

Zienswijzennota bestemmingsplan “Kom Bosschenhoofd”

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 14 juni 2012 tot en met 25 juli 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Bosschenhoofd’ ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in het actualiseren en digitaliseren van 7 vigerende bestemmingsplannen, die voor het plangebied van Kom Bosschenhoofd van toepassing zijn.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Bosschenhoofd’ heeft vanaf 14 juni 2012 tot en met 25 juli 2012 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 10 zienswijzen binnengekomen:

- 1) WSG, Markt 32-34, 4931 BT Geertruidenberg
- 2) Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch
- 3) C.M.A. v.d. Brand, Vaartweg 11, 4731 RA Oudenbosch
- 4) Fam. V.d. Riet, Moleneindsestraat 1, 4741 RG Hoeven
- 5) G.J.M. Buermans, Hendrikstraat 1, 4744 BK, Bosschenhoofd
- 6) J. Vervaart en K. Sukel, Hendrikstraat 7, 4744 BK Bosschenhoofd
- 7) Rischen & Nijhuis advocaten, namens dhr. en mw. Lavoir, Haringvliet 86, 3011 TG Rotterdam
- 8) Asselbergs & Klinkhamer advocaten, namens BVR Projectontwikkeling en Van Den Brand, Bredaseweg 161, 4872 LA Etten-Leur
- 9) P.J. Siebelt en M.A. van Lieshout, Beukenlaan 6, 4744 CE Bosschenhoofd
- 10) F.C.A.A. Rokx, Pastoor van Breugelstraat 134, 4744 AG Bosschenhoofd/ Wassenaarsstraat 25, 4611 BS Bergen op Zoom

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) WSG

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>In het verleden is een oude artikel 19 lid1 WRO procedure doorlopen voor de nieuwbouw van het Landhuis met 24 zorgappartementen aan het Amaliaalaantje. In het ontwerpbestemmingsplan is deze vrijstelling overgenomen en is het aantal zorgeenheden gemaximaliseerd op 24.</p> <p>Kijkend naar de exploitatie verzoekt WSG het maximaal aantal zorgeenheden te verhogen naar 25. Met het oog op de huidige financiële crisis wordt hiermee de financiële haalbaarheid van het project vergroot.</p> <p>Ruimtelijk past deze extra zorgeenheid binnen de gestelde (overige) kaders van de ruimtelijke onderbouwing en het beeldkwaliteitsplan. Gelet op de behoefte worden ook geen volkshuisvestelijke problemen verwacht.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Bosschenhoofd 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 Bosschenhoofd, 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 Bosschenhoofd 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 verzoek van appellant is in feite niet aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het uitbreiden van 24 naar 25 zorgappartementen heeft geen gevolgen voor het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Ook de footprint, het uiterlijk, de omvang en het aanzien van het gebouw blijven gelijk aan de doorgelopen art 19 lid 1 WRO procedure. De verhoging van 24 naar 25 zorgappartementen wordt mogelijk gemaakt door een interne aanpassing. De verhoging wordt gerealiseerd door een gemeenschappelijke ruimte te vervangen door een zorgappartement. Tot slot gaat het toekennen van een extra zorgappartement niet ten koste van het beschikbare gemeentelijke woningbouwcontingent.</p> <p>Gelet op het feit dat de uitbreiding van 24 naar 25 zorgappartementen niet is aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, wordt de verbeelding aangepast.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

