

Zienswijzennota bestemmingsplan “Kom Stampersgat”

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 22 maart 2012 tot en met 4 mei 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan Kom Stampersgat ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in het actualiseren en digitaliseren van 7 vigerende bestemmingsplannen, die voor het plangebied van Kom Stampersgat van toepassing zijn.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Stampersgat heeft vanaf 22 maart tot en met 4 mei 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. Hierop zijn 10 reacties binnengekomen:

- 1) Dhr. L.A.M. Melsen, Dennis Leestraat 1, 4754 BA Stampersgat
- 2) Asselbergs & Klinkhamer advocaten, namens Stichting Bernardus Wonen
- 3) Hack Milieuadvies, namens Ad v.d. Vorst B.V, Noordzeedijk 66, 4754 AK, Stampersgat
- 4) Hack Milieuadvies, namens dhr. W.P.M.C. Verhoeven, J.F. Vlekkeplein 9, 4754 AB Stampersgat
- 5) Hack Milieuadvies, namens dhr. A.J.C.M. Rademakers, J.F. Vlekkeplein 5, 4754 AB, Stampersgat
- 6) M. Traets, Mgr. Dellepoortstraat 39, 4754 BM, Stampersgat
- 7) P.C.J. van Schip, Dennis Leestraat 24, 4754 BD, Stampersgat
- 8) Dienst Vastgoed Defensie – Divisie Vastgoed & Beveiliging - Directie Zuid, Postbus 412, 5000 AK Tilburg
- 9) H. Peters, Dennis Leestraat 32, 4754 BD Stampersgat
- 10) Anoniem

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) Dhr. L.A.M. Melsen

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Op de locatie J.F. Vlekkeplein 1 stond en staat een bungalow, die als burgerwoning in gebruik is. De rest van de kavel was en is tuin. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de kavel de bestemming "Bedrijf" gekregen. Indien er verzoekt het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het oude bestemmingsplan Kom Stampersgat.	Ten onrechte heeft het perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met nadere aanduiding bedrijfswoning gekregen. Het bestemmingsplan wordt aangepast en het perceel krijgt de bestemming "Wonen". Conclusie: zienswijze is gegrond

2) Asselbergs & Klinkhamer advocaten, namens Stichting Bernardus Wonen

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Bernardus Wonen is eigenaar van een perceel gelegen aan de Markiezaatstraat kadastraal bekend als Oud en Nieuw Gastel sectie B nummer 2584 (Markiezaatstraat 10 t/m 26a). Op dit perceel bevindt zich een complex met een 18-tal duplexwoningen. Het perceel heeft de bestemming "wonen" met de aanduiding "gestapeld" gekregen, waarbij op grond van de voorschriften uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt worden dit soort gestapelde woningen – zeker op deze locatie – steeds minder aantrekkelijk. Bernardus Wonen heeft dan ook de wens deze woningen binnen de planperiode te slopen en deze te vervangen door rijtjeswoningen (aaneengebouwde woningen). Gezien de marktontwikkelingen en het voornemen van Bernardus Wonen om deze woningen te vervangen verzoeken zij dan ook een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, waarmee de aanduiding "gestapeld" kan worden omgezet in "aaneengebouwd".	De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Stampersgat 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 Stampersgat. Deze bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter, waarin de bestaande (legale) en vergunde situatie in het plangebied wordt vastgelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan Kom Stampersgat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Het meewerken aan de wens om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen in het plan is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan/het project Ruimtelijke Atlas Afgezien van bovenstaande zijn er ook geen concrete plannen van Bernardus Wonen bij de gemeente bekend voor dit perceel en zijn er geen ruimtelijke kaders geformuleerd. Niet is gezegd dat de gemeente in de toekomst absoluut niet wil meewerken aan een ontwikkeling op deze locatie, maar eerst zal beoordeeld moeten worden of en welke ruimtelijke ontwikkeling gewenst is op deze locatie en of deze ontwikkeling uitvoerbaar is. Mocht Bernardus Wonen in de toekomst een voorstel indienen voor een ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie, die door de gemeente als wenselijk wordt beoordeeld en milieutechnisch uitvoerbaar is, kan deze via een afzonderlijke ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3) Hack Milieuadvies, namens Ad v.d. Vorst B.V.

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener verzoekt om rekening te houden met de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf, en geeft aan dat het onderhavige bestemmingsplan, vastgesteld in 1976, pas na 36 jaar wordt geactualiseerd.</p> <p>Tot verbazing van indiener is het bestemmingsplan een conserverend plan en in de toelichting staat vermeld dat geen nieuwe ontwikkeling in het plangebied mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Tijdens de inloopavond op 18 april 2012 is op de vraag van indiener hierover geantwoord dat hiervoor door de belanghebbende een aparte Wro-procedure moet worden aangevraagd of een plan moet worden gediend. Reeds vóór 1 juli 2008 en daarna zijn hiervoor bij de gemeente verzoeken in gediend en aldus bij u bekend.</p> <p>In het gebied zijn op dit moment 7 bestemmingsplannen van kracht. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de huidige bestemmingsplannen, aangevuld met ontwikkelingen die in de loop der tijd door ontheffing of vrijstelling mogelijk zijn gemaakt. Het juist meenemen van deze verzoeken geeft een totaal beeld en verduidelijkt het ruimtelijk beeld van het plangebied. Direct na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat' of zelfs voor de vaststelling ervan heeft u te maken met tenminste 5 nieuwe plannen, waardoor de bovengenoemde reden om het onderhavige bestemmingsplan te actualiseren teniet wordt gedaan. Zowel de geactualiseerde toelichting, de regels en de plankaart zijn hierdoor ingehaald door de nieuwe ontwikkeling waaraan medewerking is toegezegd.</p> <p>Tevens wordt de gedane toezegging om de bestaande bedrijven te faciliteren en de looptijd van de procedures zo klein mogelijk te houden in de praktijk niet toegepast.</p> <p>Het uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is niet overeenkomstig het antwoord van de gemeente aan de bedrijven. Tevens worden belanghebbenden onjuist voorgelicht en levert het verkeerde verwachtingen op. Dit heeft tot gevolg dat de bij u bekende plannen van bedrijven in de proceduretijd leiden tot vertraging.</p> <p>Het bestemmen van gebieden in een bestemmingsplan is geen garantie of dit in de komende 10 jaar leidt tot realisatie ervan. Alleen</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Stampersgat 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 Stampersgat, 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 Stampersgat 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>De stelling van indiener dat niet voldaan wordt aan de gedane toezegging om de bestaande bedrijven te faciliteren en de looptijd van procedures zo klein mogelijk te houden onderschrijft de gemeente niet. Afgezien daarvan is de gemeente Halderberge net als iedere ander gehouden aan de wettelijke procedures en de daarbij behorende termijnen. Indien bedrijven een concrete uitbreidingswens hebben welke niet past binnen het bestemmingsplan staat het vrij om een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen. Hiervoor geldt echter wel dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten onderzocht zijn, zodat vaststaat dat de ontwikkeling planologisch, ruimtelijk en milieutechnisch haalbaar is.</p>

