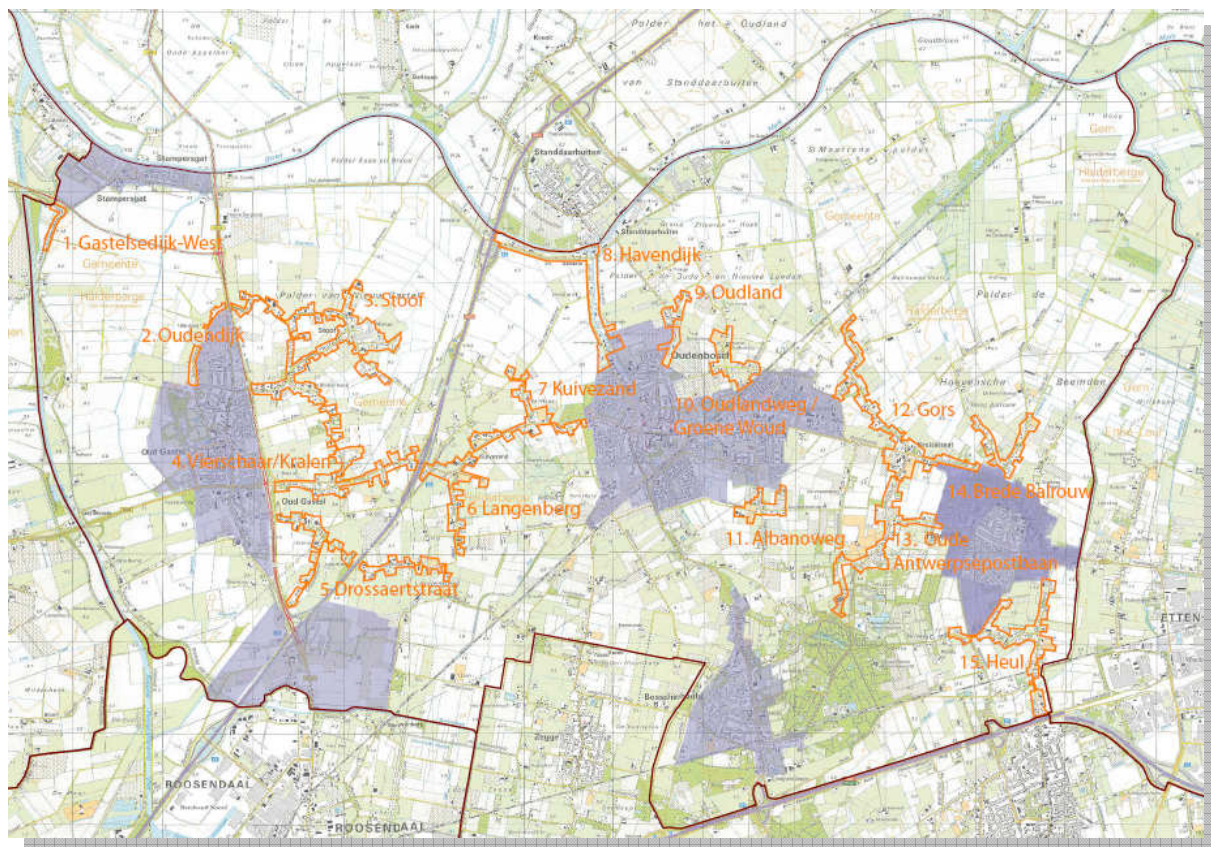


# NOTA ZIENSWIJZEN GEBIEDSVISIE BEOUWINGSCONCENTRATIES HALDERBERGE

GEMEENTE HALDERBERGE

(definitieve versie, raad 03-06-2009)





**Gemeente Halderberge**

**Nota zienswijzen gebiedsvisie bebouwingsconcentraties  
Halderberge (definitieve versie, raad 03-06-2009)**

projectgegevens:

NZW04-HAL00005-01D

Halderberge, 3 juni 2009 (besluit raad)

Rosmalen, 7 september 2009 (verwerking besluit raad)

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>OVERZICHT ZIENSWIJZEN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ALGEMENE OVERWEGINGEN GEMEENTE</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>OVERLEGREACTIE PROVINCIE EN BEANTWOORDING GEMEENTE</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>AMBTSHALVE AANPASSINGEN</b>	<b>45</b>

# 1 INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen van de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Halderberge' van de gemeente Halderberge.

## **Informatieavonden en ter-inzage-legging**

Op woensdag 26 maart en maandag 31 maart 2008 zijn er in Oud Gastel en Hoeven vier informatiesessies georganiseerd over de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. Hierna heeft het ontwerp 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Halderberge' van de gemeente Halderberge met ingang van donderdag 10 april 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Halderberge.

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een werkgroep ingesteld ter voorbereiding van de besluitvorming. Deze werkgroep heeft de ingediende zienswijzen integraal beoordeeld. Op basis van het advies van deze werkgroep heeft de raad op 3 juni 2009 de gebiedsvisie vastgesteld. Hierbij heeft men tevens een besluit genomen op de ingediende zienswijzen.

## **Opbouw nota van zienswijzen**

Hoofdstuk 2 van deze nota bestaat uit een overzicht van alle ingediende zienswijzen. Om deze zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft iedere organisatie/indiener een nummer gekregen.

In hoofdstuk 3 en 4 komen de inhoud van de reactie van de provincie, zienswijzen en de reactie van de gemeente aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- Naam en adres van de organisatie, respectievelijk indiener.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze. Om naast de indieners ook de zienswijzen per indiener te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)zienswijze een letter gekregen.
- In de middelste kolom per zienswijze de reactie van gemeentewege hierop.
- In de rechterkolom is aangegeven of de zienswijze/vooroverlegreactie aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van de gebiedsvisie (aanvulling of aanpassing van de het beleidsdeel of gebiedsdeel). Indien dit het geval is, is dit *cursief* weergegeven.
- Wanneer in de rechterkolom het volgende teken is opgenomen: - heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Op één zienswijze na zijn alle zienswijzen ontvankelijk. De zienswijze die na de indieningstermijn is binnengekomen, is ambtshalve meegenomen.



## 2 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

	<b>Naam</b>	<b>Locatie</b>	<b>Plaats</b>	<b>Datum ingekomen ontvankelijke zienswijze</b>
1	De heer M.J.M. Uijtdewilligen	Tussen Vierschaarstraat 13 en Lange Dreef 2	Oud Gastel	20 mei 2008
2	De heer M.P.J. van der Veeken	Tussen Vierschaarstraat 13 en Lange Dreef 2	Oud Gastel	20 mei 2008
3	De heer A.M.C. Besters	Tussen Vierschaarstraat 13 en Lange Dreef 2	Oud Gastel	20 mei 2008
4	De heer J.H.J. van Middelkoop Advies namens de heer C. Biskop	Dennis Leestraat 26	Stampersgat	20 mei 2008
5	Staal Makelaars namens de heer A.P.M. Mulders	nabij Veerkensweg sectie H nr. 1031	Oud Gastel	20 mei 2008
6	Staal Makelaars namens de heer J.C. Sloopers	tussen Gors 62-64	Hoeven	20 mei 2008
7	De heer P. Peeters	Lagestraat sectie D nr. 4827	Oud Gastel	20 mei 2008
8	De heer J. Wijnen	tussen St. Bernardusstraat 52-58	Hoeven	20 mei 2008
9	De heer C.J.M. Meeuwissen	naast Pietseweg 4	Oud Gastel	20 mei 2008
10	De heer M.J.C.A. Ossenblok	Kuivezand 4	Oud Gastel	20 mei 2008
11	Autobedrijf C.M.A. Verhoeven B.V.	J.F. Vlekkeplein 9	Stampersgat	20 mei 2008
12	De heer C. Oomen-Akkermans	hoek Wildertstraat/Bredestraat	Oud Gastel	20 mei 2008
13	De heer C.M.M. van Vlimmeren	hoek Wildertstraat/Bredestraat	Oud Gastel	20 mei 2008
14	De heer en mevrouw Dam-Koedoot	Opperstraat	Oud Gastel	21 mei 2008
15	Staal Makelaars namens de heer W.P.R. van Duuren en mevrouw M. van Duuren-Barendregt	Langenbergsestraat	Oud Gastel	21 mei 2008
16	Staal Makelaars namens de heer en mevrouw P.C. Rozen- Antens	Lagestraat sectie G nr 626	Oud Gastel	21 mei 2008
17	KKM Makelaars	Boschdijk 138	Oudenbosch	6 mei 2008

	<b>Naam</b>	<b>Locatie</b>	<b>Plaats</b>	<b>Datum ingekomen ontvankelijke zienswijze</b>
18	Varkenshouderij G. Corsmit	Pietseweg 21	Oud Gastel	15 mei 2008
19	De heer J.C.J. Kalis	Gors 64-68	Hoeven	14 mei 2008
20	Automobielbedrijf Succes bv	Wildertstraat 3	Oud Gastel	9 mei 2008
21	De heer J.C. Sloopers	Gors 58-62	Hoeven	8 mei 2008
22	De heer P. Van Loon	St. Antoinedijk naast 15 c	Oud Gastel	6 mei 2008
23	De heer A. van Tetering	St. Bernardusstraat 28-32 + Brede Balrouw	Hoeven	6 mei 2008
24	Aannemersbedrijf Ger Brans	Gors 95b	Hoeven	6 mei 2008
25	Fam. E.C. Marsilje	gebied Kralen	Oud Gastel	24 april 2008
26	De heer A.C.M.M. Claessen	Bovenstraat 45	Hoeven	29 april 2008
27	Staal Makelaars namens de heer A.C.M. Brooijmans	Roosendaalsebaan 84C-84D	Oud Gastel	16 mei 2008
28	Fam. Van der Klein	Gebied Gors	Hoeven	12 mei 2008
29	De heer M.J.M. van de Lindeloof	Gebied Gors	Hoeven	19 mei 2008
30	De heer R.J.C.A. van de Lindeloof	Oude Antwerpse Postbaan	Hoeven	19 mei 2008
31	ZLTO	algemene opmerkingen		19 mei 2008
32	De heer P.W. Voermans	Kapelstraat	Oudenbosch	16 mei 2008
33	De heer en mevrouw van Oosterhout	Stoofstraat tussen 14-16	Oud Gastel	19 mei 2008
34	De heer P. Jansen	Oude Antwerpse Postbaan 82	Hoeven	19 mei 2008
35	De heer F.C.J.A. van Nijnatten	Slikstraat 4	Hoeven	15 mei 2008



	<b>Naam</b>	<b>Locatie</b>	<b>Plaats</b>	<b>Datum ingekomen ontvankelijke zienswijze</b>
36	De heer M.A.A. Foesenek	De Heul sectie H nr 826-829	Hoeven	15 mei 2008
37	De heer A.C.A.M. van Oers	Groene Woud	Oudenbosch	22 mei 2008
38	Mevrouw Magielse-Bakkers	Bovenstraat 90	Hoeven	22 mei 2008
39	De heer P. Luykx	Langenbergsestraat 17 + Kromstraat	Oud Gastel	21 mei 2008
40	De heer E.A. Damen	algemene opmerkingen		21 mei 2008
41	De heer J.D.J. Santbergen	Slikstraat - Mommerstraat	Hoeven	21 mei 2008
42	De heer J.R.M. Martens	De Heul naast 51	Hoeven	21 mei 2008
43	De heer C.F.M. Martens	De Heul naast 51	Hoeven	21 mei 2008
44	De heer A.P. van Duijvenbode	Naast Dulderstraat 37	Oud Gastel	21 mei 2008
45	VOF Oomen-Hopmans	tussen Bredestraat 2 en 4	Oud Gastel	21 mei 2008
46	De heer A.J.G.M. van de Riet	Brede Molenweg	Hoeven	21 mei 2008
47	De heer A.G. Hagnaars	Dulderstraat sectie G nr. 516	Oud Gastel	21 mei 2008
48	De heer L. van Leengoed	Oudendijk 73	Oud Gastel	21 mei 2008
49	De heer A. Michielsen	Vierschaarstraat 2	Oud Gastel	21 mei 2008
50	De heer J.P. Kessel	Wolvenstraat 1a	Oudenbosch	21 mei 2008
51	De heer K. Meijer en mevrouw T. Suijkerbuijk	Oudlandweg 23	Oudenbosch	21 mei 2008
52	De heer M.M.M. Jacobs	Albanoweg 11 en sectie F nr 149, 474,475,476,492	Oudenbosch	21 mei 2008
53	Achmea Rechtsbijstand namens de heer J.H.A.M. van de Riet	Tussen Vierschaarstraat 13 en Lange Dreef 2	Oud Gastel	21 mei 2008
54	A. G. Fraser	Oude Bredasepostbaan 2a	Hoeven	21 mei 2008
55	De heer Pasman	Hoek Albanoweg, Pagnevaartweg, Jan Teunisstraat	Oudenbosch	Te laat ingediend (ingekomen: 4 juni 2008), niet ontvankelijk ambtshalve meegenomen.



### 3 ALGEMENE OVERWEGINGEN GEMEENTE

In de verschillende zienswijzen komen een aantal thema's meerdere keren voor. In dit hoofdstuk gaat de gemeente kort in op deze meer algemene thema's. NB: opvallend is dat ongeveer de helft van de reacties is gericht op het uitbreiden van de (extra) mogelijkheden en ongeveer de helft van de reacties gericht is op het inperken van de (extra) mogelijkheden.

#### **Selectie en begrenzing bebouwingsconcentraties**

De selectie van bebouwingsconcentraties heeft plaatsgevonden op basis van een iteratief proces. Eerst hebben de landschapsarchitect en stedenbouwkundige een voorselectie gemaakt in overleg met de gemeente. Deze voorselectie is vervolgens besproken in het projectteam van Croonen Adviseurs. Daarna is deze selectie besproken in de projectorganisatie (projectgroep, klankbordgroep). Tenslotte heeft het College van B&W deze selectie besproken en hiermee ingestemd.

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op de begrenzing van de bebouwingsconcentraties, met name om deze uit te breiden. Het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (vastgesteld door de Raad op 22-9-2005 en goedgekeurd door GS op 21-3-2006) heeft als basis gediend voor de begrenzing met inbegrip van de provinciale reactie hierop. Vervolgens hebben een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect de begrenzing verijnd in overleg met de gemeente. Deze is kortgesloten met de projectorganisatie. Vervolgens heeft het college van B en W deze begrenzing besproken en hiermee ingestemd. Ook de lopende procedures zijn betrokken bij de uiteindelijke begrenzing. Kernrandzones zijn vrijwel allemaal reeds opgenomen in de komplannen.

Het begrip bebouwingsconcentraties is, op basis van de beleidsnota BiO annex streekplanherziening, een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwingsclusters en (bepaalde delen van) kernrand zones worden begrepen. Het gaat om die bebouwingsconcentraties waarbinnen, relatief gezien, reeds een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. De ruimtelijke en functionele aspecten bepalen of er sprake is van een bebouwingsconcentratie. De voorgestane verruiming in nota BiO en daarmee in de gebiedsvisie, heeft betrekking op gebieden waarbinnen relatief gezien een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies, aanwezig is. De ligging van een dergelijk gebied en de draagkracht van het gebied en de omgeving bepalen de mogelijkheden. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwing of hergebruik van bebouwing in combinatie met groenontwikkeling tot een verbetering leiden. Bijvoorbeeld door bij herschikking openheid te creëren.

