

Inspraakverslag

voorontwerpbestemmingsplan
'Wielstraat en omgeving'
te Veen

NL.IMRO.0738.BP6001-VO01

gemeente Aalburg

1. Inleiding

1.1 Status inspraakverslag

Het voorliggende inspraakverslag behoort bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen, bestemmingsplannummer NL.IMRO.0738.BP6001-VO01.

1.2 Leeswijzer

Dit inspraakverslag bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van de ingediende inspraakreacties.

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de inspraakreacties met een gemeentelijk commentaar en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de inspraakreactie als gegrond of ongegrond wordt aangemerkt. Indien de inspraakreactie (deels) gegrond is verklaard wordt bovendien aangegeven welke aanpassingen de betreffende inspraakreactie tot gevolg heeft.

In hoofdstuk 3 volgt een samenvatting van de vooroverlegreacties met een gemeentelijke reactie en de wijze waarop deze al dan niet heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Per reactie wordt aangegeven of deze als gegrond of ongegrond wordt aangemerkt. Indien de vooroverlegreactie (deels) gegrond wordt verklaard wordt tevens aangegeven welke aanpassingen de reactie tot gevolg heeft.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en los staan van de ingediende reacties. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren / doorgevoerde wijzigingen in het terinzage te leggen ontwerp bestemmingsplan.

1.3 Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan krijgt rechtskracht nadat de procedures zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke inspraakverordening zijn doorlopen. Tot de inwerkingtreding worden (of zijn) de volgende stappen doorlopen:

- Vooroverleg ; gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties (van 8 november 2012 tot en met 19 december 2012), waaronder de provincie Noord Brabant en Waterschap Rivierenland. Al deze reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor eenieder om inspraakreacties in te dienen (periode van 8 november 2012 tot en met 19 december 2012);
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte inspraak) met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad ;
- Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad ;
- Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit omtrent vaststelling ervan, met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroep ingesteld wordt, is het bestemmingsplan ook direct onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan. In de tussentijd kan er wel getoetst worden aan het vastgestelde bestemmingsplan en kunnen er vergunningen worden verleend.

Na de vaststelling van dit inspraakverslag zal deze als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen worden gepubliceerd in Het Kontakt, de Staatscourant en via www.aalburg.nl. Het bestemmingsplan zal terinzage worden gelegd van 5 december 2013 tot en met 15 januari 2013.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen zal, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende bijlagen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan zal terinzage

worden gelegd op het Aalburgloket aan de Grote Kerkstraat 42 te Wijk en Aalburg en zal tevens digitaal raadpleegbaar zijn via www.aalburg.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Elektronische beschikbaarheid

Voorliggend inspraakverslag zal na toezending ook elektronisch beschikbaar worden gesteld.

1.5 Ingekomen inspraakreacties

1.5.1 Schriftelijke inspraakreacties

In totaal zijn 9 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De reacties kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard. De tabel hieronder bevat een overzicht van de schriftelijke ingediende reacties.

	Adres	Datum ontvangst reactie
1	Maasdijk 425 , 4264 AS te Veen	27 november 2012
2	Veldstraat 22, 4261 BT te Wijk en Aalburg, aangaande Wielstraat 63 - 65 te Veen	29 november 2012
3	Wielstraat 18 , 4264 AV te Veen	29 november 2012
4	Tuinstraat 15 , 4264 AW te Veen	10 december 2012
5	Tuinstraat 16, 4264 AX te Veen, aangaande Wielstraat 13 te Veen	7 december 2012
6	Tuinstraat 24 , 4264 AX te Veen	12 december 2012
7	Wielstraat 55 , 4264 AT te Veen	19 december 2012
8	Maasdijk 433 , 4264 AS te Veen	19 december 2012
9	Biesboshaven Noord 12, 4251 NL te Werkendam, aangaande Wielstraat 53 te Veen	19 december 2012

1.5.2 Mondelinge inspraakreacties

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

1.6 Vooroverleg

1.6.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn 3 vooroverlegreacties ontvangen. De tabel hieronder bevat een overzicht van de schriftelijke ingediende reacties.

	Adres	Datum ontvangst reactie
1	Provincie Noord Brabant , Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	27 december 2012
2	Waterschap Rivierenland , Postbus 599, 4000 AN te Tiel	19 december 2012
3	Brandweer Land van Heusden en Altena	3 december 2012

2. Inspraakreacties

2.1 Inleiding

De reacties worden in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording is een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van de ingediende reacties wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens het gemeentelijk commentaar op de reactie wordt uiteengezet (kolom 2) met de conclusie per inspraakreactie.