2) Provincie Noord-Brabant

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>1. <u>Thema niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied</u></p> <p>Artikel 3 (Agrarisch), lid 3.7.6. staat door middel van wijziging toe om "... deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft,...".</p> <p>Wij zijn van mening dat deze regeling onvoldoende duidelijk is en daarmee kan leiden tot ongewenst ontwikkelingen.</p> <p>Deze regel heeft betrekking op twee agrarische bedrijven buiten bestaand stedelijk gebied tevens zoekgebied stedelijke ontwikkeling volgens de Vr. Dat betekent dat zolang in het gebied geen stedelijke ontwikkeling wordt nagestreefd de regels van de Vr ten aanzien van het buitengebied van toepassing zijn.</p> <p>Volgens artikel 11.1 lid 3 sub b Vr is sloop van overtollige bebouwing een van de voorwaarden om het agrarisch bouwvlak te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen', maar deze voorwaarden ontbreekt in artikel 3.7.6. Op dit punt is deze regeling strijdig met artikel 11.1, lid 3 sub b Vr.</p> <p>Wij adviseren om artikel 3.7.6. lid c als volgt aan te passen "...bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat, na sloop van de overtollige bebouwing, uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen...". Wij verwijzen op dit punt naar aanwijzing 24 m.b.t. het bestemmingsplan Buitengebied Halderberge.</p> <p>Verder geldt op grond van artikel 2.1 Vr dat zorgvuldig ruimtegebruik dient te worden toegepast. Dat houdt onder andere in dat alle bebouwing dient te worden geconcentreerd in een bouwvlak en het bestemmingsvlak wordt verkleind ten opzichte van het agrarisch bouwblok.</p> <p>Wij adviseren om in artikel 3.7.6 de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik zoals gesteld in artikel 2.1. Vr alsnog op te nemen aangezien wij wijzigingsplannen mede daarop zullen beoordelen.</p>	<p>In verband met de vooroverlegreactie van de provincie m.b.t. hetzelfde onderwerp is in het ontwerp-bestemmingsplan artikel 3.7.6. verwijderd uit de regels.</p> <p>Hiermee is al voldaan aan de opmerkingen van de provincie hieromtrent.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

3) C.M.A. v.d. Brand

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Het perceel Vaartweg 11 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen gekregen. In het bestemmingsplan</p>	<p>Het klopt dat het perceel aan de Vaartweg 11 in het bestemmingsplan Bosschenhoofd Dorp de bestemming agrarisch technisch hulpbedrijf heeft</p>

<p>Bosschenhoofd-Dorp had het perceel de bestemming agrarisch technisch hulpbedrijf.</p> <p>Appellant verzoekt voor het perceel de bedrijfsbestemming te behouden omdat anders de gebruiksmogelijkheden ernstig beperkt worden en de waarde van het perceel aanzienlijk zal dalen. Appellant wil de gemeente dan ook aansprakelijk stellen voor de te lijden planschade.</p>	<p>met de mogelijkheid een oppervlakte van 6500 m² aan bedrijfsgebouwen te realiseren.</p> <p>Omdat het perceel in de provinciale Verordening Ruimte buiten bestaand stedelijk gebied ligt en op het perceel enkel een bedrijfswoning is gebouwd welke op dit moment losgekoppeld is van het leegstaande bedrijf aan de zuidzijde van het bedrijf, er geen plannen zijn om ter plaatse bedrijfsactiviteiten op te starten en de gronden ter plaatse vanwege de natuurwaarden ook niet geschikt zijn voor bedrijfsdoeleinden, is er in het ontwerp voor gekozen om de bestaande situatie positief te bestemmen, en de vrijstaande woning te bestemmen als 'Wonen'. Deze wijziging is in overeenstemming met het uitgangspunt van het project de Ruimtelijke Atlas om de bestaande en legale situatie in het plangebied vast te leggen.</p> <p>Tegen het toekennen van de bestemming 'Wonen' bestaat uit milieuoogpunt ook geen bezwaar aangezien de woning op meer dan 50 m is gelegen van het naastgelegen bedrijfsperceel, waar maximaal een loonwerk- en reparatiebedrijf ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering is toegestaan (= cat. 3.1, max 50 m)</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

