailhandel in de woning van appelland is dus in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>

36) Fam. van den Broeke, Kaaistraat 11, 4731 LW Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Het pand Kaaistraat 11 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen gekregen. Vanaf de aankoop in 2006 heeft het pand de bestemming gemengde bebouwing. Deze bestemming bood de mogelijkheid het pand ook bedrijfsmatig te gebruiken. Appellanten voeren ter plekke een tweetal bedrijven te weten Henk Decor en Studio Quast. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor deze bedrijven en hierdoor kunnen appellanten hun bedrijven niet voortzetten. Ook benadeelt deze nieuwe bestemming appellanten bij een eventuele verkoop. Appellanten verzoeken daarom ook aan het adres Kaaistraat 11 de bestemming gemengde bebouwing toe te kennen, zodat appellanten hun bedrijven hier kunnen blijven huisvesten.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Een van de doelstellingen van het project Ruimtelijke Atlas is het vastleggen van de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied.</p> <p>Het klopt dat ter plaatse een tweetal bedrijven gevestigd zijn en deze zijn onterecht niet bestemd. Conform het uitgangspunt van de ruimtelijke atlas wordt aan het adres Kaaistraat 11 overeenkomstig de bestaande en legale situatie de bestemming Gemengd toegekend.</p>

	Conclusie: zienswijze is gegrond
--	---

37) H.N.S.M. van Hoof, Meidoornstraat 2, 4731 BX, Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant geeft aan dat naast zijn woning een overkapping staat, welke door de vorige eigenaars is gebouwd ergens tussen 1990 en 1992. De overkapping staat op het gedeelte van de kavel welke momenteel niet als bebouwing is aangegeven. Appellant verzoekt dit aan te passen. In de huidige situatie kan de overkapping alleen in stand worden gehouden of worden gesloopt.</p> <p>Appellant zou de overkapping graag verkleinen en aan de hedendaagse esthetische normen laten voldoen. Om dit te kunnen doen vraagt appellant om de (groen)strook gelijk te bestemmen aan de achtertuin.</p>	<p>Het gedeelte van het perceel met daarop de overkapping is bestemd als 'Wonen', zonder de aanduiding 'bijgebouwen'.</p>  <p>Gelet op deze bestaande situatie wordt de aanduiding 'bijgebouwen' aangepast zodat ook de bestaande overkapping hierbinnen valt. Zodoende bestaat in de toekomst ook de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen voor herbouw van de overkapping.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

38) Asselbergs en Klinkhamer Advocaten, namens Aannemersbedrijf van Agtmaal, Postbus 301, 4870 AH Etten-Leur

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant geeft aan met gemeente Halderberge diverse overeenkomsten te hebben gesloten die nu ten grondslag liggen aan de ingediende zienswijze. Appellant geeft aan dat aan de gemaakte afspraken geen recht wordt gedaan in het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch. Het gaat om de volgende overeenkomsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intentieovereenkomst inzake samenwerking bij verplaatsing van enig bedrijf, sanering en herinrichting van het havengebied Oudenbosch te Halderberge d.d. 30 september 2004. - Intentieovereenkomst inzake samenwerking met betrekking tot het herinrichten en ontwikkelen van 'delen' van het plangebied Tivoli en omstreken 	<p>De genoemde overeenkomsten staan los van het bestemmingsplan Kom Oudenbosch.</p> <p>Het Buijs-terrein aan de Lollestraat-Parklaan ligt momenteel braak en is in het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch abusievelijk bestemd als 'Groen'. In het bestemmingsplan Komplan heeft deze locatie de bestemming 'Industrie', in het verlengde hiervan zal deze locatie in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch worden bestemd als 'Bedrijf'. De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge,</p>