<p>omwonenden geeft het enige zekerheid en duidelijkheid wat men kan verwachten in de directe omgeving.</p> <p>In onderhavig ontwerp missen wij deze duidelijkheid. Van de gemeente mogen we verwachten dat wederzijdse belangen worden gewogen en juist een actualisatie van een bestemmingsplan per 10 jaar is hiervan een gevolg. In de afgelopen 26 jaar is hier helaas niet aan voldaan en wordt wederom hier aan voorbij gegaan.</p>	<p>Een bestemmingsplan is gebaseerd op het beginsel van de 'toelatingsplanologie'. Het voorgaande houdt in dat een bestemmingsplan alleen regels bevat met betrekking tot datgene dat is toegestaan, maar dat het geen plicht bevat tot realisatie van deze ontwikkeling.</p> <p>Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor de kern Stampersgat, en daarmee in duidelijkheid over welke ontwikkelingen wel en welke niet toelaatbaar zijn, waarbij een afweging is gemaakt van wederzijdse belangen. .</p>
<p>Indiener verzoekt het bouwvlak van het bedrijf uit te breiden overeenkomstig bijgevoegde tekening. De landschappelijke inpassing zal overeenkomstig het gebied plaatsvinden. Aan de west- en oostzijde vindt landschappelijke aankleding plaats. Gelet op het gebied denken we aan enkele solitaire bomen.</p> <p>Indiener stelt voor het onderhavige perceel voor de bestemming 'Gemengde moderne bedrijvigheid' op te nemen met een maximale bouwhoogte van 12 m met een vrijstellingsbepaling te verhogen tot maximaal 25 m voor loodsen en magazijnen en tot maximaal 40 m te verhogen voor silo's en apparaten. Hiermede zijn de geplande uitbreidingen in de nabije toekomst mogelijk en de realisatie zal afhangen van o.a. economische ontwikkelingen.</p> <p><u>Uitbreiding</u></p> <p>Fase 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opslag van onverpakte en verpakte producten inclusief dockshelter, oppervlakte 3.044 m², bouwhoogte 18 m, een overkapping met laad- en loskade aan de Dintel - opslag in silo's in gebouw van 30 m hoog en oppervlakte van circa 375 m² - overkapping tussen bestaande loodsen en nieuwe loodsen met een oppervlakte van 1.159 m² <p>Fase 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid in toekomst uit te breiden met een loods van 960 m² en 18 m hoog met een overkapping met laad- en loskade aan de Dintel <p>De in de toelichting in alinea 5.3 genoemde grofmazige toetsing in planologisch opzicht heeft reeds plaatsgevonden en het college van B&W heeft hiermee ingestemd. De fijnmazige toets in het kader van de milieuwetgeving heeft voor het bedrijf plaatsgevonden en de optredende bedrijfsactiviteiten vallen onder categorie B in kader Activiteitenbesluit. De bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats. Aan de voorschriften, die</p>	<p>Zoals reeds aangegeven worden nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied alleen meegenomen indien de planontwikkeling geheel 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 ingegaan wordt op de relevante milieuaspecten (zoals milieuzonering t.o.v. woningen, geluid, geur, archeologie, bodem, water e.d.).</p> <p>In januari 2010 heeft indiener een verzoek ingediend voor het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen middels een bestemmingsplanprocedure, waarvoor het college in januari 2010 in principe medewerking heeft verleend.. Na gesprekken met reclamant en zijn architect heeft de gemeente geen concrete plannen, stukken, onderzoeken of iets dergelijks mogen ontvangen voor het opstarten of doorlopen van de procedure</p> <p>Het plan dat indiener nu heeft ingediend houdt een uitbreiding in ten opzichte van het in januari 2010 ingediende verzoek. Het college zal dus een nieuwe afweging moeten maken of medewerking aan dit verzoek verleend kan worden</p> <p>Uit het ingediende initiatief blijkt echter niet dat op alle relevante punten is onderzocht of de ontwikkeling planologisch, en milieutechnisch aanvaardbaar is. Zeker gelet op de gewenste forse uitbreiding van de bouwmogelijkheden ter plaatse. Hierdoor is er sprake van een andere situatie dan waaraan het college in principe medewerking heeft toegezegd en zal dus een nieuwe afweging moeten worden gemaakt. De grofmazige toetsing in paragraaf 5.3 van de toelichting waar naar verwezen wordt heeft enkel betrekking op milieuzonering, en niet op alle andere relevante milieuaspecten welke onderzocht dienen te worden.</p> <p>Dat een toets heeft plaatsgevonden in het kader van het Activiteitenbesluit houdt niet in de</p>

voor het bedrijf gelden, voldoet het bedrijf. De beoogde uitbreidingen hebben hierdoor geen milieuhygiënische gevolgen voor de borging van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het bedrijf.