In het hele buitengebied van de gemeente Halderberge is sprake van de duidelijke aanwezigheid van bebouwingsconcentraties. Alle aangewezen bebouwingsconcentraties bestaan uit een aaneenschakeling van bebouwing. Er zijn geen bebouwingsconcentraties aangewezen die maar uit enkele bebouwde locaties bestaat. In het kader van het opstellen van bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (vastgesteld door de Raad op 22-9-2005 en goedgekeurd door GS op 21-3-2006) zijn in de gemeente Halderberge een aantal bebouwingsconcentraties nader aangewezen en begrensd. Deze begrenzing is destijds door de provincie in een aantal gevallen te ruim bevonden. De aanwijzing en begrenzing is daarom in het kader van het opstellen van de gebiedsvisie nader bezien. Het Streekplan, Gebiedsplan Brabantse Delta en het Uitwerkingsplan zijn geraadpleegd om boven tafel te krijgen welke gebieden in deze plannen al een aanduiding als stedelijk gebied, stedelijk uitloopgebied of als zoek- of transformatiegebied voor eventuele stedelijke ontwikkeling hebben gekregen. In deze gebieden is namelijk vaak al sprake van een ligging nabij een kern, een hogere dichtheid, een hogere diversiteit aan functies en/of ruimere ontwikkelingsmogelijkheden (al dan niet stedelijk). Concrete plannen heeft de gemeente nog niet uitgewerkt voor deze gebieden.

Bebouwingsconcentraties zijn veelal historisch gegroeide samenstellingen van meerdere aan het buitengebied gebonden functies en soms ook andere niet aan het buitengebied gebonden functies. Vandaar dat bij de aanwijzing/en begrenzing ook de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is geraadpleegd. Ook is aan de hand van een veldbezoek de functionele samenstelling van het lint (bijvoorbeeld hoofdzakelijk burgerwoningen of (agrarische) bedrijvigheid) en aan de hand van de ruimtelijke ligging (bijvoorbeeld aan doorgaande wegen, nabij de kern), de begrenzing en specifieke typering van een bebouwingsconcentratie opnieuw bepaald.

Tenslotte is van belang dat de functieverruiming en bijvoorbeeld de 'zoeklocaties voor toevoeging nieuwe bebouwing' enkel gezocht worden binnen de contouren van de bebouwingsconcentratie, dus op een stedenbouwkundige en landschappelijke geschikte locatie binnen de contouren van de bestaande bouwmassa's. Het is niet de bedoeling en ruimtelijk ongewenst om middels extra bebouwing de bebouwingsconcentratie te verlengen. Indien hiervan wel sprake was is dit ambtshalve aangepast. Dit is van toepassing op de westzijde van de Heul.

### **Ruimtelijke Kwaliteit en Beeldkwaliteit**

In de gebiedsvisie is een kort exposé opgenomen inzake de gewenste beeldkwaliteit. Deze is met name gericht op de extra verdichting met (te verwerven) Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Op verzoek van de provincie zal de visie kort worden aangevuld met een aantal aspecten inzake de beeldkwaliteit bij herstructurering van bebouwing op bestaande locaties. Zie paragraaf 2.3.3.

### **Ruimte-voor-Ruimte zoeklocaties, aanduiding**

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op het wel/niet aanduiden van zoeklocaties voor Ruimte-voor-Ruimte. Enkele reclamanten willen wel graag een zoeklocatie naast, c.q. op hun bestemmingsvlak/bouwvlak en minder graag tegenover hun bestemmingsvlak/bouwvlak. Dat is op zich begrijpelijk. Een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect hebben op basis van het veldbezoek en het opgestelde structuurbeeld bepaald waar extra bebouwing versterkend zou kunnen werken op de ruimtelijke structuur. In deze analyse zijn ook de lopende procedures betrokken.

### **Ruimte-voor-Ruimte zoeklocaties, realisatie**

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op de realisatie van woningbouw, mede in relatie tot de aanwezigheid van eventuele belemmeringen. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, alsmede of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Tenslotte is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog altijd een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.

### **Ruimte-voor-Ruimte sloop-bonus regeling**

In de visie was alleen een sloop-bonus regeling opgenomen voor de verruiming van (bedrijfs)woningen en voor de vergroting van bijgebouwen. De raad was van mening dat er tevens een grotere bonus zou moeten komen voor de substantiële sloop van stallen en schuren in het buitengebied in de vorm van een extra woning. Deze extra sloop-bonus regeling is toegevoegd aan de gebiedsvisie. Hierbij wordt de mogelijkheid geschapen om voor de sloop van 2000 m<sup>2</sup> stal/schuur een extra woning op te richten (indien mogelijk als er verder geen belemmeringen zijn).

### **Aanduiding zichtassen**

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op het toevoegen dan wel verwijderen van zichtassen. Deze assen zijn in eerste instantie bekeken vanuit ruimtelijk-visuele optiek. Een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect hebben op basis van het veldbezoek en het opgestelde structuurbeeld bepaald welke zichtassen van belang zijn voor de aanwezige ruimtelijke structuur. In tweede instantie is bepaald dat ook boomteelt percelen als zicht as kunnen worden aangeduid omdat op deze landbouwpercelen ook akkerbouw of weidebouw kan komen in plaats van boomteelt.

### **Agrarische bedrijven, eventuele belemmeringen**

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op het voorkomen van eventuele extra belemmeringen, die het gevolg kunnen zijn van extra bebouwing via Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, alsmede of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is ((hoogspanningsleiding, verkeersveiligheid en ontsluiting, stof, stank, geur, milieuhinder). Ook zal als voorwaarde worden opgenomen, dat de bouw van een woning geen onevenredige belemmeringen op mag leveren voor naastgelegen landbouwbedrijven.

### **Agrarische bedrijven, eventuele uitbreidingsmogelijkheden**

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op het gegeven dat een zicht as of een zoeklocatie geen extra belemmering mag zijn of worden voor de uitbreiding van landbouwbedrijven. De systematiek van zichtassen is benut voor het wel/niet aanduiden van zoeklocaties. Deze is niet bedoeld om huidige of toekomstige bouwblokken te begrenzen. Dat wordt bepaald door het vigerende bestemmingsplan in combinatie met de zonering van het streekplan en het gebiedsplan. De aanduiding van te behouden/versterken zichtrelatie vormt geen extra belemmering voor het gebruik ten opzichte van de huidige situatie. De aanduiding is enkel bedoeld om een onderscheid aan te geven waar eventuele verdichting wel/niet gewenst is.

### **Aanduidingen vanuit gebiedsplan**

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op aanduidingen, die voort komen uit het gebiedsplan Brabantse Delta. Deze aanduidingen hebben de status van provinciaal beleid. Deze beleidsmatige aanduidingen zijn soms relevant voor het streefbeeld in aanvulling op het structuurbeeld. Daarom zijn ze soms opgenomen op de visiebeelden.

### **Planschade als gevolg van gebiedsvisie**

Verschillende reclamanten gaan in hun zienswijze in op eventuele planschade als gevolg van allerlei ontwikkelingen, met name eventuele extra woningbouw. Men vreest het teruglopen van het woongenot en een waardedaling van de woning. Voor wat betreft planschade regelt de Wet op de Ruimtelijke Ordening de te doorlopen procedure. Indien iemand planschade verwacht kan van deze procedure gebruik worden gemaakt.

### **Reacties die ingaan op het bestemmingsplan buitengebied**

Een aantal zienswijzen betreffen niet de gebiedsvisie maar hebben een relatie met het bestemmingsplan (buitengebied). In de beantwoording is dit specifiek aangegeven. In het kader van de procedure voor herziening van het bestemmingsplan buitengebied kan pas inhoudelijk op deze reacties worden ingegaan.



## 4 OVERLEGREACTIE PROVINCIE EN BEANTWOORDING GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
a. Men geeft aan dat het beleid in de gebieds-visie goed aansluit op het provinciale beleid	a. De gemeente is blij dat het beleid van de gebiedsvisie goed aansluit op het provinciale beleid.	a. Geen wijziging
b. De provincie vraagt de criteria inzake de selectie en begrenzing nader aan te geven	b. De gemeente zal de criteria inzake de selectie en begrenzing van de bebouwingsconcentraties nader aangeven.	b. Aanvulling criteria in visie, zie paragraaf 3.3.1
c. De provincie vraagt nog meer aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit binnen de verschillende bebouwingsconcentraties in het buitengebied.	c. De gebiedsvisie heeft het karakter van een structuurvisie voor clusters en linten in het buitengebied. De beelden zijn daarom op dit niveau uitgewerkt. De ruimtelijke kwaliteit zit in de aanduiding van zichtassen, waardevolle plekken, de handhaving van waardevolle objecten, de sloop-bonusregeling, de vereiste landschappelijke inpassing en de aangeduide landschappelijke versterking. Dit is dus meer dan het inzetten op verdichting. Overigens levert verdichting met een Ruimte-voor-Ruimte-woning elders in Brabant een forse ontstening op.	c. Geen wijziging
d. De provincie mist de versterking dan wel ontwikkeling van zichtlijnen door ontstening.	d. De gemeente probeert via de voorgestelde sloop-bonusregeling de ontstening in zijn algemeenheid te bevorderen zonder deze ontstening direct te koppelen aan te ontwikkelen zichtassen. Door de eventuele ontstening zal de structuur vanzelf opener worden. Het lijkt zinvol om hier enkele eisen voor wat betreft beeldkwaliteit voor op te nemen in de visie. Er zal altijd sprake zijn van maatwerk.	d. Aanvulling eisen beeldkwaliteit in visie m.b.t. herstructurering bebouwing op bestaande locaties. Zie paragraaf 2.3.3
e. De provincie vraagt aandacht voor de ligging van de bebouwingsconcentraties in trans-formatie gebied en/of bestaand stedelijk gebied. Verder vraagt de provincie aandacht voor de afstemming met de rondweg Oudenbosch.	e. De gemeente is van mening dat bebouwingsconcentraties ook in transformatie gebieden kunnen liggen of in bestaand stedelijk gebied. Bij transformatiegebieden zal goed gekeken moeten worden naar de begrenzing en de mogelijke invulling in de toekomst. In bestaand stedelijk gebied zijn de mogelijkheden zelfs groter dan in het landelijk gebied. Het tracé van de rondweg ligt thans nog <u>niet</u> vast, zodat deze ook <u>niet</u> in deze visie kan worden opgenomen. Met het zoekgebied waarin het tracé moet komen te liggen is wel rekening gehouden.	e. Geen wijziging
f. De provincie gaat specifiek in op de mogelijkheden voor hergebruik van een monumentaal fabriekspand aan de St. Antoinedijk voor wonen en werken. Men kan zich hier in vinden.	f. De gemeente is blij dat de provincie mee wil denken aan een goede herbestemming van het monumentaal fabriekspand aan de St. Antoinedijk voor wonen en werken. Het te leveren maatwerk zal rekening moeten houden met de gebiedsvisie voor Havendijk.	f. Geen wijziging
g. De provincie wil een afspraak maken om de verschillende bebouwingsconcentraties te gaan bekijken	g. De gemeente wil de provincie graag ontvangen en rondleiden door de verschillende bebouwingsconcentraties. Dit heeft plaatsgevonden op 8 juli 2008. Aandachtspunten naar aanleiding van het veldbezoek zijn: - zichtlijnen specifiek aangeven: Gors (noordoosthoek draaien in noordelijke richting, Oudlandweg, draaien in westelijke en noordelijke richting); - verduidelijking verwoording kwaliteitsverbetering: landschappelijke inpassing, versterking van de beeldkwaliteit en behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteit (zie visie paragraaf 2.3.2.);	g. De genoemde aandachtspunten zijn verwerkt in de visie. De zichtlijnen bij Gors en Oudland zijn aangepast, de Kralen en Oude Antwerpse Postbaan zijn nader begrensd

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kralen niet geheel aanmerken als bebouwingsconcentratie: in verband met grotere afstanden tussen de bebouwing zal het zoekgebied aan zuidzijde van Kralen tussen kruising Bolbaan/Vierschaarstraat en A17 worden verwijderd;</li> <li>- Oude Antwerpse Postbaan: in verband met waardevolle openheid ten oosten Mommerstraat zal zoekgebied worden verwijderd en de begrenzing worden aangepast. Zienswijze 41.</li> </ul>	