<p>d.d. 22 september 2005.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op 13 december 2004 is tussen partijen een overeenkomst gesloten tot ontwikkeling van een nieuwe brandweerkazerne/gemeentewerf met aanleg infrastructuur alsmede het Havengebied Oudenbosch. - Op 13 december 2004 is tussen partijen een overeenkomst is tot realisering van een nieuwe brandweerkazerne/gemeentewerf met aanleg infrastructuur alsmede het havengebied Oudenbosch 1^e fase. - Op 31 oktober 2005 is tussen partijen een overeenkomst gesloten tot ontwikkeling en herinrichting van het havengebied Oudenbosch en nog wat andere overeenkomsten. <p>- Het Buijs-terrein aan de Lollestraat/Parklaan heeft in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'Groen' gekregen. Appellant is van mening dat hier de oude bestemming 'Bedrijven' gehandhaafd moet worden, danwel de nieuwe bestemming 'Kantoren' voor het terrein gelegen aan de Parklaan, danwel 'Wonen' voor het terreingedeelte aan de Lollestraat moet krijgen.</p> <p>Beiden met een nader aan te duiden bouwvlak en een nader met de gemeente te bespreken invulling, bijvoorbeeld ten aanzien van het soort woningen. Een en ander is gebaseerd op het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor het Tivoligebied en omstreken, opgesteld door OD205, waar het betreffende gebied is aangeduid als 'deelgebied 9'. Bovendien wordt ter afronding van de realisatieovereenkomst een aanvulling voor het deelgebied 'Tivoliplein' opgesteld waarin de drie contingenten aan de Lollestraat worden verankerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten aanzien van de Tuin van Tivoli en aangrenzende percelen, zijn in de onderlegger niet de juiste kadastrale grenzen opgenomen. De 'langzaam-verkeer-route' moet worden verankerd in de bestemming 'Verkeer' zoals deze is weergegeven in het vastgesteld Beeldkwaliteitplan voor het Tivoligebied en omstreken. - Voor de percelen gelegen aan de Ankerstraat/Arboretum verwijst appellant naar het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Tivoligebied en omstreken (versie maart 2009). Op grond van dit beeldkwaliteitsplan zou langs de nieuw aangelegde toegangsweg richting huize St. Joseph een bestemming 'Wonen' moeten komen te liggen. Het betreft hier de omschrijving van het in het Beeldkwaliteitplan opgenomen 'deelgebied 5'. Het betreft dan twee locaties, een gelegen aan de Ankerstraat en de 	<p>waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Hierdoor gaat voor bijna geheel Oudenbosch een actueel bestemmingsplan gelden, dat voldoet aan recente wetgeving en standaarden (zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de RO-standaarden 2008).</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied, oftewel nieuwe bestemmingen, worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate is uitgekristalliseerd dat deze direct in het bestemmingsplan kan worden meegenomen. Het voorgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderzocht, en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Dit houdt onder meer in dat onderzoek wordt gedaan naar de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, verkeer/parkeren, archeologie, bodem, water, e.d.).</p> <p>Het bovenstaande is niet het geval voor de locatie Buijs-terrein aan de Lollestraat-Parklaan. Als er in de toekomst de plannen voor deze locatie bekend zijn zal hiervoor een aparte procedure worden doorlopen.</p> <p>De verbeelding is getekend op de meest recente kadastrale ondergrond en GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland). Onder andere de kadastergrenzen staan op deze ondergrond. Het kan echter zijn dat gewijzigde kadastrale grenzen nog niet op de kadastrale kaart verwerkt zijn. Juridisch gezien is dit ook niet noodzakelijk. Niet wat op de ondergrond staat bepaalt of iets wel of niet legaal is, maar de regels die bij de bestemming horen. Wij zullen de verbeelding dan ook niet aanpassen.</p> <p>De 'langzaam-verkeer-route' is gelegen en mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'. Het verankeren van een 'langzaam-verkeer-route' valt buiten de strekking van een bestemmingsplan aangezien hierin alleen de juridische gebruiks- en bouwmogelijkheden worden geregeld.</p> <p>Voor reactie wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Het huidige gebruik van de Kapel van Saint Louis</p>
--	--