Het hemelwater vallend op de uitbreidingen kan zonder retentievoorziening direct worden geloosd op de Dintel. Het waterschap heeft positief geadviseerd over de voorgenomen ontwikkeling. Wel heeft het waterschap opgemerkt dat het plangebied is gelegen in buitendijks gebied. Dit betekent dat het niet beschermd is tegen hoogwater en dat de risico's van overstroming voor eigen rekening zijn. De maaiveldhoogte is om deze redenen ruim verhoogd boven 1.70 m N.A.P, teneinde de risico's voor overstroming uit te sluiten. De initiatiefnemer stemt in dat de gevolgen van enig wateroverlast valt onder het ondernemersrisico van de onderneming.

De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf vinden inpandig plaats en hebben geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het bedrijf. Door de uitbreiding van de opslagcapaciteit en voorgenomen transport over water is een betere spreiding van het wegtransport over de dag en het jaar mogelijk.

gewenste nieuwe ontwikkeling ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is. De toetsing in het kader van de milieuwetgeving bepaalt namelijk niet of er in het voorliggende geval sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Zo wordt in de toets in het kader van het Activiteitenbesluit niet ingegaan op de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Door het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling is niet gegarandeerd dat er in de omgeving van het bedrijf een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft en dat de ontwikkeling past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

Het klopt dat het waterschap in buitendijks gebied geen retentie eist. Er mag dus direct op de Mark geloosd worden, maar wel met een vergunning voor de lozingsconstructie.

Het is bij de gemeente niet bekend dat het waterschap een positief advies heeft afgegeven met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Het waterschap heeft wel laten weten dat het waterschap geen voorstander is van buitendijks bouwen, maar conform het beleid 'Buitendijks bouwen' zijn er drie limitatieve uitzonderingsgronden op grond waarvan wel een positief wateradvies gegeven kan worden, namelijk indien:

1. de voorgenomen buitendijkse ontwikkelingen geen risico's of negatieve effecten veroorzaken voor de taken en verantwoordelijkheden van het waterschap, dan wel dat eventuele effecten voor 100 % kunnen worden gecompenseerd. Onder taken en verantwoordelijkheden worden de volgende verstaan: zorg voor voldoende doorstromingscapaciteit, zorg voor veilige keringen en behoud en realisatie van voldoende bergingsmogelijkheden.
2. het een activiteit betreft die onlosmakelijk met het watersysteem is verbonden (bijvoorbeeld een scheepswerf)
3. het dagelijks bestuur besluit dat er een dermate zwaarwegend maatschappelijk belang gediend is bij het buitendijks bouwen dat dit opweegt tegen het belang van het vrijhouden van ruimte voor water.

Indiener heeft niet aangetoond dat voldaan wordt aan het bepaalde onder 1, 2 of 3. Zo is niet aangetoond dat er voorzien wordt in voldoende waterbergingsmogelijkheden, zodat het verlies aan waterbergende capaciteit door de extra bebouwing wordt gecompenseerd.

Het waterschap heeft aangegeven dat buitendijks bouwen meer inhoudt dan het niet beschermd

	<p>zijn tegen hoogwater en het accepteren van de risico's van een overstroming.</p> <p>Uit het oogpunt van het aspect 'Water' is daarom niet zeker of het initiatief aanvaardbaar is, dit zal nader onderzocht dienen te worden.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	---

4) Hack Milieuadvies, namens dhr. W.P.M.C. Verhoeven

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener verzoekt om rekening te houden met de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf, en geeft aan dat het onderhavige bestemmingsplan, vastgesteld in 1976, pas na 36 jaar wordt geactualiseerd.</p> <p>Tot verbazing van indiener is het bestemmingsplan een conserverend plan en in de toelichting staat vermeld dat geen nieuwe ontwikkeling in het plangebied mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Tijdens de inloopavond op 18 april 2012 is op de vraag van indiener hierover geantwoord dat hiervoor door de belanghebbende een aparte Wro-procedure moet worden aangevraagd of een plan moet worden gediend. Reeds vóór 1 juli 2008 en daarna zijn hiervoor bij de gemeente verzoeken in gediend en aldus bij u bekend.</p> <p>In het gebied zijn op dit moment 7 bestemmingsplannen van kracht. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de huidige bestemmingsplannen, aangevuld met ontwikkelingen die in de loop der tijd door ontheffing of vrijstelling mogelijk zijn gemaakt. Het juist meenemen van deze verzoeken geeft een totaal beeld en verduidelijkt het ruimtelijk beeld van het plangebied. Direct na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat' of zelfs voor de vaststelling ervan heeft u te maken met tenminste 5 nieuwe plannen, waardoor de bovengenoemde reden om het onderhavige bestemmingsplan te actualiseren teniet wordt gedaan. Zowel de geactualiseerde toelichting, de regels en de plankaart zijn hierdoor ingehaald door de nieuwe ontwikkeling waaraan medewerking is toegezegd.</p> <p>Tevens wordt de gedane toezegging om de bestaande bedrijven te faciliteren en de looptijd van de procedures zo klein mogelijk te houden in de praktijk niet toegepast.</p> <p>Het uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is niet overeenkomstig het antwoord</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Stampersgat 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 Stampersgat, 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 Stampersgat 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>De stelling van indiener dat niet voldaan wordt aan de gedane toezegging om de bestaande bedrijven te faciliteren en de looptijd van procedures zo klein mogelijk te houden onderschrijft de gemeente niet. Afgezien daarvan is de gemeente Halderberge net als iedere ander gehouden aan de wettelijke</p>