4) Fam. V.d. Riet

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Appellant verzoekt de bestemming wonen toe te kennen aan zijn perceel op de hoek van de Margrietstraat – Bosschenhoofdsestraat.</p> <p>Op een andere locatie in de Margrietstraat is ook de bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Bovendien is aan de Vaartweg ook lintbebouwing toegevoegd. Tot slot is er reeds infrastructuur aanwezig en ligt het perceel in de dorpskern.</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Bosschenhoofd 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 Bosschenhoofd, 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 Bosschenhoofd 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</p>

	<p>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 ingediende initiatief 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 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>Tevens wijst appelland op enkele andere situaties in Bosschenhoofd. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel wordt in het recht zelden gehonoreerd. De reden hiervoor is dat er zelden sprake is van twee exact gelijke gevallen die tot dezelfde afweging zouden moeten leiden.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

5) G.J.M. Buermans

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener wil op de voormalige groenstrook naast zijn woning een bijgebouw oprichten en verzoekt daarom om de bouwgrens te verleggen teneinde de bouw van dit bijgebouw mogelijk te maken.</p>	<p>Voor wat betreft de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' is het uitgangspunt gehanteerd dat deze op 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen. Op het voorgaande wordt een uitzondering gemaakt indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is, bijvoorbeeld in het geval dat bijgebouwen voor de voorgevel van een naastgelegen woning opgericht kunnen worden.</p> <p>In het voorstel van indiener wordt een bijgebouw geprojecteerd op de hoek van de Hendrikstraat en de Wilhelminastraat op enkele meters voor het verlengde van de voorgevel van de woning en op een kruising van wegen.</p> <p>De gemeente acht het in dergelijke hoeksituaties uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt ongewenst om een bijgebouw te bouwen.</p> <p>Overigens zijn bestaande, legaal gebouwde, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bijgebouwen' op grond van het bepaalde in</p>

	<p>artikel 22.1. gewoon toegestaan op de bestaande locatie en in de bestaande maatvoering.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

6) Johnny Vervaart en Kyrstin Sukel

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indieners maken bezwaar tegen de bouwhoogte voor bijgebouwen in het bestemmingsplan, deze is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verlaagd van 5,5 m naar 5 m.</p> <p>Indiener geeft verder aan dat in het vigerende bestemmingsplan hun garage valt binnen het bouwvlak, en dat het nu erbuiten is gelegen. Dit heeft grote consequenties voor de mogelijkheden ten aanzien van het plaatsen van bijgebouwen op hun perceel.</p> <p>Ten eerste geeft het vigerende bestemmingsplan nu aan dat in de zone achtertuin 65 m² aan bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Dit is exclusief de garage welke in het bouwvlak valt. In het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan mag bij de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 60 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit is inclusief de garage welke in het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan namelijk buiten het bouwvlak valt en binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.