<p>andere gelegen op het voormalige als zodanig bekend staande basketbalveld van de Broeders van St. Louis, beide locaties met een nader aan te duiden bouwvlak en concretisering van de soort woningen conform de systematiek van artikel 20 van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kapel van Saint Louis heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Appellant stelt voor de bestemming 'Gemengd' toe te kennen, zulks mede gezien de toekomstige exploitatiemogelijkheden van de locatie alsmede het nastreven van het behoud van het religieus erfgoed. - Het gebied St. Anna (het voormalige gemeentehuis) zou gezien de realisatieovereenkomst die hiervoor is gesloten met ZAB (realisatieovereenkomst ontwikkeling nieuwe gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein d.d. 2 maart 2006 ondertekend) in plaats van de bestemming 'Maatschappelijk' de bestemming 'wonen' dan wel 'Gemengd' moeten krijgen. - Ter hoogte van de Jora aan de Rooseveltstraat zijn twee zogenaamde 'Bevi-Veiligheidszones' aangeduid. Appellant is van mening dat deze aanduiding op de plankaart dient te worden verwijderd. Immers, er zijn ten tijde van de bouw van de nieuwe Rabobank en de zes stadswoningen aan de kade en Thorbeckelaan, met de gemeente afspraken gemaakt op grond waarvan de genoemde Bevi-locaties al gesaneerd zouden moeten zijn. - De locatie aan de Kade, plaatselijk bekend staande als de 'Ganzenweide', is bestemd als 'Groen'. Appellant stelt zich op het standpunt dat de betreffende locatie onder verwijzing naar de 'Realisatie-overeenkomst haven' dient te worden bestemd tot 'Wonen' met een nader aan te duiden bouwvlak en een nadere concretisering op grond van artikel 20 van het bestemmingsplan. - Ten aanzien van de locatie parkeerterrein, gelegen tussen de huidige Aldi en de Hubo aan de Rooseveltstraat en Oost Vaardeke, stelt appellant zich eveneens op het standpunt dat op basis van de in de realisatieovereenkomst Haven gemaakte afspraken, deze locatie bestemd dient te worden tot 'Gemengd' in plaats van de thans in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Verkeer'. Een en ander wederom met het aanduiden van een nadere concretisering voor de omvang van het bouwvlak en de wijze van invulling daarvan, zulks mede in verband met de voorschriften in bepaald in artikel 10 van het ontwerpbestemmingsplan. 	<p>past binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en niet binnen de voorgestelde bestemming 'Gemengd'.</p> <p>Voor reactie wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Door het intrekken van de in voorbereiding zijnde nieuwe regelgeving voor LPG-tankstations, kan Jora op juridische gronden niet worden meegenomen in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch en zal voor deze locatie een witte vlek worden opgenomen. Hierdoor blijft voor Jora het vigerende bestemmingsplan van toepassing en kan Jora haar activiteiten voortzetten. Dit heeft geen invloed op de Rabobank en de zes stadswoningen aan de Kade en Thorbeckelaan.</p> <p>Locatie 'Ganzenweide' aan de Kade valt binnen de begrenzing van de Ontwikkelingsovereenkomst Havengebied. Voor verdere reactie, wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Locatie 'parkeerplaats' tussen de Aldi en de Hubo valt binnen de begrenzing van de Ontwikkelingsovereenkomst Havengebied. Voor verdere reactie, wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Locatie Schuivevaartstraat 2 valt binnen de begrenzing van de Ontwikkelingsovereenkomst Havengebied. Voor verdere reactie, wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Locatie Havendijk 1 valt binnen de begrenzing van de Ontwikkelingsovereenkomst Havengebied. Voor verdere reactie, wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Voor de locatie Veilingweg 1 wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Er is voor gekozen om recent vastgestelde bestemmingsplannen op te nemen als 'witte vlek' oftewel dit plan niet op te nemen in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch aangezien deze bestemmingsplannen recent zijn vastgesteld. Deze 'witte vlekken' zijn alleen op analoge plankaarten te zien als 'witte vlek'. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl worden alle recent vastgestelde bestemmingsplannen weergegeven en zijn er dus geen 'witte vlekken' zichtbaar.</p>
--	--