<p>van de gemeente aan de bedrijven. Tevens worden belanghebbenden onjuist voorgelicht en levert het verkeerde verwachtingen op. Dit heeft tot gevolg dat de bij u bekende plannen van bedrijven in de proceduretijd leiden tot vertraging.</p> <p>Het bestemmen van gebieden in een bestemmingsplan is geen garantie of dit in de komende 10 jaar leidt tot realisatie ervan. Alleen omwonenden geeft het enige zekerheid en duidelijkheid wat men kan verwachten in de directe omgeving.</p> <p>In onderhavig ontwerp missen wij deze duidelijkheid. Van de gemeente mogen we verwachten dat wederzijdse belangen worden gewogen en juist een actualisatie van een bestemmingsplan per 10 jaar is hiervan een gevolg. In de afgelopen 26 jaar is hier helaas niet aan voldaan en wordt wederom hier aan voorbij gegaan.</p>	<p>procedures en de daarbij behorende termijnen Indien bedrijven een concrete uitbreidingswens hebben welke niet past binnen het bestemmingsplan staat het vrij om een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen. Hiervoor geldt echter wel dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten onderzocht zijn, zodat vaststaat dat de ontwikkeling planologisch, ruimtelijk en milieutechnisch haalbaar is.</p> <p>Een bestemmingsplan is gebaseerd op het beginsel van de 'toelatingsplanologie'. Het voorgaande houdt in dat een bestemmingsplan alleen regels bevat met betrekking tot datgene dat is toegestaan, maar dat het geen plicht bevat tot realisatie van deze ontwikkeling. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor de kern Stampersgat, en daarmee in duidelijkheid over welke ontwikkelingen wel en welke niet toelaatbaar zijn, waarbij een afweging is gemaakt van wederzijdse belangen. .</p>
<p>Voor de geldende bestemming "Bedrijf" met bedrijfswoning is het onduidelijk wanneer er sprake is van een onomkeerbare ontwikkeling en welke bestemming de bedrijfswoning krijgt als deze vervalt. Pas als er sprake is van een categorie 4 of 5-bedrijf dan is volgens de Verordening ruimte geen bedrijfswoning mogelijk. In het ontwerp-bestemmingsplan is hier geen sprake van, zodat hiervoor geen voorschriften in het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen.</p> <p>Bij wijzigen van de bedrijfsbestemming in een categorie A-inrichting, waarvoor geen meldingsplicht geldt is het niet duidelijk hoe dit via een melding in het kader van de omgevingsvergunning kan geschieden.</p>	<p>In de bestemming "Bedrijventerrein" is in artikel 6.1.2. sub c het volgende opgenomen voor bedrijfswoningen: <i>Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduidingsvlak. Nadat het feitelijk gebruik van de bestaande woning als woning is beëindigd, vervalt de woonfunctie. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.</i></p> <p>In Stampersgat komen enkel bedrijfswoningen voor bij bedrijven tot en met categorie 3.2. Aangezien er geen bezwaren bestaan tegen handhaving van deze bestaande bedrijfswoningen wordt het tweede gedeelte van de bovenstaande bepaling (<i>"nadat het feitelijk gebruik van de bestaande woning als woning is beëindigd, vervalt de woonfunctie. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan"</i>) verwijderd uit de regels.</p>
<p>Het bedrijf bekend als Autobedrijf C.M.A. Verhoeven B.V. is gevestigd op J.F. Vlekkeplein 9 en mag als bedrijfsactiviteiten uitoefenen het garagebedrijf met volumineuze detailhandel in auto's. Zoals u bekend is het garagebedrijf nadrukkelijk uit haar jasje gegroeid en verzoekt als geen medewerking wordt verleend aan de gewenste verplaatsing naar St. Antoinedijk 1 de benodigde uitbreiding ter plaatse aan het J.F. Vlekkeplein in het bestemmingsplan "Kom Stampersgat" mogelijk te maken. Tevens wordt verzocht voor toekomstige bedrijfsactiviteiten ruimere voorschriften in het bestemmingsplan op te stellen zodat deze mogelijk zijn en de</p>	<p>Het genoemde bedrijf is bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Op het perceel zijn bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, evenals detailhandel ten behoeve van een garagebedrijf. Door deze regeling zijn er naast een garagebedrijf dus ook andere vormen van bedrijvigheid toegestaan, mits deze bedrijven voorkomen in categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. De toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn derhalve niet enkel beperkt tot een garagebedrijf.</p>

<p>activiteiten niet beperken tot de huidige bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf.</p>	<p>Op de verbeelding is een relatief ruim bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage van 75 %, zodat ook voor wat betreft bouwen flexibiliteit bestaat bij de inrichting van het bouwperceel.</p>
<p>Voorafgaande aan het ontwerp-bestemmingsplan is in de opgestelde gebiedsvisie Stampersgat vanaf blz. 35 e.v. .woningbouw aan het J.F. Vlekkeplein voorgesteld. In ons schrijven van 30 september 2010 aan het college van B&W hebben we u gevraagd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen. Op 14 februari 2011 is in een gesprek met wethouder en behandelend ambtenaar is het voorgestelde woningbouwprogramma aan het J.F. Vlekkeplein overhandigd.</p> <p>Voor toekomstige plannen en ontwikkeling van dit gebied, zoals is beschreven in dit ontwerp, verzoeken wij u een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming Bedrijf voor de bedrijven gelegen aan het J.F. Vlekkeplein te wijzigen naar de bestemming Wonen, en tevens de toegangswegen naar de aangrenzende percelen op het J.F. Vlekkeplein bij de bestemming Wonen te betrekken, waardoor deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals in figuur 1 is geschetst.</p> <p>Overeenkomstig de getekende bestuursovereenkomst tussen de gemeente met provincie Noord-Brabant d.d. 10 juni 2010 verzoeken we u voor de bestemming van de percelen tevens de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen op te nemen en tevens teneinde alle ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken een bestemming conform artikel 7 Centrum op te nemen. Om deze bestemming mogelijk te maken dienen de voorschriften hiervoor te worden aangepast.</p> <p>Tijdens de inloopavond is gemeld dat op de plankaart de huidige situatie niet goed is weergegeven, voorlopig gaan we ervan uit dat u de plankaart overeenkomstig wijzigt.</p>	<p>In het verslag van 5 december 2011 is opgenomen dat de gemeente bereid is om in het ontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen indien een kwalitatief goed en financieel verantwoord plan wordt ingediend door initiatiefnemers. De wijzigingsbevoegdheid moet gebaseerd zijn op de vastgestelde gebiedsvisie Stampersgat.</p> <p>In jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State is bepaald dat bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan dient te worden bezien of de beoogde ontwikkeling in beginsel aanvaardbaar is. Door initiatiefnemers is enkel een schets overlegd met een mogelijke invulling van de locatie, zonder een nader onderzoek naar de planologische en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Zo zal onder meer onderzocht moeten worden of er in het kader van geur, archeologie, externe veiligheid (gasleiding), water (bescherming dijklichaam) en milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van woningbouw ter plaatse. Omdat deze zaken nog niet onderzocht zijn is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde Centrumfuncties en woningbouw mogelijk te maken.</p> <p>Indien uit nader onderzoek blijkt dat de voorgestane ontwikkeling ter plaatse mogelijk is zal de gemeente hieraan medewerking verlenen middels een aparte planologische procedure (buitenplanse omgevingsvergunning / bestemmingsplan).</p> <p>Tussen de bedrijfsbestemmingen gelegen aan het J.F. Vlekkeplein 5 en 9 is een perceel gelegen met een woonbestemming (J.F. Vlekkeplein 7). Het stuk grond achter dit perceel heeft ten onrechte ook een woonbestemming gekregen. Het bestemmingsplan wordt aangepast en dit stuk grond krijgt een bedrijfsbestemming.</p>
<p>In de toelichting onder alinea 4.5 geluid staat dat langs wegen vanwege de geluidzones geen nieuwe woningen mogelijk zijn. In onderhavig geval is hier geen sprake van omdat in dit gebied een 30 km-zone van kracht is. Getoetst op de voorkeursgrenswaarden is dit geval niet van</p>	<p>In de toelichting is voor wat betreft het aspect 'geluid' het volgende opgenomen: <i>De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de -wettelijke- zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting</i></p>