## 5 ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>1 De heer M.J.M. Uijtdewilligen Vierschaarstraat 13 4751 RP OUD GASTEL</b></p> <p>a. Indiener vermeldt dat het gebied tussen Vierschaarstraat 13 en Lange Dreef 2 in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge, zoals gepresenteerd in de informatie-bijeenkomsten voor de gebiedsvisie op 26 en 31 maart 2008, niet in een bebouwingsconcentratie was gelegen en in de versie die ter inzage is gelegd wel.</p> <p>b. Tevens is een zoeklocatie in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling toegevoegd. Volgens indiener handelt het college hiermee wat betreft de gevolgde procedure in strijd met enige Algemene Beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.</p> <p>c. Daarnaast is indiener inhoudelijk van mening dat de kwaliteiten van de locatie en daarmee ook zijn eigen belang als omwonende, door de wijziging in het geding zijn. Indiener pleit voor het onderstrepen van de kwaliteiten van de betreffende locatie in de gebiedsvisie door het terugbrengen van situatie voor deze locatie zoals weergegeven tijdens de informatiebijeenkomst op 26 en 31 maart 2008.</p>	<p>a. De genoemde informatiebijeenkomsten zijn bedoeld als bijeenkomsten waarbij vanuit gemeentezijde het doel en de systematiek van de gebiedsvisies is toegelicht. De bijeenkomsten zijn <u>niet</u> bedoeld als formele inspraak- bijeenkomst. Het kaartmateriaal was daarbij concept en kan zijn aangepast op basis van nadere inzichten welke voortvloeien uit de informatiebijeenkomsten. De officiële reactie periode is ingegaan op 10 april 2008, na de informatiebijeenkomsten. Pas na verwerking van de reacties en vaststelling door de gemeenteraad is er sprake van een definitieve versie.</p> <p>b. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie. Tenslotte is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog <u>altijd</u> een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.</p> <p>c. Er is zeker wel rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. Door het opnemen van de aanduiding 'open hoek' blijft voldoende ruimte bestaan ten opzichte van de landschappelijk waardevolle Lange Dreef, zodat deze duidelijk zichtbaar blijft.</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>2 De heer M.P.J. van der Veeke</b>  <b>Vierschaarstraat 28b</b>  <b>4751 RP OUD GASTEL</b></p> <p>a. Indiener vermeldt dat het gebied tussen Vierschaarstraat 13 en Lange Dreef 2 in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge, zoals gepresenteerd in de informatiebijeenkomsten voor de gebiedsvisie op 26 en 31 maart 2008, niet in een bebouwingsconcentratie was gelegen en in de versie die ter inzage is gelegd wel.</p> <p>b. Tevens is een zoeklocatie in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling toegevoegd. Volgens indiener handelt het college hiermee wat betreft de gevolgde procedure in strijd met enige Algemene Beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.</p> <p>c. Daarnaast is indiener inhoudelijk van mening dat de kwaliteiten van de locatie en daarmee ook zijn eigen belang als omwonende, door de wijziging in het geding zijn. Indiener pleit voor het onderstrepen van de kwaliteiten van de betreffende locatie in de gebiedsvisie door het terugbrengen van situatie voor deze locatie zoals weergegeven tijdens de informatiebijeenkomst op 26 en 31 maart 2008.</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar reactie 1.</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>3 De Heer A.M.C. Besters, Vierschaarstraat 28a 4751 RP OUD GASTEL</b></p> <p>a. Indiener vermeldt dat het gebied tussen Vierschaarstraat 13 en Lange Dreef 2 in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge, zoals gepresenteerd in de informatie-bijeenkomsten voor de gebiedsvisie op 26 en 31 maart 2008, niet in een bebouwingsconcentratie was gelegen en in de versie die ter inzage is gelegd wel.</p> <p>b. Tevens is een zoeklocatie in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling toegevoegd. Volgens indiener handelt het college hiermee wat betreft de gevolgde procedure in strijd met enige Algemene Beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.</p> <p>c. Daarnaast is indiener inhoudelijk van mening dat de kwaliteiten van de locatie en daarmee ook zijn eigen belang als omwonende, door de wijziging in het geding zijn. Indiener pleit voor het onderstrepen van de kwaliteiten van de betreffende locatie in de gebiedsvisie door het terugbrengen van situatie voor deze locatie zoals weergegeven tijdens de informatiebijeenkomst op 26 en 31 maart 2008.</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar reactie 1.</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>4 De heer J.H.J. van Middelkoop Advies namens de heer C. Biskop p/a Groeneweg 1a 4754 RE STAMPERSGAT</b></p> <p>Namens de heer C. Biskop informeert de heer J.H.J. van Middelkoop of de gebiedsvisie raakvlakken met, of consequenties heeft voor, de toekomstplannen van de Camping 'Onder de Dijk' en/of het agrarisch bedrijf van de heer C. Biskop te Stampersgat. In geval dit zo is, wil men in staat gesteld worden om een reactie in te dienen.</p>	<p>De locatie van de genoemde camping is <u>niet</u> gelegen binnen een aangewezen bebouwingsconcentratie. Ontwikkelingen die straks op basis van de vastgestelde beleidsvisie gaan plaatsvinden, zullen altijd getoetst moeten worden aan omgevingsaspecten zoals geluid en geur. Indien de gemeente mee wil werken aan een ontwikkeling zal deze <u>altijd</u> via een planologische procedure geregeld moeten worden waarbij de mogelijkheid bestaat een inspraakreactie of zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>5 Staal Makelaars namens de heer A.P.M. Mulders p/a Brieltjenspolder 40 4921 PJ MADE</b></p> <p>Indiener verzoekt om de Veerkensweg te Oud Gastel op te nemen als bebouwingsconcentratie in de gebiedsvisie en om een perceel landbouwgrond gelegen aan en nabij de Veerkensweg te Oud Gastel en kadastraal bekend Oud en Nieuw Gastel, sectie H, nummer 1031, groot 1.22.20 ha, in deze op te nemen bebouwingsconcentratie, [op basis van een vijftal argumenten] op te nemen als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De Veerkensweg voldoet <u>niet</u> aan de criteria voor benoeming als bebouwingsconcentratie. Er dient onder meer sprake te zijn van een hogere bebouwingsdichtheid, met wisselende functies. (Nota BiO, Provincie Noord-Brabant, 2004). Bij de Veerkensweg is hiervan geen sprake. De begrenzing tussen het buitengebied en de kern Oud Gastel is hier duidelijk aanwezig, er is geen sprake van een uitloper van de bebouwde kom naar het buitengebied danwel van een kernrandzone. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>6 Staal Makelaars namens de heer J.C. Slooters p/a Brieltjenspolder 40 4921 PJ MADE</b></p> <p>Indiener verzoekt om de percelen gelegen aan het Gors 62-64 te Hoeven, en kadastraal bekend Hoeven, sectie H, nummers 162, 177, 178 en 1313, samen groot 5.96.40 ha, gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Gors', op te nemen als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p>	<p>De zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing hangt samen met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte- woning via een bouwrecht. De realisatie van een (Ruimte-voor-Ruimte-)woning is mogelijk indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten van intensieve veehouderijbedrijven in de reconstructiegebieden (Oost-Brabant). Omdat de gemeente Halderberge <u>niet</u> gelegen is in een reconstructiegebied kan via een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, op een locatie in een bebouwingsconcentratie, een woning worden gerealiseerd. Dit kan zowel binnen de aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing' als binnen de aanduiding 'mogelijkheden voor herstructurering'. Wel zullen we de visie aanvullen met een sloop-bonus regeling in de vorm van een extra woning voor de substantiële sloop van bestaande schuren en stallen (2000 m2) als er verder geen belemmeringen zijn.</p>	<p>Aanvulling visie met sloop-bonus regeling in de vorm van een extra woning voor de substantiële sloop van bestaande schuren en stallen (2000 m2) als er verder geen belemmeringen zijn.</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Indiener is voornemens zijn paardenhouderij te beëindigen en dit te bekostigen door realisatie van Ruimte-voor-ruimte-woningen, deels op het bestaande bouwblok Gors 64, zijnde perceelsnummer 177 en deels op perceelsnummer 162.</p>	<p>De locatie is gelegen binnen de aanduiding herstructurering. De aanduiding herstructurering betreft locaties waar bestaande bebouwing aanwezig is. Op de bestaande bebouwing kan daarom geen zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen worden. Herstructurering van de bestaande situatie kan wenselijk zijn. Dit zou kunnen door sloop van bebouwing en/of het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing. De gemeente heeft er voor gekozen dit mogelijk te maken via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht en een afzonderlijke sloop-bonus regeling. De gemeente ziet geen aanleiding de aanduiding zoeklocatie toe te voegen op basis van de reactie aan te passen.</p>	
<p><b>7 De heer P. Peeters Van Glymesstraat 16 4751 HB OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener verzoekt om het perceel aan de Lagestraat te Oud Gastel, kadastraal bekend als D4827, op te nemen in de bebouwingsconcentratie 'Stoof' en aan te duiden als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing zodat de Ruimte-voor-Ruimte-regeling hier kan worden toegepast.</p>	<p>Het betreffende perceel bevindt zich in een binnengebied met een halfopen karakter (karakteristiek open gebied middenin bebouwingsconcentratie). Het merendeel van de bestaande bebouwing is reeds aan de buitenzijde van dit gebied gelegen. Ten behoeve van het behoud van dit halfopen karakter is verdichting in dit binnengebied <u>niet</u> gewenst. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om het betreffende perceel op te nemen in de bebouwingsconcentratie en aan te duiden als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing. NB: locatie D4827 = G630 geworden.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>8 De heer J. Wijnen St. Bernardusstraat 58 4741 RT HOEVEN</b></p> <p>a. Indiener verzoekt in verband met eventuele belemmeringen voor de uitbreiding van zijn agrarisch bedrijf de pijl (te behouden/versterken zichtrelatie) tussen de huisnummers 54 en 56 te verkleinen.</p> <p>b. Indiener verzoekt de mogelijkheid te hebben voor de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte-woning.</p>	<p>a. De zichtrelatie is aangegeven op momenteel ombebouwde gronden naast het bedrijf. De gebiedsvisie regelt geen bouw- of uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan is daarvoor het juiste instrument. Het bouwblok in het vigerend bestemmingsplan is daarvoor richtinggevend.</p> <p>b. Een zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing hangt samen met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte- woning via een bouwrecht. De realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte-woning is mogelijk indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten van intensieve veehouderijbedrijven in de reconstructiegebieden (Oost-Brabant). Omdat de gemeente Halderberge <u>niet</u> gelegen is in een reconstructiegebied kan via een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, op een locatie in een bebouwings-</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>concentratie, een woning worden gerealiseerd. De zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn gebaseerd op lokale stedenbouwkundige kwaliteiten in samenhang met de afweging van al dan <u>niet</u> aanwezige landschappelijke kwaliteiten. In deze situatie is sprake van een waardevolle zichtrelatie naar het open landbouwgebied in noordelijke richting. Dit achterliggend gebied heeft een sterk open karakter, waardoor stedenbouwkundige verdichting tussen de huisnummers 54 en 56 <u>niet</u> gewenst is. Bovendien betreft deze locatie één van de weinige doorkijken naar het achterliggende gebied, beschouwd vanaf de doorgaande weg van Hoeven naar Oudenbosch. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om het betreffende perceel op te nemen in de bebouwingsconcentratie en aan te duiden als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p>	
<p><b>9 De heer C.J.M. Meeuwissen Pietseweg 4 4751 RV OUD GASTEL</b></p> <p>a. Indiener verzoekt in de gebiedsvisie zoeklocaties op te nemen aan weerszijden van de locatie Pietseweg 4, tussen enerzijds Pietseweg 2e en 4 en anderzijds Pietseweg 4 en 4a.</p> <p>b. In verband met toekomstige ontwikkelingen van zijn landbouwbedrijf wil hij de mogelijkheid hebben om om te schakelen naar boomteeltbedrijf of vrijkomend agrarisch bedrijf.</p>	<p>a. De zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn gebaseerd op lokale stedenbouwkundige kwaliteiten in samenhang met de afweging van al dan <u>niet</u> aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Tevens zijn reeds toegezegde Ruimte-voor-Ruimte-verzoeken opgenomen. In de genoemde situaties is sprake van een waardevolle zichtrelatie naar het open landbouwgebied in zuidwestelijke richting. Dit achterliggend gebied heeft een sterk open karakter, waardoor stedenbouwkundige verdichting tussen de huisnummers 2e en 4 en tussen de huisnummers 4 en 4a <u>niet</u> gewenst is. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om op basis van de reactie de betreffende percelen op te nemen in de bebouwingsconcentratie en aan te duiden als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p> <p>b. Omschakeling naar een ander agrarisch bedrijfstype wordt <u>niet</u> geregeld in het kader van de gebiedsvisie maar in het bestemmingsplan. Voor het realiseren van een neven- dan wel vervolgvacature worden in de gebiedsvisie onder voorwaarden diverse mogelijkheden geboden. De percelen gelegen tussen de huisnummers 2e en 4 en tussen de huisnummers 4 en 4a vallen echter buiten de bebouwingsconcentraties en komen daarom <u>niet</u> in aanmerking voor de verruimde mogelijkheden die specifiek gelden voor gebieden die gelegen zijn binnen een bebouwingsconcentratie. Het perceel met bebouwing op nummer 4 wel.</p>	<p>Geen aanpassing visie, wel maatwerk herstructurering van loods naar woning nader bezien</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>10 De heer M.J.C.A. Ossenblok, p/a Kuivezand 4 4751 SN OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener geeft aan dat de invulling van de gebiedsvisie met een zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing voor het perceel kadastraal bekend onder de gemeente Oud en Nieuw Gastel sectie H 1778, grootte 4.220 m<sup>2</sup>, niet past in zijn geplande ontwikkelingen. Deze bestaan uit vestiging van een nevenbedrijf, uitbreiding van een bedrijf, de bijbehorende landschappelijke inpassing, aanleg parkeerplaatsen en realisatie van een aantal starterswoningen. Indiener verzoekt de gebiedsvisie [en het bestemmingsplan] hier op aan te passen.</p>	<p>De aanduiding betreft een zoekgebied en betekent niet dat er daadwerkelijk woningen gerealiseerd gaan worden. Er dient altijd sprake te zijn van een concreet initiatief. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Ook is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen <u>altijd</u> een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.</p> <p>Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie. Het bestemmingsplan wordt enkel aangepast voor genoemde ontwikkelingen indien het gemeentebestuur hiermee indient op basis van een concreet ingediend verzoek, alle benodigde onderzoeken zijn verricht en de benodigde planologische procedure wordt doorlopen. De genoemde ontwikkelingen passen <u>niet</u> binnen de ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals het beleid in de Gebiedsvisie beoogd.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>11 Autobedrijf C.M.A. Verhoeven B.V. J.F. Vlekkeplein 9 4754 AB STAMPERSGAT</b></p> <p>Indiener vraagt rekening te houden met de voorgenomen uitbreiding van zijn autobedrijf en verzoekt de gemeente om de door hem voorgestelde locaties voor eventuele verplaatsing van zijn bedrijf te overwegen. De verplaatsing kan worden bekostigd door op de huidige locatie woningbouw in de gebiedsvisie toe te staan.</p>	<p>In de gebiedsvisie wordt geen beleid geformuleerd voor ontwikkeling van bestaande niet-agrarisch bedrijven. Een afweging van verplaatsing naar een andere locatie kan daarom <u>niet</u> in dit kader worden gemaakt. Op basis van een concreet ingediend verzoek kan deze afweging gemaakt worden. Omdat er sprake is van verplaatsing van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal er altijd sprake moeten zijn van maatwerk.</p>	<p>Geen aanpassing visie, wel maatwerk herstructurering en verplaatsing bedrijf nader bezien.</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>12 De heer C. Oomen-Akkermans</b>  <b>Bredestraat 2</b>  <b>4751 ST OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener, wonende op de hoek Bredestraat/Peter Ceelenkeetweg verzoekt om de te behouden/versterken zichtrelatie getekende vanuit zijn woning in zuidelijke richting, zoals eerder in de gebiedsvisie was aangegeven, weer zo op te nemen in plaats van de zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing in combinatie met een te behouden of versterken zichtrelatie richting noord die hiervoor in de plaats is gekomen.</p>	<p>Rekening is gehouden met een reeds voor de betreffende locatie ingediend verzoek voor de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte-woning. De gemeente staat hier, op basis van stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten positief tegenover. Abusievelijk is de gehele zichtlijn komen te vervallen bij het intekenen van het zoekgebied in de concept versie. De zichtas die eerder wel op de kaarten aanwezig was, is destijds verkeerd ingetekend. Een reeds bebouwd perceel op de hoek van de Bredestraat-Wilderstraat belemmert namelijk het zicht naar het achterliggende gebied. Daarnaast staat de aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging bebouwing' (te) ruim aangegeven op de kaart. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de zichtlijn opnieuw (aangepast) worden opgenomen en de begrenzing van het zoekgebied worden aangepast. Verder wordt opgemerkt dat bij concrete initiatieven altijd de afweging zal moeten worden gemaakt of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie. Tenslotte is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog <u>altijd</u> een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.</p>	<p>Aanpassing</p>
<p><b>13 De heer C.M.M. van Vlimmeren,</b>  <b>Wildertstraat 11</b>  <b>4751 SL OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener, wonende op de hoek Wildertstraat/Bredestraat verzoekt om de te behouden/versterken zichtrelatie getekende vanuit zijn woning in zuidelijke richting, zoals eerder in de gebiedsvisie was aangegeven, weer zo op te nemen in plaats van de zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing in combinatie met een te behouden of versterken zichtrelatie richting noord die hiervoor in de plaats is gekomen.</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar nummer 12.</p>	<p>Aanpassing</p>



Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>14 De heer en mevrouw Dam-Koedoot Siardus Bogaertstraat 15 4635 CL HUIJBERGEN</b></p> <p>a. Indieners verzoeken om in verband met toekomstige ontwikkelingen de aanduiding 'te behouden/herstellen zichtrelatie' in de Opperstraat (richting Roosendaal) te herzien.</p> <p>b. Ook verzoeken indieners de begrenzing van de bebouwingsconcentratie op de aangegeven locatie op bijgaande kaart te verruimen en deze aan te wijzen als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p> <p>c. Daarnaast verzoeken indieners om voor burgers ook mogelijkheden op te nemen voor een paardenhouderij met pensionstalling voor maximaal 6 paarden.</p>	<p>a. De zichtrelatie is bedoeld vanaf de bebouwingsconcentratie naar het omliggende gebied. Dat wil zeggen dat ter plaatse van de aanduiding in de bebouwingsconcentratie een waardevolle open ruimte aanwezig is met zicht naar het achterliggende gebied. De 'lengte' van de zichttas, danwel de mate waarin men in de verte kan kijken doet hier niks aan af.</p> <p>b. De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Op deze locatie is sprake van een open structuur langs de waterloop de Rietsloot van oost naar west. Stedelijke verdichting van deze structuur is <u>niet</u> gewenst. Daarnaast is een afname van het zicht op deze structuur vanaf de Opperstraat <u>niet</u> gewenst. De gemeente is daarom van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen.</p> <p>c. Het buitengebied is bedoeld voor landbouw, natuur en recreatie. Deze functies moeten voldoende ruimte houden. De gemeente acht het <u>niet</u> wenselijk om op een burgerlocatie een bedrijfsmatige paardenhouderij mogelijk te maken.</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>15 Staal Makelaars</b>  <b>namens de heer W.P.R. van Duuren en</b>  <b>mevrouw M. van Duuren-Barendregt</b>  <b>p/a Roerdompstraat 12</b>  <b>3291 VL STRIJEN</b></p> <p>Indieners verzoeken om de percelen gelegen aan de Langenbergsestraat te Oud Gastel, en kadastraal bekend gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie H, nummer 1648, groot 1.28.20 ha, gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Langenberg', op te nemen als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing. Indieners zijn voornemens hun glastuinbouwbedrijf te beëindigen en dit te bekostigen door realisatie van Ruimte-voor-ruimte-woningen, op het bestaande bouwblok Langenbergsestraat.</p>	<p>De zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing hangt samen met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte- woning via een bouwrecht. De realisatie van een (Ruimte-voor-Ruimte-)woning is mogelijk indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten van intensieve veehouderijbedrijven in de reconstructiegebieden (oost-Brabant). Omdat de gemeente Halderberge <u>niet</u> gelegen is in een reconstructiegebied kan dit via een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, op een locatie in een bebouwingsconcentratie, een woning worden gerealiseerd. Dit kan zowel binnen de aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing' als binnen de aanduiding 'mogelijkheden voor herstructurering'. Voor de locatie zal de aanduiding herstructurering opgenomen worden op de bestaande bebouwing. De aanduiding herstructurering betreft locaties waar bestaande bebouwing aanwezig is. Op de bestaande bebouwing kan daarom geen zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen worden. Herstructurering van de bestaande situatie kan wenselijk zijn. Dit zou kunnen door sloop van bebouwing en/of het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing. De gemeente heeft er voor gekozen dit mogelijk te maken via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht. De gemeente ziet geen aanleiding de aanduiding zoeklocatie toe te voegen op basis van de reactie, wel zal de aanduiding herstructurering opgenomen worden op analyse en visiekaart van Langenberg.</p>	<p>Aanpassing</p>
<p><b>16 Staal Makelaars</b>  <b>namens de heer en mevrouw P.C. Rozen-</b>  <b>Antens</b>  <b>Dulderstraat 18</b>  <b>4751 WH Oud Gastel</b></p> <p>a. Indieners verzoeken om de percelen gelegen aan de Lagestraat te Oud Gastel, en kadastraal bekend gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G, nummer 626, groot 1.70.75 ha, gelegen aangrenzend aan de bebouwingsconcentratie 'Stoof', op te nemen in deze bebouwingsconcentratie en wel als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p>	<p>a. De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het betreffende perceel aan de Lagestraat bevindt zich in een binnengebied met een halfopen karakter (karakteristiek open gebied middenin bebouwingsconcentratie). De bestaande bebouwing is aan de buitenzijde van dit gebied gelegen.</p>	<p>a. Geen aanpassing v.w.b. Lagestraat.</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Indieners zijn voornemens hun varkenshouderij te beëindigen en dit te bekostigen door realisatie van Ruimte-voor-ruimte-woningen, grotendeels op het bestaande bouwblok Dulderstraat 18 en daarnaast 2 à 3 Ruimte-voor-ruimte-woningen aan de Lagestraat.</p> <p>b. Wat betreft de Dulderstraat heeft de gemeente volgens indieners reeds ingestemd met de ontwikkeling van de Ruimte-voor-ruimte-woningen, deze locatie dient echter nog in de gebiedsvisie als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing te worden aangeduid.</p>	<p>Ten behoeve van het behoud van dit halfopen karakter is verdichting in het binnengebied van Stoof niet gewenst. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen en de locatie aan te duiden als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p> <p>b. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen aan de Dulderstraat is mogelijk indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten van intensieve veehouderijbedrijven in de reconstructie-gebieden (oost-Brabant). Omdat de gemeente Halderberge <u>niet</u> gelegen is in een reconstructiegebied kan dit via een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, op een locatie in een bebouwingsconcentratie, een woning worden gerealiseerd. Dit kan zowel binnen de aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing' als binnen de aanduiding 'mogelijkheden voor herstructurering'. De locatie is gelegen binnen de aanduiding herstructurering. De aanduiding herstructurering betreft locaties waar bestaande bebouwing aanwezig is. Op de bestaande bebouwing kan daarom geen zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen worden. Herstructurering van de bestaande situatie kan wenselijk zijn. Dit zou kunnen door sloop van bebouwing en/of het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing. De gemeente heeft er voor gekozen dit mogelijk te maken via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht en een afzonderlijke sloop-bonus regeling.</p> <p>Voor de locatie Dulderstraat zijn reeds plannen ingediend voor 3 Ruimte-voor-Ruimte-woningen. De begrenzing is hiervoor iets in oostelijke richting opgeschoven en het witte vlak ten westen van het agrarisch bedrijf is aangeduid als 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing'. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie.</p> <p>Nabij Dulderstraat 18 wordt de zoeklocatie aan de NO zijde verwijderd, aan de ZW zijde zal herstructurering nader worden gezien.</p>	<p>b. Aanpassing visie door zoeklocatie nieuwe bebouwing op te nemen met m.u.v. gebied ten NO van Dulderstraat 18.</p> <p>NB : Ten ZW van Dulderstraat 18 maatwerk de evt. herstructurering van schuren naar woning nader bezien</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>17 KKM Makelaars</b>  <b>C.J.M. de Kroon</b>  <b>Postbus 81</b>  <b>4730 AB OUDENBOSCH</b></p> <p>Indiener verzoekt de grens van de contour waarbinnen woningen gerealiseerd kunnen worden ter hoogte van de Bosschendijk 138 te verruimen zodat hier een Ruimte-voor-Ruimte-woning kan worden gerealiseerd. Volgens indiener heeft de gemeente in een brief van 15 april jl. reeds aangegeven medewerking te verlenen aan dit initiatief. Indiener verzoekt de westelijke perceels-grens van sectie F 463 aan te houden als grens voor de bebouwingsconcentratie (ook bijgaande kaart).</p>	<p>Een woning kan middels een Ruimte-voor-Ruimte-bouwwrecht worden gebouwd. Daarbij dient ook altijd nog te worden voldaan wordt aan diverse stedenbouwkundige en planologische voorwaarden. De brief van 15 april jl. is een informatieve brief waarin de benodigde procedure uiteengezet wordt <u>indien</u> de gemeente mee wil werken aan het initiatief. Uit de gebiedsvisie blijkt dat de locatie echter is gelegen aan het 'einde' van een lint. Eventuele 'zoeklocaties voor toevoeging nieuwe bebouwing' worden enkel gezocht binnen de contouren van de bebouwingsconcentratie, dus op een stedenbouwkundige en landschappelijke geschikte locatie binnen de contouren van de bestaande bouwmassa's. Het is <u>niet</u> de bedoeling en ruimtelijk ongewenst om middels extra bebouwing de bebouwingsconcentratie te verlengen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>18 Varkenshouderij G. Corsmit</b>  <b>Pietseweg 21</b>  <b>4751 RT OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener wenst zijn bedrijf aan de Pietseweg 21 te Oud Gastel, te verplaatsen en verzoekt op het vrijkomende perceel kadastraal bekend onder gemeente Oud en Nieuw Gastel sectie G nummer 719 de realisatie van een blok starterswoningen, een blok herenhuizen/vrijstaande woningen mogelijk te maken.</p>	<p>De gebiedsvisie heeft <u>niet</u> de intentie een (gemeentelijk) woningbouwprogramma te realiseren. De realisatie van nieuwe woningen is mogelijk met een Ruimte-voor-Ruimte-bouwwrecht. Deze kan worden gerealiseerd op een zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing of binnen de aanduiding 'mogelijkheden voor herstructurering'. De locatie is gelegen binnen de aanduiding herstructurering. De aanduiding herstructurering betreft locaties waar bestaande bebouwing aanwezig is. Op de bestaande bebouwing kan daarom geen zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen worden. Herstructurering van de bestaande situatie kan wenselijk zijn. Dit zou kunnen door sloop van bebouwing en/of het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing. De gemeente heeft er voor gekozen dit mogelijk te maken via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwwrecht en een afzonderlijke sloop-bonus regeling. De gemeente ziet geen aanleiding de aanduiding zoeklocatie toe te voegen op basis van de reactie aan te passen.</p>	<p>Geen aanpassing visie, wel maatwerk herstructurering na verplaatsing bedrijf nader bezien.</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>19 Linssen cs Advocaten namens De heer J.C.J. Kalis p/a Postbus 246 5000 AE TILBURG</b></p> <p>Indiener verzoekt om aanpassing van de gebiedsvisie indien dit noodzakelijk is voor zijn bouwplannen bestaande uit de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte-woning op het adres Gors 64-68 te Hoeven. B&amp;W hebben reeds besloten medewerking te verlenen via een procedure ex artikel 19 lid 1 WRO, GS hebben echter de verklaring van geen bezwaar geweigerd.</p>	<p>Tegen weigering verklaring van geen bezwaar GS hebben gemeente en initiatiefnemer bezwaar ingediend. Tijdens het veldbezoek met de provincie is de locatie opnieuw bekeken. Uit dit veldbezoek is geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de oprichting van een Ruimte-voor-Ruimte-woning. De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Gors, naar mate men verder van de bebouwde kom afgaat wordt het lint diffuser. Dit is juist kenmerkend voor een bebouwingsconcentratie. Eveneens kenmerkend is dat alle hoeken c.q. bochten zijn bebouwd of beplant. Ter verduidelijking van de werkelijke situatie zal de richting van de zichtas op de locatie op de analyse en visiekaart duidelijker aangegeven worden, meer in noordwestelijke richting. De gemeente wil verdere verdichting voorkomen door de rest van de hoek verder open te houden.</p>	<p>Aanpassing visie door geen verdere RvR meer toe te staan nabij Gors 64-68 om het gebied aldaar zo open mogelijk te houden.</p>
<p><b>20 Automobielfabriek Succes bv Wilderstraat 1 4751 SL OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener verzoekt om een principe uitspraak voor wat betreft onder andere de sloop van een bedrijfsgebouw en het terugbouwen van 1 burgerwoning.</p>	<p>Indien het initiatief past binnen de kaders van deze gebiedsvisie kan de gemeente besluiten medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit besluit wordt echter <u>niet</u> genomen in het kader van de gebiedsvisie. Er is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen echter ook <u>altijd</u> een planologische procedure nodig.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>21 De heer J.C. Sloopers Gors 62-64 HOEVEN</b></p> <p>a. Indiener verzoekt om een pijl van een te behouden/versterken zichtrelatie te verwijderen aan de Gors tussen huisnummers 58 en 62 vanwege het gebrek aan uitzicht door de aanwezigheid van een (niet op de afbeelding aangegeven) paardenstal.</p> <p>b. Daarnaast verzoekt indiener een kleurloos gelaten vlakje bij de Gors 62 ook als bestaande bebouwing aan te duiden vanwege zijn voornemen om dit in de toekomst zo te realiseren.</p>	<p>a. Het is inderdaad correct dat er geen sprake is van een zichtrelatie door de aanwezigheid van een loods. Op basis van de aangegeven aanwezige bebouwing zal de zichtrelatie op de analyse en visiekaart worden verwijderd.</p> <p>b. Wat betreft verzoek voor het witte vlakje bij de Gors 62 zal geen aanpassing plaatsvinden omdat de kaartbeelden gebaseerd zijn op de bestaande (bebouwde) situatie. Toekomstige bebouwing wordt <u>niet</u> toegevoegd.</p>	<p>Aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>22 De heer P. van Loon</b>  <b>Sint Antonedijk 15c</b>  <b>4751 SC OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener verzoekt de mogelijkheid voor vestiging van zijn bedrijf in de gebiedsvisie te verwerken, bij voorkeur tussen zijn woning en de Halderberge Deurenfabriek. Indiener geeft aan dat gesprekken met een wethouder reeds hebben plaatsgevonden en dat door deze de toezegging is gedaan dat zijn plannen bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied worden meegenomen</p>	<p>De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Havendijk. In deze bebouwingsconcentratie bevindt zich een cluster van bedrijvigheid, maar het heeft zeker <u>niet</u> de status van bedrijventerrein. De vestiging van een niet-agrarische bedrijf zoals initiatiefnemer voor ogen heeft, is hier <u>niet</u> wenselijk. Het provinciaal en gemeentelijke beleid en daarmee de uitwerking van de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) is er op gericht verstening tegen te gaan en niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven te weren. De gemeente heeft in het verleden aangegeven het initiatief in het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied nader te bezien. Er zijn echter ook binnen deze gebiedsvisie nog steeds geen mogelijkheden medewerking te verlenen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>23 De heer A. van Tetering</b>  <b>Sint Bernardusstraat 32</b>  <b>4741 RT HOEVEN</b></p> <p>a. Indiener verzoekt om het perceel kadastraal bekend sectie H, nummer 350 gelegen aan de Sint Bernardusstraat te Hoeven toe te voegen aan de bebouwingsconcentratie en hier bebouwing mogelijk te maken vanwege esthetische overwegingen en de goede ontsluiting.</p> <p>b. Daarnaast verzoekt indiener om het perceel gelegen aan de Brede Balrouw, kadastraal bekend sectie H, nr. 348, toe te voegen aan de bebouwingsconcentratie en hier bebouwing mogelijk te maken vanwege esthetische overwegingen.</p>	<p>a. De locatie kadastraal bekend Sectie H 350 is gelegen binnen de begrenzing van bebouwingsconcentratie Brede Balrouw. De bestaande bebouwing is aangeduid als 'mogelijkheden voor herstructurering', de onbebouwde naastgelegen delen als 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing'. Middels een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht en indien voldaan wordt aan stedenbouwkundige, landschappelijke en planologische randvoorwaarden zou hier een woning gerealiseerd kunnen worden. Voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen is ook nog altijd een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden. RvR op perceel 350 zal alleen aan de O zijde van de woning mogelijk worden gemaakt.</p> <p>b. Op de locatie kadastraal bekend sectie H, nr. 348 is sprake van een waardevolle zichtrelatie naar het open landbouwgebied in zuidwestelijke en westelijke richting. Dit achterliggend gebied heeft een sterk open karakter, waardoor stedenbouwkundige verdichting hier <u>niet</u> gewenst is. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om op basis van deze reactie het betreffende perceel op te nemen in de bebouwingsconcentratie en aan te duiden als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing.</p>	<p>a. Aanpassing visie door zoeklocatie op het perceel H 350 te beperken tot de O zijde.</p> <p>b. Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>24 Aannemersbedrijf Ger Brans Gors 95b 4741 TC HOEVEN</b></p> <p>a. Indieners verzoeken om inzicht te geven in de consequenties die zij gaan ondervinden als er naast hun bedrijf 2 Ruimte-voor-Ruimte-woningen gebouwd gaan worden, mede in relatie tot het verschil in inzicht dat momenteel nog bestaat over de afmetingen van hun nieuw te bouwen loods op hun terrein.</p> <p>b. Verder verzoeken indieners voor hun situatie duidelijkheid te verschaffen over ‘sanering van ongewenste functies’ (pagina 16).</p>	<p>a. Concrete initiatieven dienen altijd te worden getoetst op omgevingsaspecten, waaronder milieuhindercirkels van omliggende bedrijven. Op basis hiervan wordt bepaald of het realiseren van bijvoorbeeld een Ruimte-voor-Ruimte-woning mogelijk is. Tenslotte is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog altijd een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.</p> <p>b. In het kader van het opstellen van het beleid voor de gebiedsvisies overweegt de gemeente om via maatwerk, bijvoorbeeld met een sloop-bonusregeling, eventuele ongewenste c.q. niet passende functies in het buitengebied te weren.</p>	<p>a. Geen aanpassing</p> <p>b. Geen aanpassing</p> <p>NB : in beleidsdeel benadrukken dat andere bedrijven door de bouw van RvR woningen niet belemmerd mogen worden in hun bedrijfsvoering.</p>
<p><b>25 Fam. E.C. Marsilje Bolbaan 1 4751 RL OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener verzoekt met betrekking tot ‘zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing’ de gemeente haar visie te geven op aanwezige hoogspanningsleiding, het project fietspaden Oud Gastel – Oudenbosch, de (toekomstige) situatie met betrekking tot verkeersveiligheid, belemmering van het uitzicht en afname van het woongenot en de nabije ligging van een varkensfokkerij.</p>	<p>In verband met de grotere afstanden tussen de aanwezige bebouwing aan de Kralen tussen de Bolbaan en de A17 wordt de Kralen naar aanleiding van een provinciale reactie niet geheel aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. De zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing aan de zuidzijde van de Kralen tussen de kruising Bolbaan/Vierschaarstraat en de A17 worden verwijderd.</p>	<p>Aanpassing</p>
<p><b>26 De heer A.C.M.M. Claessen Bovenstraat 45 4741 TP HOEVEN</b></p> <p>Indiener verzoekt zijn perceel H 812 (weer) deel uit te laten maken van de bebouwingsconcentratie (Heul). Indiener geeft aan dat de gemeente in een brief d.d. 2 november 2007 heeft aangegeven dat zijn perceel binnen de bebouwingsconcentratie valt.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties in de gebiedsvisie zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De genoemde locatie sluit aan op de bestaande bebouwing in het begrensde lint.</p>	<p>Aanpassing visie door bebouwingsconcentratie iets te verruimen met stuk tussen het lint en de kernrand.</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	De gemeente ziet aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen. De locatie is namelijk gelegen tussen het 'einde' van een lint en de kernrand. De bebouwingsconcentratie zal iets worden verruimd. Eventuele 'zoeklocaties voor toevoeging nieuwe bebouwing' worden gezocht binnen de contouren van de hele bebouwingsconcentratie, dus op een stedenbouwkundige en landschappelijke geschikte locatie binnen de contouren van de bestaande bouwmassa's.	
<p><b>27 Staal Makelaars namens de heer A.C.M. Brooijmans,</b></p> <p>Indiener verzoekt om de Roosendaalsebaan te Oud Gastel op te nemen als bebouwingsconcentratie in de gebiedsvisie en de percelen gelegen aan het Roosendaalsebaan 84C-84D te Oud Gastel en kadastraal bekend Oud Gastel, sectie H, nummers 1230, 1232 en 1239, samen groot 7.78.30 ha, op te nemen als zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing. Indiener is voornemens zijn paardenhouderij te beëindigen en dit te bekostigen door realisatie van Ruimte-voor-ruimte-woningen, op het bestaande bouwblok Roosendaalsebaan 84C-84D.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De genoemde locatie sluit aan op de bestaande bebouwing van de bebouwde kom (aansluitend aan komplan).</p> <p>De gemeente ziet aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen. De locatie is namelijk gelegen in de kernrand van de bebouwde kom. De bebouwingsconcentratie zal iets worden verruimd met genoemde plek.</p>	<p>Aanpassing visie door betreffende percelen grenzend aan de rand van de kom als een soort exclave toe te voegen aan de bebouwingsconcentratie.</p> <p>NB : perceel kan wellicht betrokken worden bij de eerstkomende herziening van het komplan.</p>
<p><b>28 Fam. Van der Klein, Gors 76 4741 TE HOEVEN</b></p> <p>Indieners zijn van mening dat het landelijke karakter en de geleidelijke overgang naar het landschap onvoldoende ter harte zijn genomen voor delen van bebouwingsconcentratie Gors en verzoeken om het deel van de bebouwingsconcentratie, vanaf de kruising Gors-Klinkstraat, vanwege de openheid geen deel uit te laten maken van deze concentratie en het ruimtelijke karakter in de westelijke en noordwestelijke richting van de bebouwingsconcentratie 'Gors' te behouden.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het betreffende gedeelte van het Gors is wel aan te merken als bebouwingsconcentratie vanwege de opeenvolgende bouwmassa's op korte afstand van elkaar. Hoe verder in noordwestelijke richting hoe groter de tussenliggende ruimtes worden en hoe diffuser de bebouwingsconcentratie. Hierdoor is er sprake van een geleidelijke overgang van het de kernen Oudenbosch en Hoeven (op zand gelegen) en de lintbebouwing aan het Gors naar het ten noorden gelegen (open klei) gebied. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>29 De heer M.J.M. van de Lindeloof Lekebroederstraat 8</b></p>		<p>Geen aanpassing</p>



Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>4741 CZ HOEVEN</b></p> <p>a. Indiener verzoekt om de aanduiding voor indicatieve ruimte voor waterberging aangegeven op zijn perceel grond, gesitueerd in de hoek Brede Balrouw – Preiwies te verwijderen in verband met onduidelijkheid over de gevolgen en vergoedingen.</p> <p>b. Daarnaast verzoekt hij om de aanduiding te versterken groene ruggengraat van de Brede Balrouw en vervolgens via de waterloop naar de Mosmanweg eveneens te verwijderen in verband met het niet passen binnen een bebouwingsconcentratie en de bestaande agrarische functie.</p>	<p>a.+ b. De aanduidingen voor waterberging en groene ruggengraat komen voort uit vastgesteld beleid (gebiedsplan Brabantse Delta en het Landschapsbeleidsplan gemeente Halderberge). Ze geven bestaande dan wel toekomstige ontwikkelingswensen weer. Het kan zijn dat deze conflicteren met het de huidige situatie maar het zijn beleidsmatige doelen. Deze zijn overgenomen in de gebiedsvisie omdat toekomstige ontwikkelingen hier op afgestemd moeten worden om de beleidsdoelen ook op langere termijn mogelijk te maken.</p>	
<p><b>30 De heer M.J.M. van de Lindeloof Lekebroederstraat 8 4741 CZ HOEVEN</b></p> <p>a. Indiener is van mening dat het bieden van extra bouwmogelijkheden aan Achter 't Hof in strijd is met het in de visie gestelde dat de open structuur en zichtrelaties gehandhaafd dienen te blijven.</p> <p>b. Verder verzoekt indiener om de extra bouwmogelijkheden (zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing) aan Achter 't Hof te verwijderen mede door de verwachte waardevermindering van zijn woonobject.</p> <p>c. Daarnaast verzoekt indiener de gemeente rekening te houden met verkeersveiligheid.</p>	<p>a. Met de gebiedsvisie worden geen rechtstreekse bouwmogelijkheden geboden. De zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing hangt samen met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte-woning via een bouwrecht. De realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte-woning is mogelijk indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten van intensieve veehouderij-bedrijven in de reconstructiegebieden (Oost-Brabant). Omdat de gemeente Halderberge <u>niet</u> gelegen is in een reconstructiegebied kan dit via een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, op een daarvoor geschikte (stedenbouwkundig, landschappelijk en planologisch) locatie in een bebouwingsconcentratie, een woning worden gerealiseerd. Er is dus geen sprake van een gemeentelijke woningbouwprogramma.</p> <p>b. Er is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog altijd een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende afweging en inspraakmogelijkheden.</p> <p>c. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie.</p>	<p>Geen aanpassing</p> <p>NB : verdichting zal hier niet tot problemen leiden.</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>31 ZLTO, Afd. Halderberge R. v.d. Lindeloof Achter 't Hof 48b 4741 TN HOEVEN</b></p> <p>a. Indiener geeft aan dat de bij de functiewijziging beschreven sloopverplichting niet in verhouding staat met de te behalen voordelen en dat een bijdrage aan een gemeentelijk groenfonds beter past dan aan te leggen meters, individuele acties en dergelijke.</p> <p>b. Verder verzoekt indiener om verbredingsactiviteiten die functioneel verbonden zijn aan de groene ruimte voor agrarische bedrijfslocaties voor het gehele buitengebied toe te staan.</p> <p>c. Indiener verzoekt in de tabel op p. 11 in de gebiedsvisie duidelijk te maken dat het hier niet-agrarische vervolgfuncties betreft.</p> <p>d. Indiener verzoekt in het plan op te nemen dat de gebiedsvisie geen extra planologische beperkingen oplevert voor de aldaar gevestigde bestaande agrarische bedrijven. Tevens wordt verzocht op te nemen dat ook ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven niet worden belemmerd door toevoeging van nieuwe functies.</p> <p>e. Indiener verzoekt te bevestigen dat de grens van een bebouwingsconcentratie geen beperking geeft aan de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven en hun bouwblokken.</p> <p>f. Indiener verzoekt te bevestigen dat een zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing geen beperking betekent van de normale bedrijfsontwikkeling van bestaande bedrijven.</p> <p>g. Indiener verzoekt om in de tekst op te nemen</p>	<p>a. Bij een sloop-bonusregeling hoort een % dat je als bonus toe zou mogen voegen aan de hoofdwooning, het bijgebouw of het bedrijfsgebouw tot een bepaald maximum. Hiervoor is 10% aangehouden. De meeste gemeenten houden dit % aan en ook de gemeente Halderberge vindt dit een reëel percentage.</p> <p>b. De gemeente gaat hier ook van uit. Straks geldt voor de hele gemeente een ruimere norm voor wat betreft verbrede landbouw en landbouw met een neventak. In de bebouwingsconcentraties wordt echter nog wat extra toegelaten.</p> <p>c. In de tabel staan zowel nevenfuncties (verbrede landbouw en landbouw met een neventak) als vervolgfuncties (omschakeling van landbouw naar iets anders)</p> <p>d. Functiewijzigingen kunnen alleen onder voorwaarden plaats vinden. Deze hebben met de uitvoerbaarheid van doen. Een van die voorwaarden zal zijn dat agrarische bedrijven <u>niet</u> in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd. Hierbij wordt wel opgemerkt dat vanwege de ligging in een bebouwingsconcentratie er vaak nu al burgerbebouwing en gemengde bedrijvigheid is in de omgeving.</p> <p>e. De gebiedsvisie in zijn geheel levert geen extra belemmeringen op voor de (ontwikkelingsmogelijkheden van de) bestaande landbouwbedrijven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient altijd bekeken te worden of ze ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar zijn, mede in relatie tot landbouw.</p> <p>f. De gebiedsvisie in zijn geheel levert in principe geen extra belemmeringen op voor de (ontwikkelingsmogelijkheden van de) bestaande landbouwbedrijven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient altijd bekeken te worden of ze ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar zijn, mede in relatie tot landbouw.</p> <p>g. Het uitgangspunt van de nota BiO, op basis waarvan de gebiedsvisie verder is</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>dat 'de totale omvang van bestaande bouwblokken en oppervlakte/inhoud van bebouwing, niet mag toenemen voor/ten behoeve van nieuwe functies.</p> <p>h. Indiener verzoekt om productiegerichte paardenhouderijen op p. 7 in de visie niet op te nemen bij agrarisch verwante bedrijven maar bij agrarische bedrijven.</p> <p>i. Indiener heeft bezwaar tegen het aspect kleinschaligheid zoals genoemd pagina 8 van de gebiedsvisie en is van mening dat uitsluiting van grootschalige recreatie en dergelijke hier beter op zijn plaats is.</p> <p>j. Indiener verzoekt de tabel zo op te zetten dat deze alleen extra mogelijkheden aangeeft uit de BiO-regeling waarvoor de verplichting tot kwaliteitsverbetering geldt.</p> <p>k. Indiener geeft aan dat de norm van maximaal 100 voertuigen per dag voor bijvoorbeeld verkoop aan huis zeer beperkend is.</p> <p>l. Indiener vraagt of de zonering voor recreatie en toerisme conform gebiedsplan Brabantse Delta alleen de extensieve recreatie langs de Mark beperkt kan worden opgenomen. Als dit niet zo is, kan de zonering voor dag- en verblijfsrecreatie, wat indiener betreft, vervallen.</p> <p>m. Indiener verzoekt aan de kwaliteitsverbetering de tekst 'voor zo ver relevant' toe te voegen. Indiener geeft aan verbaasd te zijn dat voor 'versterking laanstructuur' geen aansluiting is gemaakt bij de kaart van het Stimuleringskader Groen blauwe diensten Agrarisch Landschapsbeheer Brabantse Delta'.</p>	<p>uitgewerkt, bij ontwikkelingen is ontstening. In de gebiedsvisie wordt <u>niet</u> geregeld hoeveel bebouwing op welke locatie kan worden toegestaan, het bestemmingsplan is hiervoor het juiste instrument. De sloop-bonusregeling voorziet in een substantiële sloop van bedrijfsgebouwen ten behoeve van vergroting van de woning, bijgebouwen of bedrijfsgebouwen. De visie voorziet hier dus al in.</p> <p>h. Productiegerichte paardenhouderijen worden beschouwd als agrarisch bedrijf, paardenpensions, paardenstallingen en paardenhandel worden beschouwd als semi-agrarisch bedrijf (agrarisch verwant bedrijf).</p> <p>i. Op basis van de gebiedsvisie zijn enkel kleinschalige ontwikkelingen wenselijk. Grootschalige ontwikkelingen kennen een apart afwegingskader in combinatie met een separate afweging, specifiek afgestemd op de betreffende ontwikkeling.</p> <p>j. De tabel richt zich op meerdere aspecten van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zowel de sloop-bonusregeling als de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, die overigens ook een afgeleide is van een sloop (IVH-bedrijf) en een bonus (RvR-woning).</p> <p>k. Een norm van maximaal 100 voertuigen per dag is terug te herleiden tot 12-13 voertuigen per uur. Dit is allerm minst beperkend als je praat over productiegebonden detailhandel als ondergeschikte activiteit. Er is hiervoor gekozen omdat het moet gaan om kleinschalige voorzieningen. Grootschalige detailhandel hoort <u>niet</u> thuis in het buitengebied maar in de kernen.</p> <p>l. De gemeente gaat in principe uit van het doorvertalen van beide gebieden richting bestemmingsplan (zoneringkaart). Dus zowel het extensief recreatief gebied als het intensief recreatief gebied zal verder worden uitgewerkt.</p> <p>m. De kaart van het stimuleringskader gaat over agrarisch natuur- en landschapsbeheer. Het gaat hierbij vaak om beplanting op erven en langs percelen. De versterking van laanstructuren langs wegen is vaak een gemeentelijke aangelegenheid.</p>	