</p> <p>Niet alleen de oppervlakte voor de bijgebouwen is kleiner geworden, ook hoort de garage nu meegeteld te worden bij de oppervlakte aan bijgebouwen. Dit betekent voor ons dat wij op ons perceel ongeveer 30 m² (oppervlakte garage en 5 m² door verkleining in het ontwerp-bestemmingsplan) minder aan bijgebouwen op ons perceel mogen plaatsen. Dit is een vermindering van ongeveer 50 %.</p> <p>Zoals eerder aangegeven valt onze garage in het vigerende bestemmingsplan binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is ook te zien dat wij nog 1,5 m bouwvlak over hebben achter de garage. Doordat in het ontwerp-bestemmingsplan de garage buiten het bouwvlak valt wordt ook de mogelijkheid om de garage verder uit te bouwen, zonder dat dit van de oppervlakte bijgebouwen af gaat, weggenomen. Het gaat hier om ongeveer 4,5 m².</p> <p>In verband met het bovenstaande wil indiener de maximale oppervlakte aan bijgebouwen aanpassen naar 65 m² en dient de garage niet te vallen onder de aanduiding 'bijgebouwen'. Indien dit niet mogelijk is zou indiener graag zien nadat de maximale oppervlakte van bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' met 25 m²</p>	<p>De gemeente Halderberge is in het kader van het project 'Ruimtelijke atlas' bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente. In het kader van deze actualisatieslag is gekozen voor een eenduidige manier van bestemmen zodat voor alle woningen binnen de bebouwde kom dezelfde bouwregels gaan gelden (zoals omschreven in hoofdstuk 5 van de toelichting). Het gevolg hiervan is dat er ten opzichte van het vigerende plan verschillen kunnen ontstaan in de bouwregels.</p> <p>Voor indiener heeft de gewijzigde bestemmingssystematiek tot gevolg dat de garage niet meer valt binnen het 'bouwvlak'. In de komplannen is er voor gekozen om enkel het hoofdgebouw op te nemen in het bouwvlak, en om de bijgebouwen te laten vallen binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Het opnemen van bijgebouwen in het bouwvlak zou er namelijk in bepaalde situaties toe kunnen leiden dat een woning tot aan de maximale goot- en bouwhoogte aan de zijkant uitgebreid zou kunnen worden. Dit acht de gemeente op stedenbouwkundige gronden ongewenst. Daarnaast worden de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op het perceel enigszins beperkt, zowel met betrekking tot de bouwhoogte (5 m t.o.v. 5,5 m) als de oppervlakte.</p> <p>Voor de hoogte van bijgebouwen is deze keuze gemaakt op stedenbouwkundige gronden. De gemeente acht het ongewenst dat te hoge bijgebouwen in de achtertuin kunnen worden opgericht.</p> <p>De oppervlakte aan bijgebouwen is in de regels van de bestemming 'Wonen' nader gemaximeerd teneinde te voorkomen dat achterpercelen bijna geheel kunnen worden bebouwd. Door de oppervlakte verder te beperken en een bebouwingspercentage van 50 % voor de aanduiding 'bijgebouwen' op te nemen wordt dit voorkomen.</p> <p>Met betrekking tot de oppervlakte aan bijgebouwen geldt overigens nog dat de verminderde bouwmogelijkheden van indiener deels worden gecompenseerd doordat een dieper bouwvlak is opgenomen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan in verband met de</p>