<p>toepassing. Wij verzoeken u zodanige voorschriften te formuleren dat de beoogde plannen betreffende de maatvoering mogelijk zijn waardoor aan de beschikbare ruimte een goede ruimtelijke inpassing kan worden gegeven.</p>	<p><i>op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden. Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen aanleg van nieuwe woningen mogelijk.</i></p> <p>In de bovenstaande passage is niet opgenomen dat geen nieuwe woningen mogelijk zijn binnen de geluidzone van een weg, enkel dat op de gevels voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde.</p> <p>Voor 30 km-zones is het voorgaande inderdaad niet van toepassing. Dit zal worden toegevoegd aan paragraaf 4.5.</p> <p>Voor wat betreft de inpassing van de beoogde plannen wordt verwezen naar de bovenstaande beantwoording.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond</p>
--	--

5) Hack Milieuadvies, namens dhr. A.J.C.M. Rademakers

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener verzoekt om rekening te houden met de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf, en geeft aan dat het onderhavige bestemmingsplan, vastgesteld in 1976, pas na 36 jaar wordt geactualiseerd.</p> <p>Tot verbazing van indiener is het bestemmingsplan een conserverend plan en in de toelichting staat vermeld dat geen nieuwe ontwikkeling in het plangebied mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Tijdens de inloopavond op 18 april 2012 is op de vraag van indiener hierover geantwoord dat hiervoor door de belanghebbende een aparte Wro-procedure moet worden aangevraagd of een plan moet worden gediend. Reeds vóór 1 juli 2008 en daarna zijn hiervoor bij de gemeente verzoeken in gediend en aldus bij u bekend.</p> <p>In het gebied zijn op dit moment 7 bestemmingsplannen van kracht. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de huidige bestemmingsplannen, aangevuld met ontwikkelingen die in de loop der tijd door ontheffing of vrijstelling mogelijk zijn gemaakt. Het juist meenemen van deze verzoeken geeft een totaal beeld en verduidelijkt het ruimtelijk beeld van het plangebied. Direct na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Stampersgat' of zelfs voor de vaststelling ervan heeft u te maken met tenminste 5 nieuwe plannen, waardoor de bovengenoemde reden om het onderhavige bestemmingsplan te</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Kom Stampersgat 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 Stampersgat, 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 Stampersgat 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</p>