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>32 ZLTO</b> namens de heer P.W. Voermans p/a Postbus 91 5000 MA TILBURG</p> <p>Indiener verzoekt de omgeving Kapelstraat in de gebiedsvisie op te nemen als bebouwingsconcentratie vanwege de kenmerkende structuur van een bebouingslint zoals omschreven in de nota BiO.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De Kapelstraat is <u>niet</u> aangewezen als bebouwingsconcentratie omdat <u>niet</u> volledig wordt voldaan aan de hiervoor geldende criteria zoals genoemd in de Nota BiO (Provincie Noord-Brabant, 2004). De onderlinge afstand van bebouwing aan de Kapelweg is relatief te groot en daarnaast bevinden zich hier te weinig adressen om tot aanwijzing als bebouwingsconcentratie over te gaan. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>33 De heer en mevrouw van Oosterhout</b> <b>Bremswegje 9</b> <b>4751 RW OUD GASTEL</b></p> <p>Indieners wensen in de toekomst één of meerdere woningen te kunnen realiseren in de Stoofstraat op het perceel gelegen tussen nr's 14 en 16 en de gebiedsvisie hiervoor aangepast te zien. Door de overheersende woonfunctie past dit hier beter dan de huidige agrarische functie.</p>	<p>De aanduiding te behouden en te versterken zichtrelatie geeft aan waar vanaf de bebouwingsconcentratie waardevolle of kenmerkende zichtlijnen aanwezig zijn op het omliggende gebied. De zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn gebaseerd op lokale stedenbouwkundige kwaliteiten in samenhang met de afweging van al dan niet aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Op basis hiervan is voor genoemde percelen er voor gekozen in principe geen zoekgebied op te nemen. Het betreft een doorkijk tussen bebouwing naar het achtergelegen (agrarisch) gebied die tevens is aangeduid als te behouden/versterken zichtrelatie. Hier is sprake van een waardevolle zichtrelatie naar het open landbouwgebied in zuidoostelijke richting. Dit achterliggend gebied heeft een sterk open karakter, waardoor stedenbouwkundige verdichting in principe niet gewenst is. De gemeente wil op één plek de aanduiding zoeklocatie toevoegen als er een smalle zicht as behouden blijft.</p>	<p>Aanpassing visie door toevoeging van een aanduiding zoeklocatie als er hier een smalle zicht as behouden blijft.</p>
<p><b>34 De heer P. Jansen</b> <b>Oude Antwerpse Postbaan 82</b> <b>4741 TL HOEVEN</b></p> <p>Indiener verzoekt de gemeente rekening te houden met de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van zijn glastuinbouwbedrijf aan de Oude Antwerpse</p>	<p>De uitbreiding van het bedrijf op de bestaande locatie evenals de verplaatsing/nieuwvestiging kunnen <u>niet</u> binnen de gebiedsvisie worden geregeld. De gebiedsvisie is een gemeentelijke uitwerking van de provinciale beleidsnota</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Postbaan 82 te Hoeven. Indiener verzoekt een passage op te nemen over de verplaatsing van en het in omvang sterk beperkte doorgroeigebied Halderberge D3 voor glastuinbouw zoals verwoord in de Beleidsnota Glastuinbouw 2006. Indiener verzoekt de gemeente de gebiedsvisie op navolgende punten te wijzigen of te verwerken: mogelijkheid scheppen om het bestaande glastuinbouwbedrijf Hoeven B.V. in 2009 of zo snel mogelijk uit te breiden met 6 ha kassen; het bestaande bedrijf te verplaatsen naar de beoogde locatie, plaatselijk bekend aan de Nieuwe Weg / Langenberg; Na fase 1 en 2 van de verplaatsing de oude locatie ontmantelen en nieuwe mogelijkheden bieden zoals verwoord in de gebiedsvisie.</p>	<p>Buitengebied in Ontwikkeling. Het gaat om het bieden van (verruimde) mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties en (beperkt) toevoegen van nieuw bouwvolume (Ruimte-voor-Ruimte).</p> <p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen.</p>	
<p><b>35 De heer F.C.J.A. van Nijnatten Slikstraat 4 HOEVEN</b></p> <p>Indiener is van mening dat hij door uitvoering van de plannen zoals weergegeven in de gebiedsvisie in sterke mate te maken krijgt met aantasting van privacy, belemmering van zijn vrij uitzicht en daardoor daling van zijn woongenot alsmede van de waarde van zijn woning. Indiener is daarom tegen het definitief worden van de plannen.</p>	<p>Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwwrecht en of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie. Tenslotte is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog altijd een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden. Op één hoek kiest de gemeente voor behoud van de openheid ter plaatse vanwege het open zicht richting buitengebied.</p>	<p>Aanpassing visie door verwijderen van een zoeklocatie teneinde daar de openheid op die hoek te versterken.</p>
<p><b>36 De heer M.A.A. Foesenek Kaaistraat 43 4711 HP SINT WILLEBRORD</b></p> <p>Indiener verzoekt de aanduiding van zijn percelen te Hoeven sectie H nr. 826 en nr. 829 in overeenstemming te brengen met de bestaande gebruiksmogelijkheden. Indiener vindt dat de gebruiksmogelijkheden van de betreffende percelen door de aanduiding waterberging in de visie worden beperkt t.o.v. de huidige situatie.</p>	<p>De aanduidingen voor waterberging komt voort uit vastgesteld beleid (gebiedsplan Brabantse Delta). Het geeft bestaande danwel toekomstige ontwikkelingswensen weer. Het kan zijn dat deze conflicteren met het de huidige situatie maar het zijn beleidsmatige doelen. Deze zijn overgenomen in de gebiedsvisie omdat toekomstige ontwikkelingen hier rekening mee moeten houden. Indien er concrete plannen zijn voor waterberging zelf zal ook dit nader uitgewerkt moeten worden door het waterschap waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving.</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>37 De heer A.C.A.M. van Oers en M. Hellemons Markt 40 4731 HP OUDENBOSCH</b></p> <p>a. Indieners verzoeken de gemeente om aan hun percelen aan de weg Groene Woud enkele bouwblokken (zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing met behoud openheid van structuur) toe te voegen vanwege de ligging nabij de kom en de beperkte agrarische waarde door de beperkte omvang.</p> <p>b. Tevens zijn indieners van mening dat met name de zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing aan de Oudlandweg in de toekomst een belemmering kunnen gaan vormen voor de agrariërs in het gebied.</p>	<p>a. De zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn gebaseerd op lokale stedenbouwkundige kwaliteiten in samenhang met de afweging van al dan niet aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Tevens zijn reeds toegezegde Ruimte-voor-Ruimte-verzoeken opgenomen. Ten aanzien van de percelen aan het Groene Woud zou een enkele toevoeging van bebouwing mogelijk zijn, mits het zicht op het middengebied, het gebied tussen Groene Woud, Oudlandweg en Moerdijksestraat, behouden blijft. Er is op dit moment enkel sprake van zicht op het middengebied en <u>niet</u> in noordelijke richting, naar het open kleigebied. Dit kan pas vanaf de Moerdijksestraat. Aan het Groene Woud kan daarom op de visiekaart de aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud openheid in structuur' worden toegevoegd.</p> <p>b. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie. Tenslotte is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog altijd een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.</p>	<p>Aanpassing</p>
<p><b>38 Mevrouw Magielse-Bakkers Bovenstraat 90 4741 SK HOEVEN</b></p> <p>Indiener verzoekt om haar perceel behorende bij Bovenstraat 90 te betrekken voor wat betreft de verruimde mogelijkheden van niet-agrarische, agrarische verwante en recreatieve functies, dan wel een locatie waar extra bebouwing mogelijk is.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De locatie is echter gelegen buiten de begrenzing van een bebouwingsconcentratie. De afstand tussen de betreffende locatie en het 'einde' van het lint is dermate groot dat deze buiten de begrenzing is gelaten. Eventuele 'zoeklocaties voor toevoeging nieuwe bebouwing' en verruiming van (her)gebruiksmogelijkheden worden enkel gezocht binnen de contouren van de bebouwingsconcentratie, dus op een stedenbouwkundige en landschappelijke geschikte locatie binnen de contouren van de bestaande bouwmassa's. Het is <u>niet</u> de bedoeling en ruimtelijk ongewenst om middels extra bebouwing de bebouwingsconcentratie te</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>verlengen. Het reguliere beleid voor niet-agrarische, agrarische verwante en recreatieve functies op (voormalige) agrarische bedrijven geldt wel voor de bebouwing buiten de begrenzing. Dit beleid zal worden verwerkt in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied waar de gemeente momenteel aan werkt. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen.</p>	
<p><b>39 De heer P. Luykx</b>  <b>Langenbergsestraat 17</b>  <b>4751 TC OUD GASTEL</b></p> <p>a. Indiener verzoekt de gemeente om zijn bouw-blok te vergroten i.v.m. met de herbouw van een schuur op een gewijzigde locatie na een brand.</p> <p>b. Tevens verzoekt indiener de gemeente om bebouwing toe te staan op de percelen kadastraal genummerd 472 en/of 474 aan het Kromstraatje. Indiener is voornemens om de oude boerderij aan de Langenbergsestraat te restaureren en geeft aan hiervoor het recht nodig te hebben om op genoemde percelen te bouwen.</p>	<p>a. Een vergroting van een bouwblok kan <u>niet</u> binnen een gebiedsvisie worden geregeld. Hiervoor is het bestemmingsplan het instrument.</p> <p>b. De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Ook de zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn gebaseerd op lokale stedenbouwkundige kwaliteiten in samenhang met de afweging van al dan niet aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Tevens zijn reeds toegezegde Ruimte-voor-Ruimte-verzoeken opgenomen. Op basis hiervan is voor genoemde percelen er voor gekozen geen zoekgebied op te nemen. Hier is sprake van een waardevolle zichtrelatie naar het open landbouwgebied in westelijke richting. Dit achterliggend gebied heeft een sterk open karakter, waardoor stedenbouwkundige verdichting aan de Langenbergsestraat op de genoemde percelen <u>niet</u> gewenst is. De gemeente is tevens van mening dat op genoemde wijze de begrenzing van de bebouwingsconcentratie op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>40 De heer E.A. Damen</b>  <b>Vierschaarstraat 7</b>  <b>4751 RP OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener is van mening dat de gebiedsvisie een goede gelegenheid is meer ruimte te bieden voor het herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In de gebiedsvisie wordt volgens indiener:</p>	<p>Het herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is beleidsmatig gezien mogelijk.</p>	<p>Geen aanpassing</p> <p>NB : voldoende aandacht voor VAB beleid en cultuurhistorie in BP buitengebied.</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>a. Te star vastgehouden aan het aantal m<sup>2</sup> toegestane bebouwing.</p> <p>b. Is de noodzakelijke sloop voor toevoeging van bebouwing niet gewenst bij monumenten.</p> <p>c. Verder merkt indiener op dat de dubbele uitleg van een VAB (voormalig/vrijkomend) voor wat betreft 'voormalig' ook kan duiden op een locatie die al veel langer een 'burger'-bestemming heeft.</p>	<p>a. Voor het herstel in combinatie met een functiewijziging dan wel uitbreiding van bebouwing zal altijd een nadere afweging moeten plaatsvinden al dan niet in combinatie met een bijdrage aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er zal sprake zijn van maatwerk.</p> <p>b. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is <u>niet</u> wenselijk en daarom uitgezonderd van de sloop-bonusregeling.</p> <p>c. Met een VAB wordt een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie bedoeld, dus regelingen met betrekking tot VAB's zijn <u>niet</u> van toepassing op 'voormalige agrarische bedrijfslocaties' die reeds een burgerbestemming hebben gekregen.</p>	
<p><b>41 De heer J.D.J. Santbergen</b>  <b>Kapelstraat 29</b>  <b>4741 SB HOEVEN</b></p> <p>Indiener is van mening dat het opnemen van de zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing ten zuiden van de Slikstraat en ten oosten van de Mommerstraat niet in overeenstemming is met de geformuleerde uitgangspunten. Hierdoor wordt volgens indiener afbreuk gedaan aan de leesbaarheid van het historisch zeer waardevolle bebouwingslint Oude Antwerpsepostbaan. Ook verdwijnt de open, groene geleiding tussen de buurtschappen en bebouwingsclusters en vindt samenklontering plaats. Daarnaast verdwijnt de openheid van de waardevolle groene kamers en dit is niet in overeenstemming met voor deze locatie gehanteerde aanduiding historisch waardevol groen.</p>	<p>De gemeente heeft naar aanleiding van een aantal reacties een nadere afweging gemaakt ten aanzien van de genoemde aanduiding ten oosten van de Mommerstraat. In het groter geheel vormen de Oude Antwerpse Postbaan en de Mommerstraat onderdeel van de historisch gegroeide linten gelegen tussen Hoeven en Oudenbosch en in een omgeving van open akkers en bosgebied. Het betreffende gebiedje is in dit opzicht aan te merken als landschappelijk waardevol open binnengebied waardoor de aanduiding zoeklocaties voor toevoeging extra bebouwing aan de oostzijde van de Mommerstraat inderdaad <u>niet</u> passend wordt gevonden. De bestaande bebouwing aan de genoemde bebouwingsconcentraties blijft wel opgenomen in de visie omdat op verschillende locaties nog een kwaliteitsverbetering is te behalen. De aanduiding zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud openheid in structuur zal worden verwijderd en de begrenzing wordt aangepast.</p>	<p>Aanpassing</p>
<p><b>42 De heer J.R.M. Martens</b>  <b>p/a De Heul 51</b>  <b>4741 RB HOEVEN</b></p>		



Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Indiener verzoekt om een pijl van een te behouden/versterken zichtrelatie te verwijderen op het perceel kadastraal bekend Hoeven, sectie L, nr. 441, nabij huisnummer 51 vanwege het huidige gebruik als tuin, de verschijningsvorm van het achterliggende gebied, de mogelijkheid om dit achterliggende gebied ook via een andere zichtrelatie waar te kunnen nemen en vanwege de beperkingen in het gebruik van zijn perceel.</p>	<p>De aanduiding te behouden en te versterken zichtrelatie geeft aan waar vanaf de bebouwingsconcentratie waardevolle of kenmerkende zichtlijnen aanwezig zijn op het omliggende gebied. Dat wil zeggen dat ter plaatse van de aanduiding in de bebouwingsconcentratie een waardevolle open ruimte aanwezig is met zicht naar het achterliggende gebied. De betreffende zichttas is gelegen binnen bestaande bebouwing en zou kunnen vervallen. De overige zichttassen hebben een ruimere omvang en dienen behouden te blijven.</p> <p>NB : Daarnaast vormt de aanduiding van te behouden/versterken zichtrelatie geen extra belemmering voor het gebruik ten opzichte van de huidige situatie. De aanduiding is enkel bedoeld om een onderscheid aan te geven waar eventuele verdichting wel/niet gewenst is.</p>	<p>Aanpassing visie door kleinste zichttas in het midden van het lint te laten vervallen en een kleine zoeklocatie op te nemen.</p>
<p><b>43 De heer C.F.M. Martens p/a De Heul 51 4741 RB HOEVEN</b></p> <p>Indiener verzoekt om een pijl van een te behouden/versterken zichtrelatie te verwijderen op het perceel kadastraal bekend Hoeven, sectie L, nr. 440, nabij huisnummer 51 vanwege het huidige gebruik als tuin, de verschijningsvorm van het achterliggende gebied, de mogelijkheid om dit achterliggende gebied ook via een andere zichtrelatie waar te kunnen nemen en vanwege de beperkingen in het gebruik van zijn perceel.</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar nr. 42.</p>	<p>Aanpassing visie door kleinste zichttas in het midden van het lint te laten vervallen en een kleine zoeklocatie op te nemen.</p>
<p><b>44 De heer A.P. van Duijvenbode Rasopark 45 4741 EB HOEVEN</b></p> <p>Indiener verzoekt om de te behouden/versterken zichtrelatie naast het pand aan de Dulderstraat 37 aan te passen aan de begrenzing van het bouwblok ter plaatse.</p>	<p>De rechten die gelden op een agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan blijven behouden, ook wanneer hier in de gebiedsvisie een te behouden/versterken zichtrelatie is ingetekend op basis van de zichttas vanaf de Dulderstraat naar het open achterliggende gebied.</p>	<p>Geen aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>45 VOF Oomen-Hopmans Bredestraat 4 4751 ST OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener verzoekt om de aanduiding te behouden/versterken zichtrelatie aan de Bredestraat tussen nr's 2 en 4 te verwijderen. Indiener is van mening dat dit ruimtelijk/landschappelijk geen bezwaren oplevert en daarnaast vormt de aanduiding een beperking voor de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf van de eigenaar vanwege de ontwikkeling van het bedrijf voor twee gezinnen en de noodzakelijke bijbehorende 2<sup>e</sup> woning.</p>	<p>De aanduiding te behouden en te versterken zichtrelatie geeft aan waar vanaf de bebouwingsconcentratie waardevolle of kenmerkende zichtlijnen aanwezig zijn op het omliggende gebied. De betreffende zichttas is gelegen binnen bestaande bebouwing en zou versmald kunnen worden. De overige zichttassen hebben een veel ruimere omvang en dienen behouden te blijven.</p> <p>NB : Daarnaast vormt de aanduiding van te behouden/versterken zichtrelatie geen extra belemmering voor het gebruik ten opzichte van de huidige situatie. De aanduiding is enkel bedoeld om een onderscheid aan te geven waar eventuele verdichting wel/niet gewenst is. De rechten die gelden op een agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan blijven behouden, ook wanneer hier in de gebiedsvisie een te behouden/versterken zichtrelatie is ingetekend.</p>	<p>Aanpassing visie door zoeklocatie op te nemen met voldoende aandacht voor zicht op buitengebied.</p>
<p><b>46 De heer A.J.G.M. van de Riet Moleneindsestraat 33 4741 RH HOEVEN</b></p> <p>Indiener verzoekt de gemeente een deel van zijn eigendommen aan de Brede Molenweg te Hoeven toe te voegen aan de bebouwingsconcentratie (Brede Balrouw) en dit aan te duiden als zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing in verband met zijn bedrijfsvoering en mogelijke opvolging.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Ook de zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn gebaseerd op lokale stedenbouwkundige kwaliteiten in samenhang met de afweging van al dan niet aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Tevens zijn reeds toegezegde Ruimte-voor-Ruimte-verzoeken opgenomen. Zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn <u>niet</u> wenselijk op de 'kop' of 'staart' van een bebouwingsconcentratie omdat hiermee de concentratie feitelijk wordt verlengd. Het verzoek voor betreffende locatie bevindt zich op een dergelijke 'kop' of 'staart'. Op basis hiervan is voor genoemde percelen er voor gekozen geen zoekgebied op te nemen. De gemeente is van mening dat op genoemde wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de aanduiding zoeklocatie toe te voegen op basis van de reactie.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>47 De heer A.G. Hagenaars Dulderstraat 14 4751 WG OUD GASTEL</b></p>	<p>De aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing' hangt samen met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte- woning via een bouwrecht. De realisatie</p>	<p>Geen aanpassing visie, wel maatwerk</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Indiener verneemt graag of er mogelijkheden bestaan om op perceel kadastraal bekend Oud Gastel, sectie G nr. 516, gelegen aan de Dulderstraat 14, een woning te bouwen in het kader van ruimt-voor-ruimte. Indiener geeft aan het dat hier onder andere gaat om een sanering van bestaande bebouwing (gebruikt ten behoeve van intensieve veehouderij).</p>	<p>van een (Ruimte-voor-Ruimte-)woning is mogelijk indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten van intensieve veehouderijbedrijven in de reconstructiegebieden (oost-Brabant). Omdat de gemeente Halderberge <u>niet</u> gelegen is in een reconstructiegebied kan dit via een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, op een locatie in een bebouwingsconcentratie, een woning worden gerealiseerd. Dit kan zowel binnen de aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing' als binnen de aanduiding 'mogelijkheden voor herstructurering'.</p> <p>De locatie is gelegen binnen de aanduiding herstructurering. De aanduiding herstructurering betreft locaties waar bestaande bebouwing aanwezig is. Op de bestaande bebouwing kan daarom geen zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen worden. Herstructurering van de bestaande situatie kan wenselijk zijn. Dit zou kunnen door sloop van bebouwing en/of het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing. De gemeente heeft er voor gekozen een nieuwe woning mogelijk te maken via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht en een afzonderlijke sloop-bonus regeling. De gemeente ziet geen aanleiding de aanduiding zoeklocatie toe te voegen op basis van de reactie, maar wil wel kijken naar een maatwerkoplossing.</p>	<p>herstructurering van bedrijf naar woning nader bezien</p>
<p><b>48 De heer L. van Leengoed Oudendijk 73 4751 WK OUD GASTEL</b></p> <p>a. Volgens indiener is er sprake van een beperking van de landbouwgebonden activiteiten in de gebiedsvisie voor de locatie Oudendijk 73 te Oud Gastel.</p> <p>b. Ook beperkt volgens indiener de typering van de bebouwingsconcentratie de ontwikkelingsmogelijkheden. Tevens maakt indiener bezwaar tegen de aanduidingen te behouden/versterken zichtrelatie vanaf de Oudendijk.</p>	<p>a. De gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentratie Oudendijk levert ten opzichte van de huidige situatie geen extra beperkingen op voor de agrarische activiteiten voor de locatie Oudendijk 73. Het gebruik van de gronden wordt geregeld in het bestemmingsplan.</p> <p>b. Ontwikkelingsmogelijkheden worden altijd beoordeeld in relatie tot functies in de directe omgeving. De aanduiding te behouden en te versterken zichtrelatie geeft aan waar vanaf de bebouwingsconcentratie waardevolle of kenmerkende zichtlijnen aanwezig zijn op het omliggende gebied. Daarnaast vormt de aanduiding van te behouden/versterken zichtrelatie geen extra belemmering voor het gebruik ten opzichte van de huidige situatie. De aanduiding is enkel bedoeld om een onderscheid aan te geven waar eventuele verdichting wel/niet gewenst is. Overigens kan de betreffende zichtrelatie hier verwijderd worden omdat deze niet echt als zodanig aanwezig is.</p>	<p>Aanpassing</p>
<p><b>49 De heer A. Michielsen Vierschaarstraat 2 4751 RP OUD GASTEL</b></p>		

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
a. Volgens indiener zijn een aantal zaken op de kaart van huidige situatie niet juist weergegeven.	a. Eventuele onjuistheden op de kaart zijn gecheckt. Er zijn de meest recent beschikbare ondergronden en luchtfoto's gehanteerd, niet altijd is alles daarop weergegeven. We kunnen geen aanpassingen in de ondergrond doorvoeren.	a. Geen aanpassing
b. Daarnaast is indiener van mening dat enkele zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing niet realistisch zijn in verband met aanwezige belemmeringen.	b. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen buiten een bebouwingsconcentratie.	b. Geen aanpassing
c. Voorts is naar het oordeel van de indiener een onjuiste afweging gemaakt voor het toevoegen van bebouwingmassa in het buitengebied vanwege de vermoedelijke basering op enkel luchtfoto en topografische kaart.	c. De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Voor de begrenzing is de situering van aanwezige bebouwing van belang, <u>niet</u> de omvang van kadastrale percelen. Naast een veldbezoek zijn kadastrale en topografische kaarten gehanteerd evenals luchtfoto's.	c. Geen aanpassing
d. Ook is volgens indiener langs de N461 geen sprake van lintbebouwing.	d. Langs de N461 is sprake van een aaneenschakeling van bouwmassa's op redelijk korte afstand van elkaar waardoor er sprake is van een bebouwingsconcentratie.	d. Geen aanpassing
e. Tevens zijn de zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing vanuit landschappelijk oogpunt op een aantal locaties niet gewenst: open ruimte ten westen van de boerderij Oude Steenstraat 7, de tegenoverliggende ruimte tussen Steenstraat 9 en Vierschaarstraat 1, het bebouwde stuk tussen de Bolbaan en de hoogspanningsleiding, de huidige open ruimte tussen Vierschaarstraat 13 en de Lange Dreef in verband met de cultuurhistorisch groen lijn van de Cultuurhistorische Waardenkaart, de open plek tussen de Vierschaarstraat 1a en 3. Ook vindt indiener dat te weinig rekening is gehouden met de historische zichtrelatie tussen de lintbebouwing van de Vierschaarstraat en de kern van Oud Gastel.	e. De zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing zijn gebaseerd op lokale stedenbouwkundige kwaliteiten in samenhang met de afweging van al dan niet aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Tevens zijn reeds toegezegde Ruimte-voor-Ruimte-verzoeken opgenomen. Er is zeker wel rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. Er is met de aanduiding 'open hoek' ruimte gecreëerd ten opzichte van de landschappelijk waardevolle Lange Dreef, zodat deze duidelijk zichtbaar blijft. Dit geldt ook voor de hoek Vierschaarstraat en Kralen. Naast een veldbezoek zijn kadastrale en topografische kaarten gehanteerd evenals luchtfoto's, maar ook de cultuurhistorische waardenkaart en bijvoorbeeld het landschaps-beleidsplan zijn betrokken bij de analyse en visie. De zoeklocaties tussen de Bolbaan en de A17, ten zuiden van Kralen, komen te vervallen, mede naar aanleiding van deze reactie en die van de provincie. In verband met de grotere afstanden tussen de bebouwing en de doorzichten naar het achterliggende gebied. De bestaande bebouwing blijft wel binnen de begrenzing vallen om zo ruimte te bieden voor bijvoorbeeld een sloop-bonusregeling. De gemeente zal de zone langs de provinciale weg zo open mogelijk houden aan beide zijden van de weg.	e. Aanpassing  Verder aanpassing visie door langs de provinciale weg meer ruimten open te houden.
f. Verder is indiener van mening dat de begrenzing niet consequent is toegepast (soms kadastraal, soms erfafscheiding, soms door perceel). Indiener	f. Zie c. Voor de begrenzing is de situering van aanwezige bebouwing van belang, <u>niet</u> de omvang van kadastrale percelen. Er wordt uitgegaan van bestaande	f. Geen aanpassing