2.2 Beantwoording inspraakreacties

1	Maasdijk 425, 4264 AS te Veen	Gelet op het talud van de dijk is het verruimen van de bijgebouwenzone voorstelbaar. De bestemming zal in oostwaartse richting met 10 meter worden verruimd. De zone waar aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgericht mogen worden komt daarmee ongeveer te liggen tot aan de insteek van de oprit. <i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.
	b. Appellant verzoekt de bestemming gemengd te wijzigen in wonen	Bestaande woning al jaren in gebruik als reguliere woning en in 1994 vergunning gekregen voor het gedeeltelijk verbouwen van een woonhuis en in 2001 voor het uitbreiden van de woning. Het strijdige gebruik is met de vaststelling van het bestemmingsplan in 1994 onder het overgangsrecht komen te vallen. Het omzetten van de bestemming naar Wonen is om die reden voorstelbaar en het perceel zal in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Wonen krijgen. <i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
	c. Appellant verzoekt de agrarische bestemming te wijzigen in tuin.	Zie ook onder a. Het oostelijk gelegen deel van het perceel kent een agrarische bestemming. Gelet op het feitelijke gebruik ligt een Tuin bestemming echter meer voor de hand. De bestemming zal om die reden worden omgezet naar de bestemming Tuin. <i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.
2	Veldstraat 22, 4261 BT te Wijk en Aalburg, aangaande Wielstraat 63 - 65 te Veen	
	a. Appellant verzoekt om een bedrijfswoning	Het toevoegen van een bedrijfswoning is niet noodzakelijk voor de aanwezige bedrijfsvoeringen. Daarnaast staat het toevoegen van een bedrijfswoning het meest zorgvuldige ruimtegebruik in de weg en is op grond van gemeentelijk en provinciaal beleid dan ook niet gewenst. Een

		<p>bedrijfswoning zal niet worden toegevoegd.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.</p>
3	Wielstraat 18, 4264 AV te Veen	
	<p>1. adressant verzoekt het bebouwingspercentage van het bouwvlak aan te passen aan de bestaande situatie en beroept zich daarbij op het overgangsrecht.</p>	<p>Op basis van de aangeleverde gegevens van appelland is gebleken dat gedurende lange tijd sprake is van een bedrijfsvoering groter dan volgens het vigerende bestemmingsplan is mogelijk gemaakt. Gebleken is dat van deze situatie al sprake was voor de terinzagelegging van het ontwerp van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is in onderhavig geval sprake van het overgangsrecht. Het bouwvlak zal zodoende worden aangepast aan de situatie in 1994.</p> <p>De twee achterste boogkassen zijn echter later gerealiseerd en vallen niet onder de werking van het overgangsrecht. Deze twee kassen zullen niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
4	Tuinstraat 15, 4264 AW te Veen	
	<p>a. Appellant geeft aan dat hij in het voortraject naar het voorontwerpbestemmingsplan toe een anterieure overeenkomst heeft gesloten om de bestemming op zijn perceel te wijzigen van kleinschalige handelsdoeleinden naar wonen. Appellant is verbaasd zich over dat er volgens hem meerdere percelen een woonbestemming hebben gekregen zonder dat daarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten.</p>	<p>Voor alle constateringen geldt dat betrokkenen de mogelijkheid krijgen om een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten om de gewenste nieuwe situaties mogelijk te maken. In sommige gevallen kan het echter voorkomen dat er geen exploitatieovereenkomst gesloten hoeft te worden.</p> <p>Wanneer er sprake is van een legalisatie van een al vele jaren bestaande situatie of overgangsrecht is er een andere situatie en gelden er ook andere processen.</p> <p>Het is zo dat alle gelijke situaties op een gelijke wijze worden behandeld. Dit betekent echter niet dat elke situatie gelijk is.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	<p>b. Appellant geeft aan dat de bestemming kleinschalige handelsdoeleinden niet meer voor komt in het bestemmingsplan.</p>	<p>De huidige landelijke standaard (PRBP12) kent de bestemming Kleinschalige handelsdoeleinden niet meer. Door de gemeente is er daarom gekozen voor de bestemming Gemengd met een aanduiding 'kleinschalige handelsdoeleinden'. Op deze percelen is in ieder geval hetzelfde mogelijk als voorheen.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.</p>