<p>actualiseren teniet wordt gedaan. Zowel de geactualiseerde toelichting, de regels en de plankaart zijn hierdoor ingehaald door de nieuwe ontwikkeling waaraan medewerking is toegezegd.</p> <p>Tevens wordt de gedane toezegging om de bestaande bedrijven te faciliteren en de looptijd van de procedures zo klein mogelijk te houden in de praktijk niet toegepast.</p> <p>Het uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is niet overeenkomstig het antwoord van de gemeente aan de bedrijven. Tevens worden belanghebbenden onjuist voorgelicht en levert het verkeerde verwachtingen op. Dit heeft tot gevolg dat de bij u bekende plannen van bedrijven in de proceduretijd leiden tot vertraging.</p> <p>Het bestemmen van gebieden in een bestemmingsplan is geen garantie of dit in de komende 10 jaar leidt tot realisatie ervan. Alleen omwonenden geeft het enige zekerheid en duidelijkheid wat men kan verwachten in de directe omgeving.</p> <p>In onderhavig ontwerp missen wij deze duidelijkheid. Van de gemeente mogen we verwachten dat wederzijdse belangen worden gewogen en juist een actualisatie van een bestemmingsplan per 10 jaar is hiervan een gevolg. In de afgelopen 26 jaar is hier helaas niet aan voldaan en wordt wederom hier aan voorbij gegaan.</p>	<p>onderzoek wordt gedaan naar p de relevante milieuaspecten welke samenhangen met de ontwikkeling (zoals milieuzonering, geluid, geur, archeologie, bodem, water e.d.).</p> <p>De stelling van indiener dat niet voldaan wordt aan de gedane toezegging om de bestaande bedrijven te faciliteren en de looptijd van procedures zo klein mogelijk te houden onderschrijft de gemeente niet . Afgezien daarvan is de gemeente Halderberge net als iedere ander gehouden aan de wettelijke procedures en de daarbij behorende termijnen Indien bedrijven een concrete uitbreidingswens hebben welke niet past binnen het bestemmingsplan staat het vrij om een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen. Hiervoor geldt echter wel dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten onderzocht zijn, zodat vaststaat dat de ontwikkeling planologisch, ruimtelijk en milieutechnisch haalbaar is.</p> <p>Een bestemmingsplan is gebaseerd op het beginsel van de 'toelatingsplanologie'. Het voorgaande houdt in dat een bestemmingsplan alleen regels bevat met betrekking tot datgene dat is toegestaan, maar dat het geen plicht bevat tot realisatie van deze ontwikkeling. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor de kern Stampersgat, en daarmee in duidelijkheid over welke ontwikkelingen wel en welke niet toelaatbaar zijn, waarbij een afweging is gemaakt van wederzijdse belangen. .</p>
<p>Voor de geldende bestemming "Bedrijf" met bedrijfswoning is het onduidelijk wanneer er sprake is van een onomkeerbare ontwikkeling en welke bestemming de bedrijfswoning krijgt als deze vervalt. Pas als er sprake is van een categorie 4 of 5-bedrijf dan is volgens de Verordening ruimte geen bedrijfswoning mogelijk. In het ontwerp-bestemmingsplan is hier geen sprake van, zodat hiervoor geen voorschriften in het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen.</p> <p>Bij wijzigen van de bedrijfsbestemming in een categorie A-inrichting, waarvoor geen meldingsplicht geldt is het niet duidelijk hoe dit via een melding in het kader van de omgevingsvergunning kan geschieden.</p>	<p>In de bestemming "Bedrijventerrein" is in artikel 6.1.2. sub c het volgende opgenomen voor bedrijfswoningen: <i>Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduidingsvlak. Nadat het feitelijk gebruik van de bestaande woning als woning is beëindigd, vervalt de woonfunctie. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.</i></p> <p>In Stampersgat komen enkel bedrijfswoningen voor bij bedrijven tot en met categorie 3.2. Aangezien er geen bezwaren bestaan tegen handhaving van deze bestaande bedrijfswoningen wordt het tweede gedeelte van de bovenstaande bepaling ("<i>nadat het feitelijk gebruik van de bestaande woning als woning is beëindigd, vervalt de woonfunctie. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan</i>") verwijderd uit de regels.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn geen</p>

	geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Een wijziging van de bedrijfsbestemming voor een dergelijke inrichting is niet aan de orde.
<p>Het bedrijf gevestigd op het J.F. Vlekkeplein 3/5 is bekend als grondwerk-, machineverhuurbedrijf en verhuur van veegmachines. Deze bedrijfsactiviteiten vallen eerder onder categorie 3.1. dan onder categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bestemming willen we voorlopig gehandhaafd zien om alle ontwikkelingskansen voor het bestaande bedrijf of het vestigen van een ander bedrijf open te houden. We verzoeken u deze bedrijfsbestemming categorie 3.1. aan te houden.</p>	<p>Een verhuurbedrijf voor machines en werktuigen valt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder een bedrijf uit categorie 3.1. (SBI 773) Indien binnen de bestemming 'Bedrijf' legale bedrijven voorkomen uit categorie 3.1. of hoger worden deze specifiek aangeduid op de verbeelding, teneinde ter plaatse zowel het bestaande bedrijf toe te staan, als bedrijven uit categorie 1 en 2. Overeenkomstig het bovenstaande wordt voor het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondwerk- en machineverhuurbedrijf' opgenomen.</p>
<p>Voorafgaande aan het ontwerp-bestemmingsplan is in de opgestelde gebiedsvisie Stampersgat vanaf blz. 35 e.v. .woningbouw aan het J.F. Vlekkeplein voorgesteld. In ons schrijven van 30 september 2010 aan het college van B&W hebben we u gevraagd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen. Op 14 februari 2011 is in een gesprek met wethouder en behandelend ambtenaar is het voorgestelde woningbouwprogramma aan het J.F. Vlekkeplein overhandigd. In het besprekingsverslag van 5 december 2011 is onder punt 6 vermeld dat het College bereid is om in het ontwerpbestemmingsplan voor de kern Stampersgat voor het Vlekkeplein een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.</p> <p>Voor toekomstige plannen en ontwikkeling van dit gebied, zoals is beschreven in dit ontwerp, verzoeken wij u een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming Bedrijf voor de bedrijven gelegen aan het J.F. Vlekkeplein te wijzigen naar de bestemming Wonen. Tevens de toegangswegen naar de percelen en aangrenzende percelen op het J.F. Vlekkeplein bij de bestemming Wonen te betrekken, waardoor deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals in figuur 1 is geschetst.</p> <p>Overeenkomstig de getekende bestuursovereenkomst tussen de gemeente met provincie Noord-Brabant d.d. 10 juni 2010 verzoeken we u voor de bestemming van de percelen tevens de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen op te nemen en tevens teneinde alle ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken een bestemming conform artikel 7 Centrum op te nemen. Om deze bestemming mogelijk te maken dienen de voorschriften hiervoor te worden aangepast.</p> <p>Tijdens de inloopavond is gemeld dat op de plankaart de huidige situatie niet goed is</p>	<p>In het verslag van 5 december 2011 is opgenomen dat de gemeente bereid is om in het ontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen indien een kwalitatief goed en financieel verantwoord plan wordt ingediend door initiatiefnemers. De wijzigingsbevoegdheid moet gebaseerd zijn op de vastgestelde gebiedsvisie Stampersgat.</p> <p>In jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State is bepaald dat bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan dient te worden bezien of de beoogde ontwikkeling in beginsel aanvaardbaar is. Door initiatiefnemers is enkel een schets overlegd met een mogelijke invulling van de locatie, zonder een nader onderzoek naar de planologische en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Zo zal onder meer onderzocht moeten worden of er in het kader van geur, archeologie, externe veiligheid (gasleiding), water (bescherming dijklichaam) en milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van woningbouw ter plaatse. Omdat deze zaken nog niet onderzocht zijn is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde Centrumfuncties en woningbouw mogelijk te maken.</p> <p>Indien uit nader onderzoek blijkt dat de voorgestane ontwikkeling ter plaatse mogelijk is zal de gemeente hieraan medewerking verlenen middels een aparte planologische procedure (buitenplanse omgevingsvergunning / bestemmingsplan).</p> <p>Tussen de bedrijfsbestemmingen gelegen aan het J.F. Vlekkeplein 5 en 9 is een perceel gelegen met een woonbestemming (J.F. Vlekkeplein 7). Het stuk grond achter dit perceel</p>