<p>wordt verhoogd (van aangepaste oppervlakte van 65 m² naar 90 m²).</p>	<p>diepte van het bouwperceel (12 m t.o.v. 10 m). De oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen welke worden gebouwd binnen het bouwvlak gaat niet af van de toegestane oppervlakte (60 m²) binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.</p> <p>De gemeente ziet in dit concrete geval geen redenen om af te wijken van de standaardregeling voor de bestemming 'Wonen'. Voorzover bij indiener de wens bestaat om meer dan 60 m² aan bijgebouwen op te richten bestaat er nog de mogelijkheid om een binnenplanse omgevingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 15.3.4. Door middel van deze bepaling kan een oppervlakte van 75 m² worden toegestaan.</p> <p>Daarnaast wijst de gemeente indiener nog op de mogelijkheden om op zijn perceel vergunningvrije bouwwerken op te richten, op grond van artikel 2 van bijlage 2 bij het Besluit Omgevingsrecht.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

7) Rischen & Nijhuis advocaten, namens dhr. en mw. Lavoir

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener heeft sinds de zomer van 2003 aanhoudend ernstige geluidhinder ondervonden van de nabijgelegen detailhandelszaak, de Spar supermarkt.</p> <p>Volgens indiener zijn de functies 'Wonen' en 'Detailhandel' te dicht op elkaar gesitueerd en verdraagt het toekennen van de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel' zich niet met de aangrenzende woonfunctie.</p> <p>Bovendien verdraagt de omstandigheid dat de genoemde twee functies aan elkaar zouden grenzen, zich niet met de ingevolge de richtafstandenlijst ten aanzien van detailhandel in acht te nemen afstand van 10 m ten opzichte van een woonfunctie, voor onder meer geur, geluid en gevaar, al naar gelang het type detailhandel.</p> <p>De Sparwinkel is sinds januari 2009 gesloten en ontmanteld, deze situatie is het plaatselijke leefklimaat zeer ten goede gekomen. Het leeggehaalde gebouw is vervolgens in gebruik geweest voor meerdere illegale doeleinden: hennepplantage, vestigingsplaats voor meerdere bedrijven en als overnachtingsplaats.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Bosschenhoofd is het pand waar voorheen de Spar was gevestigd bestemd als 'Dienstverlening', met de aanduiding 'detailhandel'. Op het perceel zijn zowel dienstverlenende functies als detailhandel toegestaan.</p> <p>In het bestemmingsplan 'Kom Bosschenhoofd' zijn deze vigerende mogelijkheden overgenomen in de bestemming 'Gemengd', waarbinnen dienstverlening is toegestaan, alsmede detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.</p> <p>In tegenstelling tot wat indiener aangeeft is er daarom geen sprake van overgangsrecht, maar van vigerende rechten.</p> <p>Met betrekking tot de richtafstandenlijst geldt dat zowel een supermarkt als overige detailhandel valt onder categorie 1 met een richtafstand van 10 m. Het gebied rond de Spar is echter, gelet op de aanwezigheid van de Pastoor van Breugelstraat en overige bedrijfsfuncties in de nabije omgeving, aan te merken als een 'gemengd gebied' waarvoor de richtafstand met 1 categorie mag worden verlaagd, zodat de richtafstand 0 m bedraagt.</p> <p>Uit het oogpunt van milieuzonering bestaat er derhalve geen bezwaar tegen handhaving van de toegestane functies.</p>

<p>De percelen 59B/61 zouden uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening beter gediend zijn met de functie Wonen. De percelen liggen tussen woonfuncties in; uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet voor de hand liggend, dat detailhandel zich zou bevinden buiten daarvoor in aanmerking komende concentratiegebieden. Het positioneren van een detailhandelslocatie tussen woonfuncties leidt tot een versnippering van functies</p> <p>Indiener onderkent dat, mogelijk ingevolge het geldend overgangsrecht op grond van het thans vigerende bestemmingsplan Bosschenhoofd Dorp, ter plaatse van het perceel 59B / 61 nog gebruik kan worden gemaakt van de in dat bestemmingsplan aan de onderhavige locatie toegekende bestemming van Dienstverlening met de functie van Detailhandel. Tegelijkertijd vragen indieners zich af of het feit dat het gebruik van de percelen 59B/61 sinds begin 2009 is gewijzigd in achtereenvolgens hennepplantage, verzamelkantoor voor meerdere vennootschappen en overnachtingscentrum, niet zou moeten meebrengen dat een voortgezet gebruik van de locatie als detailhandel, inmiddels geen sprake meer is.</p>	<p>De gemeente staat niet afwijzend tegenover een toekomstige woonbestemming voor de gronden welke zijn bestemd als 'Gemengd', daarom is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden om te kunnen zetten in een woonbestemming.</p> <p>Voor het omzetten van de bestemming is het echter wel noodzakelijk dat de eigenaar initiatief neemt voor het omzetten van de bestemming. Er zijn ons echter geen signalen bekend dat de eigenaar van plan is ter plaatse een woonfunctie te ontwikkelen.</p> <p>Ondanks dat de afgelopen jaren geen detailhandel of dienstverlenende functies zijn uitgeoefend betekent dit niet dat deze functies ter plaatse niet meer mogelijk zijn.</p> <p>De gemeente handhaaft derhalve de vigerende bestemming voor deze gronden.</p> <p>Voorzover sprake is van illegale activiteiten ter plaatse staat het indiener vrij om een handhavingsverzoek in te dienen bij de gemeente, zodat de met het bestemmingsplan strijdige activiteiten kunnen worden beëindigd.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

8) Asselbergs & Klinkhamer advocaten, namens BVR Projectontwikkeling en Van Den Brand