	c. Appellant vraagt of de bestemming wonen wordt toegekend zonder dat daarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten.	Zie ook onder a. <i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.
	d. Appellant verzoekt om de overeenkomst met wederzijds goedvinden te ontbinden als dat zo is vanwege een gelijke behandeling.	In onderhavig geval is sprake van een gelijke behandeling met andere soortgelijke gevallen en de gemeente zal de overeenkomst dan ook niet ontbinden. <i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.
5	Tuinstraat 16, 4264 AX te Veen, aangaande Wielstraat 13 te Veen	
	a. Appellant verzoekt om het bedrijfspand aan Wielstraat 13 te mogen inrichten als opslagruimte en showroom voor duurzame artikelen.	Het onderhavige perceel heeft een bedrijfsbestemming. Binnen de bedrijfsbestemming is het toegestaan om de aanwezige bedrijfsruimte te gebruiken als opslagruimte. Het bedrijfsgebouw is echter niet bedoeld om daar zogenaamde perifere detailhandel te realiseren. Dit betekent dat het niet is toegestaan om een showroom in te richten en op die wijze een vorm van detailhandel op het perceel te creëren. Het toekennen van een detailhandelsbestemming is op de betreffende locatie ook niet gewenst. <i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.
	b. Appellant geeft aan dat zij een webshop heeft en vanuit de Wielstraat de distributie wil doen.	De gemeente sluit bij webshops aan bij de richtlijnen van de Kamer van Koophandel ten aanzien van internethandel. In onderhavige geval betekent dit dat internetwinkels mogelijk worden gemaakt of toegestaan zonder fysieke bezoekersmogelijkheden, anders dan een afhaalpunt. Indien de webshop hieraan voldoet dan is het mogelijk. Zie ook onder a. <i>conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt echter geen aanpassing.
	c. Appellant geeft aan dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de bezoekers aan de showroom	Zie onder a en b.
	d. Appellant vraagt of het mogelijk is om in de toekomst vanuit de bedrijfsruimte ook de activiteiten van de webshop mogen plaatsvinden	Zie onder a en b.
	e. Appellant vraagt om het aanleggen van een zonneweide op het achterliggende perceel	Het aanleggen van een zonneweide is binnen de gemeente op meerdere locaties mogelijk in stedelijk gebied en in het buitengebied, mits landschappelijk goed ingebed. In de Wielstraat is landschappelijk gezien juist gekozen voor een eenduidig straatbeeld met de woningen aan de straat en eventuele bedrijfsbebouwing net daarachter. De achterpercelen zijn echter vrijgehouden van

		<p>bouwwerken en verhardingen om zo geen tweedelijsbebouwing te creëren. Voorgestelde ontwikkeling is hiermee in strijd. Daarnaast is het vigerende beleid dat bedrijfspercelen in beginsel niet groter mogen zijn van 2500 m². Het mogelijk maken van de zonneweide leidt tot een verruiming van de bedrijfsbestemming met meer dan 5000 m², hetgeen hier niet in overeenstemming mee is.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
6	Tuinstraat 24, 4264 AX te Veen	
	<p>a. Appellant verzoekt om de met hem gesloten overeenkomst ongedaan te maken, omdat hij van mening is dat zijn woning al vele jaren geleden gelegaliseerd is.</p>	<p>Met appellant is overleg gepleegd. Tijdens dit overleg is aangegeven dat van gemeentewege niet is gebleken dat er sprake is van een gelegaliseerde situatie. Ook heeft appellant geen stukken naar voren gebracht waaruit blijkt dat er sprake is van een legale situatie.</p> <p>De gemeente heeft echter haar bereidheid uitgesproken om te onderzoeken of de geconstateerde situatie is te legaliseren. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat legalisering alleen kan nadat appellant een officieel verzoek heeft ingediend. Er zal dan met appellant een planschadeovereenkomst worden gesloten.</p> <p>Appellant heeft vervolgens een officieel verzoek ingediend, waarna de gemeente heeft onderzocht of de illegale situatie is te legaliseren.</p> <p>Geconstateerd is dat er sprake is van een illegale situatie die te legaliseren is in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>Het opnemen van een bouwvlak is al meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en zal ook in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Indien appellant zijn verzoek wenst in te trekken, kan deze hiertoe een schriftelijk verzoek doen. Dit betekent wel dat de bestaande situatie niet kan worden gelegaliseerd en dat er mogelijk gehandhaafd zal gaan worden.</p> <p>Het verzoek tot ontbinding van de overeenkomst wordt dan ook afgewezen.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
7	Wielstraat 55, 4264 AT te Veen	
	<p>a. Appellant wil graag het oude bouwblok behouden.</p>	<p>Aan appellant is in diverse overleggen uitgelegd dat het feitelijk gebruik van het perceel door appellant niet past binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan Spijk en Wielstraat uit 1994. Appellant heeft namelijk geen kwekerij. Een</p>