<p>weergegeven, voorlopig gaan we ervan uit dat u de plankaart overeenkomstig wijzigt.</p>	<p>heeft ten onrechte ook een woonbestemming gekregen. Het bestemmingsplan wordt aangepast en dit stuk grond krijgt een bedrijfsbestemming.</p>
<p>In de toelichting onder alinea 4.5 geluid staat dat langs wegen vanwege de geluidzones geen nieuwe woningen mogelijk zijn. In onderhavig geval is hier geen sprake van omdat in dit gebied een 30 km-zone van kracht is. Getoetst op de voorkeursgrenswaarden is dit geval niet van toepassing.</p> <p>Wij verzoeken u zodanige voorschriften te formuleren dat de beoogde plannen betreffende de maatvoering mogelijk zijn waardoor aan de beschikbare ruimte een goede ruimtelijke inpassing kan worden gegeven.</p>	<p>In de toelichting is voor wat betreft het aspect 'geluid' het volgende opgenomen: <i>De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de -wettelijke- zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden. Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen aanleg van nieuwe woningen mogelijk.</i></p> <p>In de bovenstaande passage is niet opgenomen dat geen nieuwe woningen mogelijk zijn binnen de geluidzone van een weg, enkel dat op de gevels voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde.</p> <p>Voor 30 km-zones is het voorgaande inderdaad niet van toepassing. Dit zal worden toegevoegd aan paragraaf 4.5.</p> <p>Voor wat betreft de inpassing van de beoogde plannen wordt verwezen naar de bovenstaande beantwoording.</p> <p>Conclusie: zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond</p>

6) M. Traets

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener geeft aan dat hij aanwezig is geweest bij de inloopavond en dat bleek dat op het perceel Mgr. Dellepoortstraat 39 aan de kant van nr. 37 de grens van het bouwvlak halverwege getekend staat. Indiener vraagt of de grens van het bouwvlak verlegd kan worden naar anderhalve meter achter de voorgevel, dit in verband met een in de toekomst te bouwen garage.</p> <p>Indiener heeft vernomen dat hij maar 60 m² mag bebouwen en daar al bijna aan zit, en dat hij nog een garage van 4,5 m bij 7 m bij wil bouwen. Daarmee komt indiener uit boven de 60 m² terwijl er voor heel de oppervlakte verhoudingsgewijs voor nog geen 20 % bebouwd is.</p>	<p>De gemeente neemt aan dat indiener bedoeld dat de aanduiding 'bijgebouwen' dient te worden verlegd naar 1,5 m achter de voorgevel van de woning.</p> <p>Uit stedenbouwkundige overwegingen is er in de komplannen van de gemeente Halderberge voor gekozen om de aanduiding 'bijgebouwen' op 3 m achter de voorgevel van de woning te leggen, teneinde te voorkomen dat er een aaneengesloten bebouwingsbeeld ontstaat door een aaneenschakeling van hoofdgebouwen doordat aan- en uitbouwen en bijgebouwen direct achter de voorgevel van de woning worden gerealiseerd.</p> <p>De gemeente ziet in dit geval geen aanleiding om van deze algemene regel af te wijken.</p> <p>Voor wat betreft de toegestane oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer mag bedragen dan 60 m².</p>

	<p>In artikel 15.3.4 is de mogelijkheid opgenomen om hiervan af te wijken teneinde op een perceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bebouwde oppervlakte van 75 m² te realiseren, mits voldaan wordt aan de overige voorwaarden uit dit artikel.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>
--	--

7) P.C.J. van Schip

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener geeft aan dat de woning aan de Dennis Leestraat in 2007 door hem is aangekocht met de bedoeling om op termijn eigen personeel in te huisvesten. Op dit moment is er geen extra arbeidsbehoefte op het bedrijf (melkvee / akkerbouw).</p> <p>De woning is uitermate geschikt voor huisvesting arbeidsmigranten. Volledig vrijstaande woning met 4 slaapkamers, woonkeuken, bijkeuken, woonkamer, douche en bad, tuin en een eigen parkeerterrein.</p> <p>Indiener verzoekt om de functieaanduiding 'kamerverhuur' toe te kennen.</p>	<p>In het bestemmingsplan worden enkel een aanduiding 'kamerverhuur' opgenomen voor locaties waar kamerverhuur al aanwezig is.</p> <p>Op het adres van indiener is op dit moment geen kamerverhuur aanwezig, en indiener geeft aan dat er op dit moment ook nog geen arbeidsbehoefte is welke het noodzakelijk maakt dat ter plaatse extra personeel gehuisvest dient te worden.</p> <p>Zodra de noodzaak voor kamerverhuur ter plaatse zich wel voordoet staat het indiener vrij om conform het bepaalde in artikel 15.5.2. een aanvraag hiervoor in te dienen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

8) Dienst Vastgoed Defensie – Divisie Vastgoed & Beveiliging - Directie Zuid, Postbus 412, 5000 AK Tilburg

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>De Dienst Vastgoed Defensie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.</p>	<p>De reactie van Dienst Vastgoed Defensie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