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener heeft plannen voor de bouw van woningen ten noorden van de kern van Bosschenhoofd en kan zich met dit ontwerp bestemmingsplan niet verenigen. De percelen daarvan die vallen binnen het ontwerpbestemmingsplan hebben de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf'. De gronden die aan de noordzijde grenzen aan deze percelen, die thans nog behoren bij het bestemmingsplan "Buitengebied Halderberge", hebben een agrarische bestemming.</p> <p>Indiener wenst op deze locatie woningen te realiseren. Allereerst dient daartoe de bestemmingsplangrens te worden verlegd zoals aangegeven. Deze gronden behoren immers tot hetzelfde project. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient de bestemmingsplangrens dan ook te worden verlegd zoals in de bijlage aangegeven.</p> <p>Teneinde de woningen te kunnen realiseren zal het projectgebied in zijn geheel de bestemming 'Wonen' moeten krijgen.</p> <p>Woningbouw op deze locatie in het noorden van</p>	<p>In april 2010 is door het college van Burgemeester en Wethouders aan indiener een brief verstuurd waarin wordt aangegeven dat de gemeente Halderberge alleen woningen kan bouwen die benodigd zijn voor de woningbehoefte, deze woningbehoefte volgt uit de provinciale woningbehoefteprognose en het gemeentelijk woningmarktonderzoek.</p> <p>Het college heeft in verband met deze woningbehoefte besloten om tot 2018 70 woningen aan te merken voor kleine verzoeken met woningbouw en geen nieuwe initiatieven tot woningbouw in behandeling te nemen, daarom kon geen medewerking worden verleend aan het verzoek van indiener voor het bouwen van woningen.</p> <p>In oktober 2010 is de Woonvisie Halderberge vastgesteld.</p> <p>In deze woonvisie is opgenomen dat voor de woningbouwbehoefte in Bosschenhoofd wordt uitgegaan van een omvang van het nieuwbouwprogramma van 140 woningen in de periode 2009 tot 2019, waarvan 90 in de eerste vijf jaar (2009 tot 2014).</p>

Bosschenhoofd is wenselijk uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Voorts bestaat er behoefte aan de woningen en is in het verleden door het College van B&W van uw gemeente vertrouwen gewekt dat medewerking zou worden verleend aan dit project.

Woningbouw op deze locatie sluit naadloos aan op de bestaande woningbouw in de kern van Bosschenhoofd. Verder is de solitaire bedrijfsbestemming die nu op een van de percelen rust niet passend op deze locatie aan de rand van de kern. Thans is, met een bouwvlak van 8500 m² en een maximale bouwhoogte van 10 m, een bedrijfsgebouw van 85.000 m³ toegestaan. Dit pas niet bij de omgeving. Middels woningbouw op deze locatie komen er minder kubieke meters voor in de plaats. Woningbouw op deze locatie zal de kwaliteit van de omgeving en het landschap aanzienlijk verbeteren door middel van woningen, groenvoorzieningen en water.

Bovendien is in het verleden door het college van B&W van uw gemeente vertrouwen gewekt en zijn toezeggingen gedaan inhoudende dat medewerking zou worden verleend aan het woningbouwproject.

Op vrijdag 13 oktober 2006 hebben dhr. Vromans (toenmalig directeur) en dhr. van den Brand (eigenaar van enkele percelen) een gesprek gevoerd met dhr. Brands (wethouder van het toenmalige college) en dhr. Veraart (medewerker van uw gemeente) over herbesteding van de bedrijfslocatie tot woningbouw. Uit dit gesprek bleek dat er ook bij het college grote behoefte bestond om de bedrijfslocatie te transformeren naar een woningbouwlocatie. In het gespreksverslag staat in de eerste regel al onomwonden vermeld: "Provincie is van gedachten veranderd met betrekking tot de locatie Pastoor van Breugelstraat 1 te Bosschenhoofd, woningbouw zal worden toegestaan".