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>verzoekt de grens van de bebouwingsconcentratie voor wat betreft zijn perceel aan te passen zodat het perceel volledig binnen de concentratie valt.</p> <p>g. Indiener verzoekt verder om de aanduiding 'open plek' ter plaatse van zijn perceel te verwijderen in verband met mogelijke belemmeringen en omdat deze ruimte niet als zodanig wordt beleefd.</p>	<p>bebouwing op erfpercelen.</p> <p>g. Zie e. + De als open hoek aangeduide ruimte versterkt het beeld van de samenkomende wegen en geeft een sterk accent aan dit knooppunt (Vierschaarstraat en Kralen, Oude Steenstraat en Bolbaan). De gemeente ziet daarom geen aanleiding om op basis van deze reactie de aanduiding open hoek te verwijderen.</p>	<p>g. Geen aanpassing</p>
<p><b>50 De heer J.P. Kessel Wolvenstraat 1a 4731 TG OUDENBOSCH</b></p> <p>Indiener verzoekt de gemeente de bebouwingsconcentratie Oudland zodanig aan te passen dat zijn percelen, kadastraal bekend gemeente Oudenbosch, sectie E, nummers 345, 346 en 347 in de bebouwingsconcentratie worden opgenomen. Voor zo ver dit niet mogelijk is, verzoekt indiener in ieder geval de perceelsgedeelten in de bebouwingsconcentratie op te nemen voor die aan de Wolvenstraat grenzen, over een diepte van 50 meter vanaf de as van de weg. Indiener verzoekt de gemeente zoeklocaties toe te voegen voor zijn percelen.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten.</p> <p>De locaties met nummer 346+347 zijn gelegen binnen de begrenzing, deze zijn aangeduid als 'mogelijkheden voor herstructurering'. Het perceel met nummer 345 is echter gelegen aan het 'einde' van een lint. Eventuele 'zoeklocaties voor toevoeging nieuwe bebouwing' worden enkel gezocht binnen de contouren van de bebouwingsconcentratie, dus op een stedenbouwkundige en landschappelijke geschikte locatie binnen de contouren van de bestaande bouwmassa's. Het is niet de bedoeling en ruimtelijk ongewenst om middels extra bebouwing de bebouwingsconcentratie te verlengen. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing in principe op juiste wijze tot stand is gekomen maar ziet toch aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen vanwege de specifieke ligging in een kernrand zone.</p>	<p>Aanpassing visie door extra perceel (345) op te nemen binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie vanwege specifieke ligging in de kernrand zone.</p>
<p><b>51 De heer K. Meijer en mevrouw T. Suijkerbuijk Oudlandweg 23</b></p>		<p>Aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p><b>4731 TD OUDENBOSCH</b></p> <p>a. Indieners verzoeken de gemeente in de gebiedsvisie mogelijkheden op te nemen waarbij het niet per definitie noodzakelijk is om bedragen aan de provincie af te staan in geval van sloop van agrarische bedrijfsstallen en de terugbouw van een woning. Indieners denken hierbij aan regelingen in het verlengde van de verbrede inzet van de aanpak Ruimte-voor-Ruimte.</p> <p>b. Indieners zijn van mening dat de huidige bedrijfsgebouwen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het erf en hun woning.</p> <p>c. Daarnaast verzoeken indieners de gemeente een 'zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing met behoud openheid in structuur' op te nemen op hun perceel tussen de oude stal en de reeds voorgestelde zoeklocatie op het aangrenzende perceel.</p>	<p>a. De zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing hangt samen met de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte- woning via een bouwrecht. De realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte-woning is mogelijk indien er sprake is van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten van intensieve veehouderijbedrijven in de reconstructiegebieden (oost-Brabant). Omdat de gemeente Halderberge <u>niet</u> gelegen is in een reconstructiegebied kan dit via een zogenaamd Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, op een locatie in een bebouwingsconcentratie, een woning worden gerealiseerd. Er is dus geen sprake van een gemeentelijke woningbouwprogramma. De gemeente heeft er voor gekozen geen verbrede regeling op te nemen in verband met de deelname aan de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. Hierdoor zijn momenteel geen woningbouwcontingenten beschikbaar. Na afloop van de pilot wil men de contingenten inzetten voor de kernen.</p> <p>b. Het is altijd mogelijke bedrijfsbebouwing te slopen. In het kader van de sloopbonusregeling kan hiervoor m<sup>3</sup> toegevoegd worden aan de woning of m<sup>2</sup> extra bijgebouw worden gerealiseerd.</p> <p>c. De locatie is gelegen binnen de aanduiding herstructurering. De aanduiding herstructurering betreft locaties waar bestaande bebouwing aanwezig is (erfpercelen). Op de bestaande bebouwing kan daarom geen zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen worden. Herstructurering van de bestaande situatie kan wenselijk zijn.</p> <p>Dit zou kunnen door sloop van bebouwing en/of het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing. De gemeente heeft er voor gekozen dit mogelijk te maken via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht en een afzonderlijke sloop-bonus regeling. De gemeente ziet geen aanleiding de aanduiding zoeklocatie toe te voegen op basis van de reactie aan te passen. Ter verduidelijking zal de aanduiding 'mogelijkheden voor herstructurering' over het hele erfperceel worden gelegd.</p>	
<p><b>52 De heer M.M.M. Jacobs p/a Albanoweg 11 4731 VG OUDENBOSCH</b></p>		<p>Aanpassing</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Indieners verzoeken de gemeente de locatie waar zij in maatschap een glastuinbouwbedrijf uitvoeren aan de Albanoweg 11 te Oudenbosch, kadastraal bekend Oudenbosch, sectie F, nummers 149, 474, 475, 476 en 492 op totaal 2.85.0 ha grond, op te nemen in de bebouwingsconcentratie 'Albanoweg' als 'zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing middels herschikking'. Dit leidt volgens indieners niet tot beperkingen voor de agrariërs in de omgeving, woningen passen in een omgeving met burgers beter dan glasopstanden en beleidsmatig (GHS) is er geen sprake van belemmeringen. Indieners willen hiermee de verplaatsing van hun bedrijf naar elders bekostigen. Indieners zijn voornemens hun bedrijf te vernieuwen/uit te breiden, genoodzaakt door schaalvergroting in de sector.</p>	<p>Een deel van het kassencomplex op de hoek met de Albanoweg en Nattestraat is buiten de begrenzing gevallen. Deze zal worden opgenomen in de begrenzing. Hierdoor komt de ingetekende zichtas te vervallen. De aanduiding herstructurering betreft locaties waar bestaande bebouwing aanwezig is. Op de bestaande bebouwing kan geen zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing opgenomen worden. Herstructurering van de bestaande situatie kan wenselijk zijn. Dit zou kunnen door sloop van bebouwing en/of het realiseren van een 'rode' ontwikkeling door het herschikken dan wel toevoegen van bebouwing. De gemeente heeft er voor gekozen dit mogelijk te maken via een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht en een afzonderlijke sloop-bonus regeling.</p>	
<p><b>53 Achmea Rechtsbijstand namens de heer J.H.A.M. van de Riet Vierschaarstraat 30 4751 RR OUD GASTEL</b></p> <p>Indiener verzoekt de uitbreiding van de bebouwingsconcentratie met het perceel gelegen tussen de Vierschaarstraat 13 en de Lange Dreef 2 te Oud Gastel ongedaan te maken en de toevoeging van 'zoeklocatie voor toevoeging van extra bebouwing' voor deze zelfde locatie te verwijderen.</p> <p>Indiener concludeert dat vanwege de huidige Wet geurhinder woningbouw op de zoeklocatie niet mogelijk is.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing op juiste wijze tot stand is gekomen en ziet geen aanleiding de begrenzing op basis van de reactie aan te passen. Bij concrete initiatieven zal altijd de afweging gemaakt moeten worden of de realisatie van een woning plaatsvindt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte-bouwrecht, of de woning ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar en inpasbaar is. Tenslotte is voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen nog altijd een planologische procedure nodig, met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
<p><b>54 A. G. Fraser Oude Bredasepostbaan 2a 4741 SM HOEVEN</b></p>		<p>Aanpassing visie door extra percelen op te</p>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Indiener verzoekt de gemeente de bebouwingsconcentratie Heul uit te breiden met het eerste deel van de Oude Bredasepostbaan of, als alternatief, met zijn perceel aan de Oude Bredasepostbaan 2a. Volgens indiener zijn de argumenten voor aanwijzing van een bebouwingsconcentratie zoals genoemd tijdens de informatiebijeenkomst (enkel burgerwoningen, nauwelijks agrarische activiteiten, concentratie van woningen) ook van toepassing op deze locatie. Indiener wil graag gebruik kunnen maken van de verruimde mogelijkheden voor activiteiten en bebouwing. Indiener verzoekt de gemeente bovendien, in geval de gemeente zijn verzoek af wil wijzen, dit hem in een gesprek nader toe te lichten alvorens de gemeente dit besluit neemt.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. De bebouwingsconcentraties uit dit plan vormen de basis voor de in de beleidsnotitie opgenomen bebouwingsconcentraties. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De betreffende locatie is op afstand en aan de 'achterzijde' gelegen van de noord-zuid gerichte bebouwingsconcentratie en hiermee ruimtelijk gescheiden van de Heul. Tevens is de betreffende locatie <u>niet</u> georiënteerd op de Heul maar op de Oude Bredase Postbaan. Het is <u>niet</u> de bedoeling en ruimtelijk ongewenst om middels extra bebouwing de bebouwingsconcentratie te vergroten. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing in principe op juiste wijze tot stand is gekomen en maar ziet toch aanleiding de begrenzing op basis van de reactie iets aan te passen v.w.b. aanwezige (open) lint-/clusterbebouwing. Men zou de betreffende bebouwing bij de bebouwingsconcentratie kunnen voegen.</p>	<p>nemen binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie vanwege ligging nabijgelegen lint-/clusterbebouwing.</p>



## 6 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Opmerking: de zienswijze van de heer Pasman is ingekomen op 4 juni 2008, buiten de indieningstermijn voor zienswijzen. Ambtshalve is er voor gekozen deze toch mee te nemen:

<p><b>55 De heer Pasman</b>  <b>Nattestraat 6</b>  <b>4731 SM OUDENBOSCH</b></p> <p>Indiener verzoekt de grenzen van de bebouwingsconcentratie Albanoweg zodanig te verleggen dat deze overeenkomt met een door indiener verzonden kaart met aangepaste begrenzing. Indiener wenst namelijk dat de extra mogelijkheden, zoals van toepassing in een bebouwingsconcentratie, ook gelden voor zijn eigendom. Volgens indiener vormt de nieuwe begrenzing zoals door hem voorgesteld, een betere aansluiting op de huidige werkelijke situatie en is van de hier aangegeven waardevolle zichtrelatie ('te behouden/versterken zichtrelatie') geen sprake meer vanwege een inmiddels gerealiseerd glastuinbouwbedrijf.</p>	<p>De bebouwingsconcentraties zijn aangewezen op basis van het bestemmingsplan Revitalisering Buitengebied (2006) van de gemeente Halderberge. In het kader van de gebiedsvisie heeft een nadere check plaatsgevonden met betrekking tot begrenzing en de ligging aan de hand van lokale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. De genoemde percelen liggen buiten de begrenzing om dat tussenliggende ruimtes tussen de percelen aan de Nattestraat te ruim zijn om in aanmerking te komen als bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de bouwmassa's rondom het kruispunt van de wegen Albanoweg, Jan Teunisstraat en de Nattestraat. De gemeente is van mening dat op deze wijze de begrenzing in principe op juiste wijze tot stand is gekomen maar ziet toch aanleiding de begrenzing op basis van de reactie iets aan te passen v.w.b. aanwezige (open) lintbebouwing. Op deze wijze geldt het verruimde beleid ook voor dit stuk lint. Er zijn geen extra zoeklocaties aangeduid.</p> <p>De zichtas is inderdaad <u>niet</u> meer aanwezig en de 'te behouden/versterken zichtrelatie' is daarom ook onterecht weergegeven. De visie zal hier op aangepast worden.</p>	<p>Aanpassing</p> <p>Verder aanpassing visie door extra percelen op te nemen binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie vanwege ligging nabijgelegen lintbebouwing.</p> <p>NB beleid aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven goed borgen in nieuwe bestemmingsplan.</p>
--	---	---

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen worden de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge:

- Alle bestaande kassen krijgen de aanduiding 'bestaande bebouwing' op de analysekaart en de aanduiding 'mogelijkheden voor herstructurering' op de visiekaart. Het uitzonderen van kassen is niet gewenst en niet noodzakelijk. Uitgangspunt bij het toekennen van deze aanduidingen is namelijk dat alle bestaande bebouwing op de erfpercelen hier onder valt, kassen vallen hier dus ook onder.

- In de bebouwingsconcentratie Oude Antwerpsepostbaan is aan de Achter 't Hof reeds een Ruimte-voor-Ruimte-woning gerealiseerd. De aanduiding 'zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing' zal daarom worden verwijderd en worden vervangen door de aanduiding die voor alle bestaande bebouwing wordt gebruikt, namelijk 'mogelijkheden voor herstructurering'.
- De gemeente heeft een nadere afweging gemaakt ten aanzien van de aanduiding 'zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing' welke zijn gesitueerd aan de 'kop' of 'staart' van een bebouwingsconcentratie. Deze worden niet wenselijk geacht omdat hiermee de bebouwingsconcentratie feitelijk wordt verlengd.

De 'zoeklocaties voor toevoeging nieuwe bebouwing' worden enkel gezocht binnen de contouren van de bebouwingsconcentratie, dus op een stedenbouwkundige en landschappelijke geschikte locatie binnen de contouren van de bestaande bouw-massa's welke samen als bebouwingsconcentratie kunnen aangemerkt. Het is niet de bedoeling en ruimtelijk ongewenst om middels extra bebouwing de bebouwingsconcentratie te verlengen. De bebouwingsconcentratie Heul (westzijde Bovenstraat) wordt hier op aangepast.

- De kas welke zichtbaar is op de ondergrond van de bebouwingsconcentratie Oudlandweg / Groene Woud bestaat niet meer. De begrenzing is daarom op deze locatie aangepast op de bestaande situatie.
- De aanduiding 'zoeklocaties voor toevoeging van extra bebouwing' ten noorden van de Kralen, tussen A17 en de zichtas, zal worden verwijderd. Ten noorden van de Kralen, wat verder van de weg af, is namelijk een bouwmassa van een agrarisch bedrijf gelegen. Hierdoor is deze locatie vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt minder geschikt voor toevoeging van nieuwe bebouwing omdat dan een 'lint' zou ontstaan haaks op de Kralen in plaats van binnen de bestaande structuur parallel aan de Kralen.
- De omschrijving van de legenda eenheid 'mogelijkheden voor herstructurering' zal in de tekst worden verduidelijkt. Herstructurering is zowel het herschikken van bestaande bebouwing als de mogelijkheid op de betreffende locatie extra bebouwing toe te voegen.
- Binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentraties is niet het hele gebied met een aanduiding aangegeven. Op de visiekaarten zijn in sommige gevallen nog 'witte' vlekken aanwezig (onbebouwde gebieden). Nader afgewogen is of deze, vaak kleine snippers binnen de bebouwingsconcentratie, toch een specifieke aanduiding moeten krijgen. Besloten is géén specifieke aanduiding aan de gebieden toe te kennen omdat het hele kleine gebieden betreft waar geen bebouwing aanwezig is. De nadere begrenzing hiervan is lastig op het schaalniveau waarop de visies zijn uitgewerkt. Daarnaast zijn deze gebieden tevens niet dermate waardevol dat er een zichtas van toepassing is. De 'witte' locaties kunnen daarom gezien worden als een soort 'schuifruimte'. Indien dit bij 'mogelijkheden voor herstructurering' vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt nodig danwel wenselijk is kan deze ruimte benut worden zonder dat er specifieke waarden in het geding zijn. De tekst in de visie wordt hier op aangepast.
- In paragraaf 2.1 is de tekst van het streekplan Noord Brabant geactualiseerd op basis van de recent vastgestelde Interim Structuurvisie en de Paraplunota van de provincie Noord Brabant.
- In de tabel op pagina 11 zal bij dagrecreatie in het overige buitengebied +/- worden ingevuld in plaats van -. Hiermee wordt een vergelijkbaar regime aangehouden met solitair gelegen bebouwingsconcentraties. Tevens wordt aangegeven welke functies mogelijk kunnen zijn bij woonbestemmingen en welke bij agrarische bedrijven.
- In de beschrijving in paragraaf 3.4.9 is abusievelijk aangegeven dat er een monumentaal woonhuis aanwezig is in de bebouwingsconcentratie Oudland. Het betreffende pand is geen monument maar een pand dat op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt.
- Op de analyse en visiekaart van bebouwingsconcentratie De Stoof is de zichtas aan de westzijde van de Lagestraat verwijderd in verband met de aanwezigheid van een bestaande woning. De locatie zal worden aangeduid als 'bestaande bebouwing' op de analysekaart en als 'mogelijkheden voor herstructurering' op de visiekaart.
- Tenslotte zal op de legenda de aanduiding 'kern' worden vervangen door bestaande bebouwing.

Rosmalen, 7 september 2009  
Croonen Adviseurs b.v.