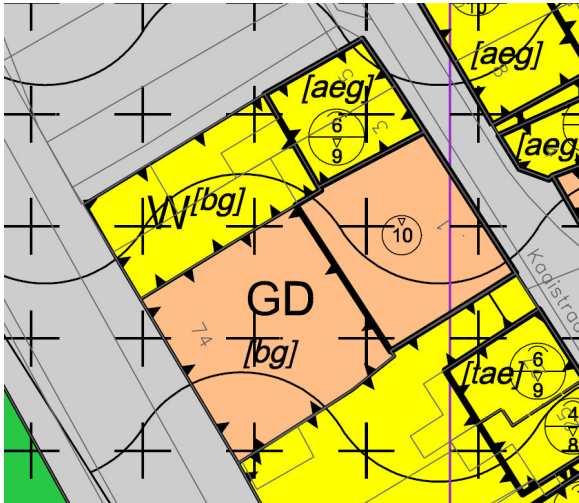
<ul style="list-style-type: none"> - Ten aanzien van de locatie Schuivevaartstraat 2, merkt appellant op dat deze locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft gekregen. Ook hier geldt onder verwijzing naar de gemaakte afspraken op basis van de realisatieovereenkomst haven, dat appellant van mening is dat de bestemming gewijzigd dient te worden in de bestemming 'Wonen, met een nader aan te duiden bouwvlak en de invulling daarvan in relatie tot artikel 20 van de bestemmingsplanvoorschriften. - Ten aanzien van de locatie Havendijk 1, verwijst appellant wederom naar de realisatieovereenkomst Haven, alsmede het schetsvoorstel van Dhondt Architecten op grond waarvan wordt verzocht op deze locatie een directe bouwtitel op te nemen voor het bouwen van drie patiowoningen. - Voor de locatie Veilingweg 1 lopen gesprekken om aldaar een supermarkt te vestigen. De thans in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Bedrijf' verzoekt appellant te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel'. - Met betrekking tot de overzichtelijkheid van de plankaart merkt appellant het volgende op. Van de reeds vastgestelde bestemmingsplannen 'Tivoli', 'Haven' en 'Vermuntsche Heeren' wordt voorgesteld om deze delen van de plankaarten op te nemen in de plankaart voor het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' zodat deze kaarten met elkaar overeenstemmen en de juiste planologische situatie wordt weergegeven. - Ten aanzien van de locatie Oost Vaardeke, meer in het bijzonder de percelen D1503, 1504, 2852, 2567, 3036 en 3039 stelt appellant voor in plaats van de bestemming 'Groen' de bestemming 'Wonen' toe te kennen. - Wat betreft het uitbreidingsgebied Albano Lob C is op deze locatie een bestemming 'Groen' toegedeeld. Appellant verzoekt om een toelichting om welke reden aan deze locatie niet de bestemming 'Wonen' is toegekend. - De sportvelden van voetbalvereniging Victoria '03 en het aangrenzende perceel van de zend/ontvangstinstallatie zijn nog bestemd tot als 'Sport' c.q. 'Maatschappelijk'. In verband met de op handen zijnde verplaatsing van Victoria '03, vraagt appellant zich in gemoeden af of het niet verstandig is aan deze locatie in het kader van de nieuwe planprocedure een nieuwe bestemming toe te dichten. 	<p>Een deel van de 'witte vlek' welke is opgenomen in het havengebied zal wel worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch aangezien voor deze locatie, bouwblok 2 uit het stedenbouwkundig plan, een vrijstellingsprocedure is doorlopen en een bouwvergunning voor is verleend.</p> <p>Voor de locatie Oost Vaardeke, meer in het bijzonder de percelen D1503, 1504, 2852, 2567, 3036 en 3039 wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen. Deze locatie ligt momenteel braak en is in het ontwerpbestemmingsplan Kom Oudenbosch abusievelijk bestemd als 'Groen'. In het bestemmingsplan Komplan heeft deze locatie de bestemming 'Werkplaats', in het verlengde hiervan zal deze locatie in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch worden bestemd als 'Bedrijf'.</p> <p>In bestemmingsplan 'Albano Lob C' is voor het uitbreidingsgebied Albano Lob C de bestemming 'Woongebied, uit te werken' opgenomen. In het bestemmingsplan Kom Oudenbosch zal de mogelijkheid om op deze locatie woningbouw te realiseren worden overgenomen middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie.</p> <p>De sportvelden van voetbalvereniging Victoria '03 en het aangrenzende perceel van de zend/ontvangstinstallatie zijn bestemd conform de huidige situatie. In de toekomst zal hier wellicht een nieuwe ontwikkeling worden gerealiseerd. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt verwezen naar de eerder geformuleerde reactie omtrent nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>
--	--