Na vele intensieve besprekingen tussen indiener en medewerkers van de gemeente is er uiteindelijk op 29 april 2009 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Over dit stedenbouwkundig plan hebben indiener, wethouder Brands, dhr. Paul en dhr. Huijbregts (medewerkers van de gemeente) en de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente (Nico d'Hondt) overeenstemming bereikt, met als doel samen richting de provincie op te trekken. De ontwikkelingen zijn hierna stil blijven liggen, ook na herhaaldelijk aandringen van indiener. In april 2010 bekennt het college eindelijk kleur. In een brief d.d. 30 maart 2010, verzonden 8 april 2010 stelt u voor het eerst dat er slechts behoefte is voor 70 woningen in de gemeente

Kijkend naar de omvang van het woningbouwprogramma (totale plancapaciteit van 299 woningen in de periode 2010-2019) in Bosschenhoofd is dit ruim het dubbele van de behoefte (140 woningen in de periode 2009-2019, waarin al 30% overcapaciteit ten behoeve van planuitval en –vertraging is meegerekend). Ook als de bijzondere woonvormen / zorgwoningen buiten beschouwing worden gelaten is de resterende omvang van het programma van 235 woningen aanmerkelijk hoger dan de gewenste. De productie van 300 woningen tot 2019 betekent een uitbreiding van de bestaande voorraad met 33% over tien jaar.

Gelet op deze woningaantallen uit de Woonvisie is er derhalve voor Bosschenhoofd sprake van een aanzienlijke overcapaciteit aan woningbouw, waardoor het onwenselijk is om medewerking te verlenen aan woningbouw op de percelen van indiener.

Voor wat betreft de toestemming van de provincie om woningbouw ter plaatse toe te staan merkt de gemeente op dat deze instemming anno 2012 niet meer op voorhand vaststaat.

In de tussentijd is door de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte vastgesteld, waarin het gebied is gelegen buiten 'bestaand stedelijk gebied' of 'zoekgebied verstedelijking', zijnde gebieden waar stedelijke ontwikkelingen (woningbouw) is toegestaan.

Gelet op het voorgaande wordt geen woonbestemming, of een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen', opgenomen voor de gronden van indiener.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

<p>Halderberge en dat deze behoefte zal worden gesoupeerd door andere projecten. De toezeggingen en verwachtingen worden dan voor het eerst door het college de rug toe gekeerd.</p> <p>Indiener is er nog steeds van overtuigd, en kan dit ook met onderzoeken staven, dat de woningbehoefte in Bosschenhoofd aanwezig is. Daarbij zijn onlangs projecten in Bosschenhoofd ten dele weggevallen, zoals het project Noordkaap van HEJA. In dit project worden 35 woningen minder gebouwd. Het plan vormt stedenbouwkundig bovendien een positieve aanvulling op de kern van Bosschenhoofd. Dit blijkt al uit het stedenbouwkundig plan van 29 april 2009 zoals dat in nauw overleg – of beter gezegd: samen met de gemeente – tot stand is gekomen.</p> <p>Gezien het voorgaande verzoekt indiener om, in overleg met indiener, de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan de gronden die zijn betrokken bij het hiervoor omschreven woningbouwproject. De bestemming 'Wonen' kan immers binnen de planperiode van tien jaar worden gerealiseerd.</p> <p>Alleen voor zover u niet de bestemming 'Wonen' Aan de gronden zou toekennen verzoekt indiener om een wijzigingsbevoegdheid voor de genoemde percelen op te nemen in het bestemmingsplan, zodat de bestemming in de bestemming 'Wonen' kan worden gewijzigd.</p>	
---	--