		<p>passende bestemming voor het perceel van appelland is de bestemming Wonen met de bijbehorende bouw mogelijkheden en bouwvlak. De bestemming Wonen zal zodoende voor het perceel van appelland worden gehandhaafd.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	b. Appelland verzoekt om de paardenbak ook op te nemen in het bestemmingsplan	<p>De paardenbak zal worden bestemd als agrarisch met een aanduiding als specifieke vorm van agrarisch - paardenbak. Daarbij wordt de huidige omvang overgenomen. Mocht appelland deze paardenbak in de toekomst willen wijzigen, dan dient deze nieuwe paardenbak aan de dan geldende paardenbakregeling te voldoen.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.</p>
	c. Appelland geeft aan dat nergens uit blijkt dat het hobbymatig houden van dieren tot de mogelijkheden behoort	<p>Uit de vaste jurisprudentie blijkt dat het hobbymatig houden van dieren in een soortgelijke situatie is toegestaan.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	d. Appelland geeft aan dat het verwijderen van het bouwblok hand in hand zou kunnen gaan met het legaliseren van de bestaande situatie en verzoekt om overleg hierover.	<p>Met appelland is overleg geweest.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.</p>
8	Maasdijk 433, 4264 AS te Veen	
	a. Appelland is van mening dat er slechts gedeeltelijk aan zijn verzoek is tegemoet gekomen en wenst een tweede woning te realiseren op een deel van zijn perceel. Daarbij verzoekt hij de agrarische bestemming op een deel van zijn perceel om te zetten naar een woonbestemming. Appelland is bereid hiervoor (een deel van) de aanwezige schuur te slopen.	<p>Met appelland is overleg geweest. Appelland is bereid de huidige schuur te verwijderen en verwijderd te houden. Op die wijze ontstaat er ruimte om een tweede woning te realiseren op de locatie van de huidige schuur zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Met appelland is een anterieure exploitatie-overeenkomst overeengekomen waarin alle voorwaarden staan opgenomen om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. De tweede woning zal op de verbeelding bij het bestemmingsplan worden opgenomen.</p>
9	Biesboshaven Noord 12, 4251 NL te Werkendam, aangaande Wielstraat 53 te Veen	
	a. Appelland verzoekt om de twee paardenbakken, de paardentredmolen, de paardenschuur en alle daarbij behorende voorzieningen positief te bestemmen	<p>Op het perceel is aan de voorzijde een woonbestemming gelegen en op de achterzijde een agrarische bestemming. Enkele jaren geleden is echter een paardenbak, paardentredmolen en een bijgebouw (stal) gerealiseerd. Aanbouwen,</p>

	<p>uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te passen binnen de bijgebouwenregeling van de gemeente.</p> <p>Deze begrenst de hoeveelheid bijgebouwen, maar zegt nog niets over de locatie in het achtererfgebied waar deze gerealiseerd mogen worden. Om die reden is de begrenzing van het achtererfgebied binnen de woonbestemming cruciaal. Het doortrekken van de bestemming wonen tot aan de perceelsgrens in het zuiden is dan ook niet gewenst. Dit gaat te veel ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en van de straat.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan zal om die reden de grote paardenbak worden opgenomen. De andere smalle paardenbak zal verwijderd moeten worden en verwijderd blijven. Het bijgebouw was al aanwezig te tijde van het terinzage liggen van het bestemmingsplan uit 1994 en is daarmee onder de werking van het overgangsrecht komen te vallen.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bijgebouw bestemd als wonen zonder bouwvlak en wordt de grote paardenbak bestemd als agrarisch met een aanduiding als specifieke vorm van agrarisch - paardenbak. De paardentredmolen zal verwijderd moeten worden en verwijderd blijven.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de genoemde wijze worden aangepast.</p>
--	--

3. Vooroverleg

3.1 Inleiding

De reacties worden in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording is een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van ingediende reacties wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens het gemeentelijk commentaar op de reactie wordt uiteengezet (kolom 2) met de conclusie per vooroverlegreacties.

1	Provincie Noord Brabant , Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	
	<p>a. De provincie geeft aan dat er een retrospectieve toets ontbreekt, waardoor het onduidelijk is of de provinciale belangen goed geborgd zijn.</p>	<p>Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. In deze toets wordt aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie gelegaliseerd wordt.</p> <p>In de toelichting wordt een retrospectieve toets opgenomen.</p> <p>De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>