--	--

39) L. van den Bos, De Blikken 14, 4731 WK Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Appellant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de huidige situatie. De erfafscheiding , op de grens van het perceel, is niet als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. 	<p>De erfafscheiding rond de tuin is aan te merken als een erf- of terreinafscheiding. Op grond van het bestemmingsplan mag de hoogte binnen de aanduiding “ bijgebouwen” van erf- of terreinafscheidingen niet hoger dan 2 mtr bedragen. De erfafscheiding van appellant voldoet aan deze maatvoering. Binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ worden (vergunde) bouwwerken en erfafscheiding niet met een apart bouwvlak opgenomen. Dat de erfafscheiding dus niet expliciet op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen heeft juridisch-planologisch geen waarde.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Appellant geeft tevens aan de groenstrook grenzend aan zijn perceel aan te willen schaffen, op voorwaarde dat de groenbestemming omgezet wordt naar een woonbestemming. 	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Doelstelling van het project Ruimtelijke Atlas is het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de 5 kernen in de gemeente Halderberge, waaronder Oudenbosch, teneinde te komen tot een uniforme regeling voor alle kernen. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze kernen wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd.</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden alleen meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond , of indien de ontwikkeling dermate uitgekristalliseerd is dat deze direct in het bestemmingsplan meegenomen kan worden. Appellant geeft aan dat hij voornemens is de groenstrook aan te schaffen. De daadwerkelijke aankoop heeft dus nog niet plaatsgevonden. Conform het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas om de bestaande en legale situatie vast te leggen, kan dus niet aan het verzoek van appellant voldaan worden. Mocht appellant in de toekomst besluiten de groenstrook daadwerkelijk te kopen en de koop komt tot stand, zal deze wijziging bij de volgende planherziening meegenomen worden.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

40) M.Erbay, Kaaistraat 34, 4731 LX, Oudenbosch

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>- Appellant ziet op de verbeelding dat het hoofdgebouw niet het gedeelte aan de West Vaardeke 74 is, maar de woningen aan de Kaaistraat 1 en 3, die onbewoond/onbewoonbaar zijn. Kaaistraat 3 is een woning met bijna tot geen tuin, de rest van het perceel is een aanbouw / loods van het hoofdpand van West Vaardeke 74.</p> <p>In het pand aan de West Vaardeke 74 is momenteel een kringloopwinkel gevestigd, dus het pand wordt voor detailhandel gebruikt zoals daarvoor ook al aan de orde was.</p> <p>Appellant geeft aan dat het pand West Vaardeke 74 leidend is.</p>	<p>In het bestemmingsplan is voor het pand Kaaistraat 1 / West Vaardeke 74 de bestemming 'Gemengd' opgenomen.</p> <p>Op dit moment is in de Kaaistraat 1 geen functie aanwezig, en wordt het pand aan de achterzijde aan de West-Vaardeke 74 gebruikt voor een kringloopwinkel, dus detailhandel.</p>  <p>Op dit moment is het uitoefenen van detailhandel op de achterzijde van het perceel niet toegestaan, en is het bestaande gebouw aan de West Vaardeke 74 ook niet in zijn geheel bestemd.</p> <p>Om dit ter herstellen wordt de aanduiding 'bijgebouwen' vervangen door een bouwvlak, met daarin een bouwhoogte van 6 m (bestaande hoogte). Tevens wordt voor de achterzijde van het perceel de aanduiding 'detailhandel' opgenomen, zodat de bestaande kringloopwinkel positief wordt bestemd.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

41) E. Onder, Olympialaan 70, 4625 CT Bergen op Zoom

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>- De moskee aan de Baarlebosche 3-5 kent naast een gebedsruimte met een aantal ontmoetingsruimtes en een woning voor de imam op de verdieping ook een drietal kamers op de verdieping met eigen ingang, welke verhuurd worden.</p> <p>Naar aanleiding van een bouwplan voor het vergroten van de gebedsruimte is onduidelijkheid ontstaan over het gebruik van deze 3 kamers. Appellant verwijst</p>	<p>Het college van B&W heeft op 20 dec 2010 (nr. 2010/0044/OV) een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een brandtrap. Deze aanvraag was ten behoeve van het verhuren van kamers in de moskee.</p> <p>Overeenkomstig het uitgangspunt van de Ruimtelijke Atlas om de bestaande en legale situatie vast te leggen wordt conform de verleende vergunning in het bestemmingsplan vastgelegd dat kamerverhuur voor een maximum van 5 personen toegestaan is.</p>