9) H. Peters, Dennis Leestraat 32, 4754 BD Stampersgat

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Reclamant verzoekt het bouwvlak van de Dennis Leestraat 32 conform bijgevoegde plattegrond van het perceel aan te passen, zodat de gehele woning binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan valt.</p>	<p>Delen van de woning aan de Dennis Leestraat 32, waarop reclamant doelt, vallen op de verbeelding buiten het bouwvlak, maar binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Het betreffen ruimtelijk ondergeschikte bouwwerken (door constructie en afmetingen) die aan te merken zijn als aan- of uitbouw. Aan-of uitbouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. De delen die buiten het bouwvlak vallen, liggen binnen de zone bijgebouwen en zijn dus juist bestemd. Het bouwvlak van de woning aan de Dennis Leestraat 32 is dus op de juiste manier opgenomen.</p> <p>Conclusie: zienswijze is ongegrond</p>

10) Anoniem

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Op het bedrijfsterrein van Ad van der Vorst BV aan de Noordzeedijk 66-68 is achter de woningen aan de Noordzeedijk 72-74-76 een garage gelegen, die nooit vergund is. De grond waarop de garage staat, is bedoeld als brandgang voor het bedrijf en niet als bouwgrond. Bovendien zijn er nog meer bouwwerken op het bedrijfsterrein gelegen, waarvoor geen toestemming voor verleend is. Reclamant verzoekt of handhaving mogelijk is.</p> <p>Op perceel van reclamant is in het verleden een kas vergund. Deze is niet in het bestemmingsplan opgenomen.</p>	<p>Het bestemmingsplan legt juridisch-planologisch de gebruiks- en bouw mogelijkheden in het plangebied vast. Het verzoek van reclamant betreft een verzoek om handhaving en is niet relevant voor het bestemmingsplan. Het valt immers buiten de strekking van het bestemmingsplan.</p> <p>Het klopt overigens dat de garage op het bedrijfsterrein van Ad van der Vorst BV achter de woningen aan de Noordzeedijk 72-74-76 niet vergund is. Indien reclamant wenst dat handhavend wordt opgetreden, dient reclamant een expliciet verzoek om handhaving in te dienen bij het college van B&W. Het verzoek zal dan met inachtneming van het gemeentelijk handhavingsbeleid getoetst worden.</p> <p>Het klopt dat in het verleden een bouwvergunning verleend is voor een kas achter de woning van reclamant. Deze kas is aan te merken als een vrijstaand 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 kas dus niet expliciet op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen heeft juridisch-planologisch geen waarde.</p> <p>Conclusie: zienswijze is 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.

Zienswijze

Planregels

- Artikel 6.1.2.d.: de zinsnede ' nadat het feitelijk gebruik van de bestaande woning als woning is beëindigd, vervalt de woonfunctie. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan' is verwijderd

Verbeelding

- J.F. Vlekkeplein 1: bestemming bedrijfswoning is gewijzigd in bestemming wonen
- J.F. Vlekkeplein 5: aan de bestemming bedrijf wordt de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf – grondwerk en machineverhuurbedrijf' toegevoegd
- J.F. Vlekkeplein 7 bestemming ' Wonen' achter perceel is gewijzigd in ' Bedrijf'

Ambtelijke wijzigingen

Planregels

- Artikel 1.22 definitie 'bijzonder woongebouw gewijzigd' in: een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan
- Artikel 1.50: definitie 'ondersteunende horeca' gewijzigd in "een openbare horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.'
- Artikel 1.55: definitie 'pension' verwijderd
- Artikel 3 Agrarisch: opbouw aangepast aan opbouw overige artikelen.
- Artikel 3.6.6. wijzigingsbevoegdheid ' wijziging naar wonen' verwijderd
- Artikel 4.2.4 b: regeling vlaggen- en lichtmasten toegevoegd: de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter'
- Artikel 6.1.2. c: regeling 'detailhandel' aan nadere detaillering toegevoegd: 'Detailhandel is uitsluitend in de volgende vormen toegestaan: verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen.'
- Artikel 6.1.2.d.: de zinsnede ' nadat het feitelijk gebruik van de bestaande woning als woning is beëindigd, vervalt de woonfunctie. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan' is verwijderd
- Artikel 6.2.4.b: gewijzigd in ' de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter'
- Artikel 9.1: aan bestemmingsomschrijving toegevoegd 'ondergrondse vuilcontainers en ondergrondse retentievoorzieningen'
- Artikel 10.4: specifieke gebruiksregels verwijderd
- Artikel 13.1: aan bestemmingsomschrijving toegevoegd 'ondergrondse vuilcontainers en ondergrondse retentievoorzieningen'
- Artikel 15.1.1. c en 15.1.2 b verwijderd: regeling cafe/pension
- Artikel 15.2.4. sub c bouwhoogte gewijzigd in 5 meter
- Artikel 15.6.2. wijzigingsbevoegdheid verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzonder woongebouw' toegevoegd
- Artikel 18 Waarde – Archeologie gewijzigd in Waarde-Archeologie historische bebouwing:
- Artikel 18.2.d gewijzigd in d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 30 m².
- 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

behoefte 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.
- Artikel 18.5.1 a. gewijzigd in 'grondwerkzaamheden dieper dan 60 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;'
 - Artikel 18.5.2.c gewijzigd in 'de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m²'
 - Artikel 20.2.1. maximale bouwhoogte gewijzigd in 3m
 - Artikel 23.1.b.2. regeling voor bestaande publieksgerichte aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegevoegd

Verbeelding

- Dennis Leestraat 7 t/m 17: bouwvlakken van de bestemming 'Centrum' gelijkgetrokken met naastgelegen percelen Dennis Leestraat 5 en 19/21
- Dennis Leestraat 18: aanduiding 'specifieke vorm van wonen – cafe / pension' is verwijderd
- J.F. Vlekkeplein 22,24 en 26: bouwvlakken van de bestemming 'Centrum' gelijkgetrokken met naastgelegen perceel J.F. Vlekkeplein 28
- Noordzeedijk 66: aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' toegevoegd
- Noordzeedijk 66: bestemmingsplangrens aangepast
- Brugstraat 4: aanduiding 'zorgwoning' is vervangen door 'specifieke vorm van wonen – bijzonder woongebouw'
- Legenda: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gewijzigd in 'Waarde – Archeologie historische bebouwing'