<p>b. De provincie geeft aan dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet voldoen aan artikel 2.1 lid 1 van de Verordening ruimte.</p>	<p>Met de aanpassing van de Verordening ruimte in 2013 is een aantal locaties komen te liggen in 'Bestaand stedelijk gebied' of 'Zoekgebied Stedelijke Ontwikkeling'.</p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen die buiten bestaand stedelijk gebied liggen moeten bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.</p> <p>In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal een verantwoording worden opgenomen waarom de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied worden mogelijk gemaakt.</p> <p>De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in de toelichting onder het kopje 'nieuwe ontwikkelingen' beschreven en de ontwikkelingen die voortkomen uit handhaving of legalisatie zullen in de retrospectieve toets worden omschreven.</p> <p>De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
<p>c. De provincie geeft aan dat deze nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet zijn voorzien van de nodige kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.</p>	<p>Alle nieuwe ontwikkelingen zijn gelegen in stedelijk gebied of in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Alle beoogde ontwikkelingen sluiten aan op bestaand stedelijk gebied en bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. In dit kader wordt tevens verwezen naar de ruimtelijke visie die voor dit doel is opgesteld.</p> <p>Alle ontwikkelingen voldoen aan het vereiste zoals gesteld in artikel 2 lid 2 onder 4. De resultaten hiervan zullen worden teruggekoppeld in het RRO.</p> <p>In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan zal aandacht worden besteed voor de verantwoording van deze punten, al dan niet in (aanvulling op) de retrospectieve toets.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
<p>d. De provincie geeft aan dat de kwaliteitsverbetering van het landschap ook van toepassing is op de uitbreidingsmogelijkheden van artikel 5.3.1 lid a, artikel 3.6 en artikel 13.3.1 lid a en dat bij deze laatste een uitbreiding van een bouwvlak is opgenomen zonder dat daar als voorwaarde is opgenomen dat dit gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. Als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.</p>	<p>De vermelde afwijkingsmogelijkheid in artikel 5.3 lid 1 onder a en artikel 13.3 lid 1 onder a betreft het verruimen van het bouwvlak met maximaal 5 meter. Deze artikelen worden geschrapt in het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>De beoogde nieuwe bestemmingsregeling biedt voldoende ruimte zonder deze afwijkingsmogelijkheid en de impact van een dergelijke</p>

		<p>ingreep is te groot om binnenplans te regelen.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6 bevat niet de voorwaarden waarop bouwgrenzen gewijzigd mogen worden en bouwvlakken mogen worden verruimd. De wijzigingsbevoegdheid zal op dit punt worden uitgebreid met de voorwaarden waarop hiervan gebruik kan worden gemaakt.</p> <p>Tevens zal de toelichting worden aangevuld met een toelichting op de wijze waarop de gemeente om gaat met de kwaliteitsverbetering van het landschap.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
	<p>e. Het is de provincie niet bekend waar de betreffende planlocaties Wielstraat 50 en Maasdijk 433 zijn gelegen en om welke bouwblokken het gaat. De provincie verzoekt om de ruimtelijke ontwikkeling beter te onderbouwen en aan te geven hoe deze zich verhoudt tot de Verordening ruimte. De provincie merkt in dit kader op dat bij het omzetten van een agrarische bouwblok de overtollige bebouwing gesloopt dient te worden en dat het ruimtebeslag van de woonbestemming beperkt dient te worden en dat dit niet uit de verantwoording is te halen.</p>	<p>Beide locaties zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied en de omzetting van de agrarische bestemming hoeft zodoende op grond van de Verordening ruimte niet extra verantwoord te worden.</p> <p>In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan wordt desalniettemin ook voor deze percelen aangegeven wat de beoogde wijzigingen zijn.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
	<p>f. Aangegeven wordt dat op het perceel Maasdijk 431 sprake is van nieuwvestiging van een woning en dat deze ontwikkeling strijdig is met artikel 2.1 en 11.1, lid1 van de Verordening ruimte.</p>	<p>Maasdijk 431 betreft een bestaande woning die is gelegen in bestaand stedelijke gebied. Er is zodoende geen sprake van strijd met artikel 2.1 en 11.1 van de Verordening ruimte. De huidige woning zal behouden blijven en alleen de zone waar bijgebouwen gerealiseerd mogen worden wordt aangepast.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	<p>g. De provincie geeft aan dat op de locatie Tuinstraat 1 / De Eng 2 een bestaande woning wordt bestemd als tweede agrarische bedrijfswoningen de bedrijfsbestemming daarmee 300 m² wordt uitgebreid. Doordat er geen nieuwbouw van een tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd en de uitbreiding van het bedrijfsperceel plaatsvindt op de locatie van deze woning is de ontwikkeling in overeenstemming met de Verordening ruimte.</p>	<p>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	<p>h. De provincie geeft aan dat voor de ontwikkeling van de Tuinstraat 2 hetzelfde geldt als voor de Maasdijk 433.</p>	<p>Tuinstraat 2 is gelegen in Agrarisch gebied, maar op een afstand van minder dan 25 meter van het Zoekgebied verstedelijking. De gemeente ziet deze locatie als Zoekgebied verstedelijking. Het perceel betreft een intensieve veehouderij, maar feitelijk is er al enkele jaren geen sprake meer van een veehouderij. Om die reden wordt de bestemming</p>