<p>naar een brief van de gemeente d.d. 22 september 2010, waarin het huisvesten van 5 studenten wordt toegestaan. Appellant is van mening dat hiermee niet een studentenhuus bedoeld wordt. Tijdens een bezoek is bovendien bestuurlijk bevestigd dat mogelijk studenten maar ook anderen personen deze kamers konden huren. De kamers worden dan ook verhuurd aan personen die niet persé student hoeven zijn. Appellant verzoekt dan ook de studentenhuusvesting als kamerverhuur in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.</p>	
<p>- Appellant verzoekt tevens de procedure voor het aanpassen/vergroten van de gebedsruimte los te koppelen van de bestemmingsplanprocedure. Het plan is reeds positief beoordeeld en zo worden mogelijke vertragingen voorkomen.</p>	<p>Indien de bouwplannen zowel voldoen aan het vigerende bestemmingsplan als het in procedure zijnde bestemmingsplan kan het college van B&W besluiten het aanpassen/vergroten van de gebedsruimte te vergunnen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>

42) Fam. Gijzen-Donats, Sint Bernaertsstraat 11, 4731 GN Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- Appellant heeft geconstateerd dat de bestemming van zijn pand Sint Bernaertsstraat 11 gewijzigd is van gemengd naar wonen. Het pand is momenteel in gebruik, maar het pand is beter verkoopbaar wanneer de bestemming gemengd gehandhaafd zou blijven.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Een van de doelstellingen van het project Ruimtelijke Atlas is het vastleggen van de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied.</p> <p>Ter plaatse is tevens een rijkschool gevestigd en deze is met een woonbestemming onterecht niet bestemd. Conform het uitgangspunt van de ruimtelijke atlas wordt aan het adres Sint Bernaertsstraat 11 overeenkomstig de bestaande en legale situatie de bestemming Gemengd toegekend.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

43) M.J.J.G. Buijs, Markt 37, 4731 HM Oudenbosch

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>- In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand Markt 37 grotendeels de bestemming wonen gekregen en deels de bestemming Gemengd. In het vigerende plan heeft het pand een gemengde bestemming gehad, welke volledig in lijn was met het gebruik door de jaren heen. Voor 1960 heeft het pand naast wonen verschillende functies gehad. In 1960 werd de ter plekke gevestigde winkel gesloten en is de winkel bij het woonhuis getrokken. Appellant heeft het pand in 2009 gekocht en flink opgeknapt. Het pand is</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Oudenbosch vloeit voort uit het project Ruimtelijke Atlas. Een van de doelstellingen van het project Ruimtelijke Atlas is het vastleggen van de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied.</p> <p>Appellant geeft in zijn zienswijze aan dat het pand sinds 1960 uitsluitend een woonfunctie heeft gehad. De bestemming wonen, die in het ontwerpbestemmingsplan gegeven is, is dan ook conform de situatie die reeds ruim 50 jaar bestaat. De bestemming wonen is dan in overeenstemming met het uitgangspunt van de</p>

<p>momenteel in gebruik als woning, met daarin een werkruimte ten behoeve van een adviesbureau.</p> <p>In verband met de marktwaarde van het pand, het gemengd gebruik passend is in de omgeving en wonen ook toegestaan is binnen gemengd gebruik, verzoekt appelland het gehele pand Markt 37 de functie gemengd te geven.</p>	<p>Ruimtelijke Atlas om de bestaande en legale situatie in het plangebied vast te leggen.</p> <p>Appellant geeft aan in het pand tevens een adviesbureau te voeren. Dit adviesbureau is aan te merken als een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit die op grond van artikel 32.2 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan Kom Oudenbosch rechtstreeks toegestaan is in (bedrijfs)woningen en/of daarbij behorende bijgebouwen. Deze functie is dus niet in strijd met de bestemming wonen.</p> <p>Een deel van het eigendom van appelland heeft onterecht de bestemming Gemengd gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan is over het hoofd gezien dat het perceel kadastraal bekend als gemeente Oudenbosch sectie D nummer 2872 in eigendom is van appelland en dus behoort tot Markt 37. Dit perceel zal dus ook de bestemming wonen krijgen</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond</p>
--	---

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen ten gevolge van de ingediende zienswijze en ambtelijke wijzigingen.