9) P.J. Siebelt en M.A. van Lieshout

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Appellant heeft het perceel, kadastraal bekend gemeente Hoeven, sectie G, nummer 3924 met een grootte van 76 m² verkregen.</p> <p>Appellant verzoekt de bestemming verkeer te wijzigen in de bestemming wonen, zodat de bestemming overeenkomt met het feitelijk gebruik en het perceel de bijbehorende bebouwingsmogelijkheden verkrijgt.</p> <p>Tevens verzoekt appellant het bouwvlak conform bijgevoegde tekening te verschuiven (ter plaatse van de aangekochte groenstrook) zodat de begrenzing van het bouwvlak overeenkomt met de feitelijke situatie.</p>	<p>Het is juist dat appellant het perceel, kadastraal bekend gemeente Hoeven, sectie G, nummer 3924 van de gemeente heeft gekocht en de grond reeds feitelijk in gebruik was als tuin.</p> <p>In overeenstemming met het uitgangspunt van het project Ruimtelijke Atlas om de bestaande en legale situatie in het plangebied vast te leggen, wordt de verbeelding overeenkomstig het verzoek van appellant aangepast.</p> <p>Conclusie: zienswijze is gegrond</p>

10) F.C.A.A. Rokx

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Appellant verzoekt zijn perceel aan de Pastoor van Breugelstraat 134, gelet op de bouwplannen die aan de zienswijze zijn toegevoegd, te voorzien van een zone bijgebouwen.</p>	<p>In de aanwezige bebouwing op het perceel Pastoor van Breugelstraat 134 is momenteel het bedrijf Rokx Assurantiën en Hypotheken gevestigd met bijbehorende woongelegenheid. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestaande bedrijfswoning niet nader aangeduid, een omissie welke alsnog zal worden hersteld door de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen op de verbeelding.</p> <p>De gemeente Halderberge is in het kader van het project 'Ruimtelijke atlas' bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente. In het kader van deze actualisatieslag is gekozen voor een eenduidige manier van bestemmen zodat voor alle bestemmingen binnen de bebouwde kom dezelfde bouwregels gaan gelden.</p> <p>Voor de bestemming 'Gemengd', waarbij wonen alleen toegestaan is op de verdieping of op de begane grond als bedrijfswoning, is ervoor gekozen geen zone bijgebouwen toe te staan. Aan de bestemming 'Gemengd' zijn conform het vigerende plan bouwvlakken toegekend waarbinnen alle bebouwing geplaatst moet worden. Bijgebouwen dienen derhalve binnen het bouwvlak geplaatst te worden om te voorkomen dat percelen dicht groeien met bebouwing.</p> <p>De gemeente ziet in dit concrete geval geen redenen om af te wijken van de regeling voor de bestemming 'Gemengd' en een zone bijgebouwen toe te kennen. Wel staat het appellant vrij om gebruik te maken van de mogelijkheden die bijlage 2 bij het Besluit Omgevingsrecht biedt ten aanzien van het vergunningvrij bouwen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond</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

Verbeelding

- Amaliaalaantje: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzonder woongebouw – is het maximaal aantal wooneenheden gewijzigd in 25.
- Beukenlaan 6: :bestemming 'Verkeer' is aan zuidzijde perceel gewijzigd in 'Wonen'.
- Pastoor van Breugelstraat 134: aan de bestemming 'Gemengd' is de nadere aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

Ambtelijke wijzigingen

Planregels

- Artikel 8.1.2 sub f.1 gewijzigd in: 'wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan, met dien verstande dat wonen op de begane grond uitsluitend is toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- Artikel 18.3.5 ' Omgevingsvergunning zijdelings bouwen buiten bouwvlak' toegevoegd
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.2 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het zijdelings uitbreiden van een woning, mits:
 - a. de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
 - b. de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
 - c. de totale breedte van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen niet meer dan 15 m bedraagt;
 - d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m bedraagt;
 - e. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt;
 - f. er geen stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie ontstaat.

Verbeelding

- Willeke Joostenstraat 34: bestemming 'Dienstverlening' gewijzigd in 'Bedrijf'.
- Pastoor van Breugelstraat 130-132: aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.
- Aan de zuidzijde van Bosschenhoofd is voor een nieuwe gasleiding de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op de verbeelding opgenomen.