	<p>aangepast in een woonbestemming. In de retrospectieve toets zal deze bestemmingswijziging worden verantwoord.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
<p>i. De provincie geeft aan dat voor het toevoegen van de bouwvlakken tussen Wielstraat 5 en 9 uit de toelichting moet blijken of er sprake is van een ontwikkeling ex artikel 3.3. Vr. De provincie is van mening dat er sprake is van een ontwikkeling die beschouwd kan worden als een kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 van de Vr, maar dat deze niet voldoet aan de onderbouwing conform artikel 11.4 lid 2.</p>	<p>De beoogde ontwikkeling is gelegen in een zoekgebied verstedelijking ex artikel 3.3. Verordening ruimte. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan verder worden toegelicht. Tevens wordt verwezen naar de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat, welke is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteiten van onder meer dit gebied te bewaken.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
<p>j. Voor het perceel Wielstraat 10-12 geeft de provincie aan dat dit de uitbreiding betreft van een bestaand bedrijf, maar dat uit niets blijkt dat zij daarmee voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 11.6 voor wat betreft de maatvoering van 5000 m² en dat de kwaliteitsverbetering ex artikel 2.2 Vr ontbreekt.</p>	<p>De beoogde ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Voor wat betreft de uitbreiding zal in de retrospectieve toets worden aangegeven wat de toename is van het aantal meters bedrijfsvloeroppervlak. Overigens voldoet de ontwikkeling aan artikel 2.2. lid 4 van de Verordening ruimte.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
<p>k. De provincie geeft aan dat voor het toevoegen van het bouwvlak van Wielstraat 31 uit de toelichting moet blijken dat er sprake is van een ontwikkeling ex artikel 3.3. Vr. De provincie is van mening dat er sprake is van een ontwikkeling die beschouwd kan worden als een kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 van de Vr, maar dat deze niet voldoet aan de onderbouwing conform artikel 11.4 lid 2.</p>	<p>De toe te voegen woning bij Wielstraat 31 is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daarmee is voldaan aan zorgvuldig ruimtegebruik. Desalniettemin zal deze extra woning worden opgenomen in de retrospectieve toets en worden gemotiveerd. Van de toepassing van artikel 11 lid 4 is echter geenszins sprake.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voorgestelde wijze worden aangepast.</p>
<p>l. De provincie geeft aan dat voor het toevoegen van de bouwvlakken tussen Wielstraat 55 en 57 uit de toelichting moet blijken dat er sprake is van een ontwikkeling ex artikel 3.3. Vr. De provincie is van mening dat er sprake is van een ontwikkeling die beschouwd kan worden als een kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 van de Vr, maar dat deze niet voldoet aan de de onderbouwing conform artikel 11.4 lid 2.</p>	<p>De ontwikkeling van enkele woningen op het perceel tussen Wielstraat 55 en 57 is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling sluit aan op bestaand stedelijk gebied en is landschappelijk en stedenbouwkundig goed ingepast. In de toelichting zal uitgebreider worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling passend is op deze locatie.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voorgestelde wijze worden aangepast.</p>
<p>m. De provincie geeft aan dat voor de uitbreiding ten behoeve van stalling aan Wielstraat 63-77 een verantwoording zoals bedoeld in artikel 11.6 lid 3 Verordening ruimte ontbreekt en ook uit niets</p>	<p>Verzoek betreft de legalisatie van een rangeerterrein aan de achterzijde van het betreffende perceel. Deze ontwikkeling is gelegen in een zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Artikel 11 lid 6 is zodoende niet van</p>