Zienswijzen

Planregels

- In artikel 14.1.1 en 14.1.2 is een regeling opgenomen voor de kamerverhuur voor maximaal 5 personen ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' (Baarlebossche 3-5)
- In artikel 20.1.1 en 20.1.2 is een regeling opgenomen voor agrarisch grondgebruik ter plaatse van de aanduiding ' agrarisch' (Zoutlaan 39)
- In artikel 20.1.1 en 20.1.2 is een regeling opgenomen voor horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding ' horeca' (Sint Annastraat 1, 1a, 3 en 5)
- In artikel 20.1., 20.1.2 en 20.2.5 is een regeling opgenomen voor erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding ' erfafscheiding' (Zouavenlaan 1 en 1a en C. Raaymakerslaan 3 en 5)
- In artikel 20.1.1 en 20.1.2 is een regeling opgenomen voor gebruik ten behoeve van wandelgebied ter plaatse van de aanduiding 'wandelgebied'
- In artikel 20.1.1 en 20.1.2 is een regeling opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding ' bedrijf' (West Vaardeke 60)
- In artikel 23.1 is een regeling opgenomen voor een 40 bar leiding
- Aan artikel 23.4.1 wordt sub g toegevoegd: het permanent opslaan van goederen en aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen

Verbeelding

- Zoutlaan 39: (perceel kadastraal bekend Oudenbosch sectie E nummer 465): bestemming Agrarisch is gewijzigd in Wonen met aanduiding 'bijgebouwen'
- Zoutlaan 39: (perceel kadastraal bekend Oudenbosch sectie E nummer 462): bestemming Agrarisch is gewijzigd in Wonen met aanduiding ' agrarisch'
- Zouavenlaan 1 en 1a en C. Raaymakerslaan 3 en 5: aan de bestemming wonen wordt de aanduiding 'erfafscheiding' toegevoegd
- Zouavenlaan 1: aan de bestemming wonen wordt ter plaatse van het tuinhuis een aanduiding ' bijgebouwen' toegevoegd
- Zouavenlaan 1a: de zone 'bijgebouwen' wordt dusdanig aangepast dat de vergunde carport binnen de zone 'bijgebouwen' past
- Sint Annastraat 1, 1a, 3 en 5: aan de bestemming Wonen is de aanduiding 'horeca' toegevoegd
- Pagnevaartweg 78: (percelen kadastraal bekend Oudenbosch sectie B nummers 4278 en 4440): bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'Garage' is gewijzigd in 'Wonen' met aanduiding 'bijgebouwen'
- Baarlebossche 3-5: aan de bestemming "Maatschappelijk" wordt de aanduiding 'kamerverhuur' toegevoegd.
- Bosschendijk 12: aan de bestemming " Gemengd" wordt de aanduiding 'kantoor' toegevoegd
- Bosschendijk 173 (perceel kadastraal bekend Oudenbosch sectie B nummer 5044) bestemming Bedrijf met aanduiding ' bedrijfswoning' is gewijzigd in Wonen
- De 40 bar leiding met bijbehorende belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijden is aan de verbeelding toegevoegd.
- Kade 17: bestemming "Wonen" is gewijzigd in de bestemming " Gemengd"
- Kaaistraat 11: bestemming "Wonen" is gewijzigd in de bestemming " Gemengd"
- Sint Bernaertstraat 11: bestemming " Wonen" is gewijzigd in de bestemming " Gemengd"
- Markt 32: bestemming "Wonen" is gewijzigd in de bestemming " Gemengd"
- Markt 37: (perceel kadastraal bekend Oudenbosch sectie D nummer 2872) bestemming " Gemengd" is gewijzigd in Wonen met aanduiding 'bijgebouwen'
- Markt 45: bestemming "Gemengd" met aanduiding "horeca" is gewijzigd in "Wonen"
- Schuitevaartstraat 4: bestemming "Bedrijf" met aanduiding "bedrijfswoning" is gewijzigd in " Wonen"