<p>blijkt dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering ex artikel 2.2 Vr.</p>	<p>toepassing. Wel zal in de retrospectieve toets uitgebreider worden verwoord waarom de beoogde ontwikkeling gewenst is.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voorgestelde wijze worden aangepast.</p>
<p>n. De provincie geeft aan dat er in artikel 11 lid 2 geen maximum maat voor de woningen buiten bestaand stedelijke gebied is opgenomen en dat daarmee het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden toekent ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dat de gemeente daar vrij in is maar wel dient te verantwoorden in hoeverre sprake is van een beleid dat dat voorzien is van de benodigde kwaliteitsverbetering zoals in artikel 11.1 lid 5 en artikel 2.2 van de Verordening ruimte.</p>	<p>Alle bestaande en nieuwe woningen zijn gelegen in stedelijk gebied of zoekgebied stedelijke ontwikkelingen. Artikel 11 heeft hierop geen betrekking. Daarnaast worden de bestaande en nieuwe woningen begrensd door de omvang van het bouwvlak in combinatie met de goothoogte, nokhoogte en dakhelling. Het toevoegen van een maximaal aantal m³ voor een woning is zodoende overbodig en zal zodoende achterwege blijven.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6 bevat niet de voorwaarden waarop bouwgrenzen gewijzigd mogen worden en bouwvlakken mogen worden verruimd. De wijzigingsbevoegdheid zal op dit punt worden uitgebreid met de voorwaarden waarop hiervan gebruik kan worden gemaakt. De benodigde kwaliteitsverbetering ex artikel 11 lid 5 is een van de voorwaarden.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voorgestelde wijze worden aangepast.</p>
<p>o. De provincie adviseert de bestemming 'Agrarisch' aan te passen waardoor mogelijke strijdigheden met de Verordening ruimte kunnen worden voorkomen. Daartoe adviseert zij om agrarische bedrijvigheid in artikel 3.1 te wijzigen in 'grondgebonden agrarische bedrijvigheid' en ter plaatse ongewenste vormen van agrarische bedrijvigheid uit te sluiten.</p>	<p>De gemeente zal de bestemming Agrarisch aanpassen om daarmee ongewenste vormen van agrarische bedrijvigheid uit te sluiten.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de punt worden aangescherpt.</p>
<p>p. Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan enkele bouwmogelijkheden buiten bouwvlakken toestaat, die strijdig zijn met artikel 2.1, artikel 6.4 lid 1 sub d en artikel 8.3 lid 1 sub d. Alle bebouwing dient namelijk te worden geconcentreerd binnen een bouwvlak. Strijdig in deze is in ieder geval artikel 3.3.1. lid a (silo's).</p>	<p>De gemeente zal voor deze regeling anticiperen op artikel 7.3 lid 2 ontwerpVr 2014. In dit geval betekent dit dat wij een regeling zullen opnemen voor voerplaten, sleufsilos en andere voorzieningen, niet zijnde gebouwen die maximaal 0,5 ha groot zijn en aansluiten op het bouwvlak.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is gegrond. De bestemmingsplanregels zullen op de voorgestelde wijze worden aangepast.</p>
<p>q. De provincie geeft aan dat de gemeente in artikel 3.3.1 lid c kassen mogelijk maakt met een oppervlakte van meer dan 2000 m², terwijl volgens de Vr in artikel 8.3 lid 2 maximaal 5000 m² is toegestaan.</p>	<p>De gemeente zal de bestemming aanpassen aan de maximale maat ex artikel 8.3 lid 2 van de Vr.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voorgestelde wijze worden aangepast.</p>
<p>r. De provincie constateert dat in de toelichting van het bestemmingsplan de zoekgebieden herstel en behoud van watersystemen onvoldoende worden verantwoord en adviseert</p>	<p>In bestemmingsplan Wielstraat en omgeving is de plangrens gelegen op de kruin van de dijk. Voornoemde Zoekgebied herstel en behoud watersystemen is echter gelegen buiten het</p>

	<p>om de provinciale waterbelangen op het gebied van de waterhuishouding, waterkwaliteit en watervoorziening in beeld te brengen in de toelichting..</p>	<p>plangebied in het plangebied van bestemmingsplan Maaslandjes en de Veense Plassen. Het provinciale waterbelang zal dan ook in beeld worden gebracht in deze bestemmingsplannen.</p> <p><i>Conclusie</i> De reactie is ongegrond. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2	Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN te Tiel	
	<p>a. Het waterschap kan uit de toelichting onvoldoende opmaken wat de gevolgen zijn voor het watersysteem en/of de primaire waterkering.</p>	<p>Met het waterschap is in het periodieke waterschapsoverleg afgesproken om aan te geven op welke wijze bij nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan met de waterhuishouding. De gemeente zal in de toelichting bij het bestemmingsplan opnemen op welke wijze de gemeente voldoende waterberging heeft geborgd. Hierbij wordt ook aandacht geschonken aan de toetsingscriteria van het waterschap, de beoogde verhardingen en de eventueel al verkregen vergunningen en meldingen.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
	<p>b. Het waterschap adviseert om per ontwikkeling aan te geven hoeveel de verharding toeneemt en op welke wijze deze wordt gecompenseerd.</p>	<p>Zie onder a.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
	<p>c. Het waterschap adviseert voor ontwikkelingen in de beschermingszone om aan te geven in hoeverre deze ontwikkelingen in lijn zijn met het beleid van het waterschap.</p>	<p>Zie onder a.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
	<p>d. Het waterschap vraagt om de toetsingscriteria van het waterschap op te nemen.</p>	<p>Zie onder a.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
	<p>e. Het waterschap adviseert om in de regels aan te geven dat voor elke ontwikkeling een positief advies of watervergunning van het waterschap nodig is.</p>	<p>Met het waterschap is in het waterschapsoverleg afgesproken dat de gemeente de toelichting en de verbeelding aanpast. Het opnemen van een consultatieplicht in de regels heeft geen toegevoegde waarde. Het belang van een goede waterhuishouding is immers in het waterschapsbeleid al reeds voldoende beschermd. De A - watergangen zijn daarnaast al beschermd middels een dubbelbestemming in het bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	<p>f. Het waterschap adviseert om alleen alle A watergangen in het plangebied als water te bestemmen.</p>	<p>Met het waterschap is afgesproken in het waterschapsoverleg dat de gemeente alleen de A watergangen zal bestemmen als Water. Daarnaast</p>

		<p>kennen enkele gebieden grotere plassen. Deze worden ook opgenomen in het bestemmingsplan als Water. Deze grotere plassen betreft bijvoorbeeld de zandputten in het buitengebied.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is gegrond. Het bestemmingsplan zal op de voornoemde wijze worden aangepast.</p>
3	Brandweer Midden –en West Brabant cluster Land van Heusden en Altena, Postbus 3208 5003 DE te Tilburg	
	a. De brandweer vraagt de gemeente om zorg te dragen voor voldoende primaire bluswatervoorzieningen voor de Maasdijk tussen de Wielstraat en de Tuinstraat.	<p>De gemeente deelt deze zorg en zal in onderling overleg met de brandweer bezien hoe de primaire bluswatervoorziening gewaarborgd kan worden. Hoezeer de gemeente deze zorg echter deelt, dit is geen onderwerp welke geregeld kan worden in het voorliggende bestemmingsplan. Deze reactie heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	b. De brandweer verwacht vanwege de ligging van het plangebied knelpunten in de toekomst voor het behalen van de maximale opkomsttijd voor de brandweer.	<p>De gemeente wil graag in onderling overleg met de brandweer bezien hoe deze mogelijke knelpunten kunnen worden verholpen en verneemt graag hoe de brandweer dit denkt aan te pakken. De opkomsttijd van hulpdiensten in deze hoedanigheid is echter geen onderwerp welke geregeld kan worden in het voorliggende bestemmingsplan. Deze reactie heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>
	c. De veiligheidsregio is bezig met het ontwikkelen van een toolbox om compenserende maatregelen te treffen daar waar de maximale opkomsttijd niet wordt gehaald en de brandweer adviseert deze maatregelen te implementeren als de toolbox is vastgesteld.	<p>De gemeente ziet de toolbox graag tegemoet. Deze reactie heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><i>conclusie</i> De reactie is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.</p>

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Inleiding

Hieronder staan alle amtsshalve wijzigingen voor het ontwerp bestemmingsplan .

1	<p>Op verzoek van initiatiefnemers is gekomen tot een gewijzigd bouwplan aan de Wielstraat tussen 55 en 57. De drie reeds opgenomen bouwvlakken worden iets verplaatst in zuidelijke richting om zo ruimte te bieden aan parkeergelegenheid en waterberging aan de straatzijde. Daarnaast krijgen ze een aanduiding twee aan een, waardoor er in totaal maximaal 6 2zonder1 kapwoningen mogelijk worden gemaakt. In de bijlage en de toelichting wordt tevens aandacht besteed aan het woningbouwprogramma van de gemeente tot na 2020.</p>
----------	---

2	De toelichting dient aangepast te worden aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken, onder andere het uitgevoerde flora en fauna onderzoek, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, akoestisch onderzoek en explosievenonderzoek.
3	De bestemming Tuin wordt aangepast voor wat betreft de erkerregeling. Hierdoor mogen erkers aan de zijkant niet tot aan de zijdelingse perceelsgrens worden gerealiseerd. Dit zou namelijk kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties of tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
4	In de toelichting zal in paragraaf 2.3 de toekomstige situatie worden aangepast aan de actuele stand van zaken. Daarbij worden nieuwe ontwikkelingen omschreven in paragraaf 2.3 en overgangsrecht en legalisaties in de retrospectieve toets in de bijlagen.
5	Op de verbeelding zullen op Wielstraat 11, 53 en 55 de bestaande paardenbakken worden opgenomen.
6	Op enkele locaties wordt de woonbestemming iets vervormd, worden maatvoeringsaanduidingen aangepast of wordt de tuin en woonbestemming iets verlegd. Dit al naar gelang het feitelijke gebruik van de gronden.
7	Met het waterschap is afgesproken dat de A -watergangen en de belangrijke plassen worden opgenomen op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen. Het wiel ten hoogte van Wielstraat 2a is zo'n belangrijke plas en zal om die reden als Water worden bestemd. Dit wiel kent een belangrijke cultuurhistorische waarde en zal om die reden als Water worden bestemd.