- Saint Louis Plein 1 t/m 15: bestemming “Gemengd” is gewijzigd in bestemming “Wonen” met de aanduiding ‘bijgebouwen’
- Saint Louis Court: bestemming “Maatschappelijk” is gewijzigd in bestemming “Wonen” met de aanduiding ‘wandelgebied’
- Industrieweg 10: de maximale goot-en bouwhoogte is aangepast naar 10 mtr.
- West Vaardeke 60: bestemming “Wonen” wordt toegevoegd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. Tevens wordt de aanduiding ‘bedrijf’ toegevoegd.
- West Vaardeke 74: de aanduiding ‘bijgebouwen’ wordt vervangen door een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 6 mtr. Tevens wordt de aanduiding ‘detailhandel’ opgenomen.
- Nijverheidsweg 2a: aan de bestemming “Bedrijventerrein” wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – meubelstofferderij’ toegevoegd.
- Nijverheidsweg 31: aan de bestemming “Bedrijf” is de aanduiding ‘bedrijfswoning’ toegevoegd
- Meidoornstraat 2: de aanduiding ‘bijgebouwen’ binnen de bestemming “Wonen” wordt aangepast.
- Maria ter Engelen (entreezijde vanaf Sint Bernaerstraat) bestemming “Verkeer” is gewijzigd in de bestemming “Maatschappelijk”
- Maria ter Engelen: bouwblokken zijn aangepast
- De locatie in het havengebied, bouwblok 2 uit het stedenbouwkundig plan voor het havengebied, waar een vrijstellingsprocedure voor is verleend en waar een vrijstellingsprocedure voor is doorlopen is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch.
- Oost Vaardeke, percelen D1503, 1504, 2852, 2567, 3036 en 3039: bestemming ‘Groen’ gewijzigd in ‘Bedrijf’.
- Buijs-terrein aan de Lollestraat-Parklaan: bestemming ‘Groen’ gewijzigd in ‘Bedrijf’.

Toelichting

- Pagina 33: Sporthal De Beuk is toegevoegd in de opsomming in de laatste alinea.

Ambtelijke wijzigingen

Planregels

- In artikel 20.1.1 en 20.1.2 is een regeling opgenomen voor kantooractiviteiten ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ (Stationsstraat 5)
- In artikel 20 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van woningbouw in ‘Albano Lob C’.
- In de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Centrum’ zijn regels opgenomen voor de aanwezige ondergrondse parkeergarages.

Verbeelding

- Stationsstraat 5: aan de bestemming Wonen is de aanduiding ‘kantoor’ toegevoegd
- Sint Bernaertsstraat 30: bestemming ‘Gemengd’ is gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’
- Rooseveltstraat 46: De locatie van tankstation Jora is buiten het plangebied gelaten en wordt dus opgenomen als een ‘witte vlek’.
- In het havengebied zal voor bouwblok 2 uit het stedenbouwkundig plan de doorlopen vrijstellingsprocedure opnemen aangezien hier een bouwvergunning voor is verleend.
- In het bestemmingsplan Kom Oudenbosch zal de mogelijkheid worden geboden om op de locatie Albano Lob C woningbouw te realiseren middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie.
- Functieaanduiding ‘sw-dhh2’: toegevoegd dienstverlening.
- Blauwe Hoefweg 20-22: twee bestaande bedrijfswoningen zijn ingetekend op de plankaart.
- Kade 24: Aanduiding ‘specifieke vorm van wonen-kantoor/dienstverlening’ gewijzigd in de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen-detailhandel’

- Appartementencomplex 't Fortuin aan de Sluispoort, appartementencomplex met commerciële ruimten aan het Havenhoofd en het appartementencomplex en grondgebonden woningen aan de Touwbaan, West Vaardeke en Turfhoofd tot en met de brandgang tussen het West Vaardeke en Turfhoofd: onder deze locaties liggen ondergrondse parkeergarages welke zijn aangeduid op de plankaart.
- Kaaistraat 19: Bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Horeca'.
- Timberwolfstraat 38: Bestemming 'Detailhandel' gewijzigd in 'Bedrijf'.
- Timberwolfstraat 36: Bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in 'Wonen'.
- Op 24 oktober 2009 heeft het college vrijstelling verleend voor de realisatie van 24 appartementen aan de Bosschendijk 165a te Oudenbosch. Deze vrijstelling is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch door deze locatie te bestemmen als 'Wonen' en 'Verkeer'. Abusievelijk is een deel van het plandeel bestemd als 'Bedrijf'. In de verleende vrijstelling is dit deel namelijk bedoeld voor parkeerplaatsen. Dit is dan ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch.