

**Nota van beantwoording  
'zienswijzen'**

**bestemmingsplan 'Wielstraat en  
omgeving' te Veen**

**NL.IMRO.0738.BP6001-GV01**

**gemeente Aalburg**

# 1. Inleiding

## 1.1 Status nota van beantwoording

De voorliggende nota van beantwoording behoort bij het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen.

## 1.2 Leeswijzer

Deze nota van beantwoording bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' te Veen en bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

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

In hoofdstuk 3 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 vast te stellen plan.

## 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: alvorens de terinzagelegging van het ontwerp heeft er vooroverleg plaatsgevonden met betrokken instanties (van 8 november 2012 tot en met 19 december 2012), waaronder de provincie Noord Brabant, Waterschap Rivierenland en Brandweer cluster Land van Heusden en Altena. Al deze reacties waren reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor eenieder om zijn inspraakreactie naar voren te brengen bij het college (van 8 november 2012 tot en met 19 december 2012);
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad ( donderdag 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014);
- Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad (beoogd 29 april 2014);
- Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit omtrent vaststelling ervan, met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van 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 Afdeling bestuursrechtspraak van 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.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' is gepubliceerd op 4 december 2013. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, 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 gelegen van 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014. De ter inzage legging is aangekondigd door middel van een publicatie in het Kontakt en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan was verder in te zien op het Aalburgloket aan de Grote Kerkstraat 42 te Wijk en Aalburg en was digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, [www.aalburg.nl](http://www.aalburg.nl) en de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### 1.4 Elektronische beschikbaarheid

Voorliggende nota zienswijzen zal na toezending ook elektronisch beschikbaar worden gesteld.

#### 1.5 Ingekomen zienswijzen

##### 1.5.1 Schriftelijke zienswijzen

In totaal zijn 5 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijzen kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard. De tabel hieronder bevat een overzicht van de schriftelijke ingediende zienswijzen.

	Adres	Datum ontvangst zienswijze
1	De heer J.H. van Tilborg, <b>Tuinstraat 10</b> , 4264 AX te Veen	24 december 2013
2	<b>Waterschap Rivierenland</b> , Postbus 599, 4000 AN te Tiel	8 januari 2014
3	De heer mr. drs. J.P. de Man, Postbus 181, 5240 AD te Rosmalen, namens de heer J.C. Den Dekker, <b>Wielstraat 18</b> , 4264 AV te Veen	10 januari 2014
4	De heer ing. R.J.C. Braams, <b>Maasdijk 433</b> , 4264 AS te Veen	14 januari 2014
5	BRAAMS Consult Bedrijfsadviseurs, Maasdijk 433, 4264 AS te Veen, namens de heer W.B. van Beek, <b>Maasdijk 431</b> , 4264 AS te Veen	14 januari 2014
6	<b>Provincie Noord Brabant</b> , Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	15 januari 2014

##### 1.5.2 Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ontvangen.

## 2. Zienswijzen

### 2.1 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 zienswijze.

### 2.2 Beantwoording zienswijzen

<b>1</b>	De heer J.H. van Tilborg, <b>Tuinstraat 10</b> , 4264 AX te Veen	
<b>a.</b>	Indiener doet het verzoek de huidige bestemming te wijzigen van Kleinschalige handelsdoeleinden met een aanduiding kapsalon naar Wonen met een aanduiding kapsalon.	De zienswijze zal worden aangepast in het bestemmingsplan. Perceel E3686 en E 3685 zullen de bestemming Wonen krijgen met de bestemming Tuin in het verlengde van de zijgevel en voor de voorgevel. Onderhavig verzoek betreft een legalisatie van het reeds bestaande gebruik als woning. Voor de omzetting heeft verzoeker een planschadeovereenkomst ondertekend.  Verzoeker is voor het gedane verzoek legesplichtig. Om die reden heeft verzoeker een factuur ontvangen.
<b>b.</b>	Indiener verzoekt van tevoren het exacte bedrag aan leges kenbaar te maken.	Zie onder a.
<b>2</b>	<b>Waterschap Rivierenland</b> , Postbus 599, 4000 AN te Tiel	
<b>a.</b>	Het waterschap verzoekt om in paragraaf 2.3 toe te voegen dat de ingediende verzoeken zijn getoetst aan het waterschapsbeleid, maar dat de definitieve detailuitwerking bepaalt of er een watervergunning verleend kan worden.	De zienswijze zal op de voorgestelde wijze worden aangepast, met dien verstande dat de verdere detailuitwerking bepaalt of er een watervergunning kan worden verleend óf <u>een melding</u> dient te worden gedaan. Deze laatste zal worden toegevoegd, omdat niet altijd een watervergunning benodigd is.
<b>b.</b>	Het waterschap verzoekt paragraaf 3.2 en 4.2 op enkele punten aan te passen op de in de bijlage aangegeven wijze.	De paragrafen 3.2 en 4.2 zullen worden aangepast aan de hand van de aangeleverde teksten uit de bijlage van de zienswijze. Deze bijlage is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota van beantwoording.
<b>3</b>	De heer mr. drs. J.P. de Man, Postbus 181, 5240 AD te Rosmalen, namens de heer J.C. Den Dekker, <b>Wielstraat 18</b> , 4264 AV te Veen	
<b>a.</b>	Indiener geef aan dat hij namens zijn cliënt in mei 2011 heeft verzocht om de op het perceel aanwezige schapenschuur/paardenverblijf te legaliseren. Indiener doet hierbij een beroep op het overgangsrecht door te stellen dat het gebouwtje er al stond toen zijn cliënt het perceel kocht en in ieder geval dateert van voor 1994. Nu hij geen reactie heeft ontvangen op dat verzoek gaat hij er vanuit dat daarmee zijn verzoek wordt ingewilligd. Hij gaat hier bij het indienen van de overige zienswijzen dan ook vanuit.	Zoals in onze brief van 11 mei 2011 is aangegeven zijn wij van mening dat het betreffende bijgebouw zonder vergunning is gebouwd en niet vergunningvrij is.  Voor het betreffende bouwwerk kon, onder de werking van het bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" ook geen bouwvergunning worden verleend.  Ten aanzien van het beroep op het overgangsrecht wordt opgemerkt dat de enkele stelling dat het bouwwerk op het perceel aanwezig was vóór 1994 onvoldoende bewijs is om dit beroep op het overgangsrecht te onderbouwen. Er wordt dan ook niet meegegaan in de stelling dat het bouwwerk

		<p>onder de werking van het overgangsrecht valt. Daar komt bij dat na bestudering van de luchtfoto van 8 april 1997 is gebleken dat het betreffende bouwwerk niet op het perceel aanwezig was. Mocht het bouwwerk dan al op het perceel hebben gestaan op 15 oktober 1993 (peildatum overgangsrecht bebouwing), dan stond het er in 1997 niet meer en is daarmee een eventueel strijdige situatie beëindigd. Het huidige bouwwerk is derhalve van na 1997 en valt dus niet onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" zoals vastgesteld in 1994. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat op de luchtfoto van 7 april 2000 wel een bouwwerk te zien is achter de toen aanwezige kassen. Dit bouwwerk staat echter op een andere plek dan waar het huidige bouwwerk staat.</p> <p>Voorts houdt het uitblijven van een eventuele reactie op het verzoek niet in dat daarmee het bouwwerk gelegaliseerd is en dus mag blijven staan.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat het realiseren van een bijgebouw op deze plek niet past binnen het beleid om bebouwing enkel binnen het bouwvlak toe te staan. Het vergroten van het bouwvlak tot een omvang dat dit bijgebouw ook gelegaliseerd kan worden past niet binnen het beleid om de bouwmogelijkheden bij de bestemming 'kleinschalige handelsdoeleinden' beperkt te houden. Hiermee wil de gemeente bereiken dat de bedrijfsactiviteiten binnen deze bestemming een kleinschalig karakter behouden en niet uitgroeien tot een omvang die thuishoort op een bedrijventerrein. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel dan ook niet worden aangepast.</p>
<p><b>b.</b></p>	<p>Indiener geeft aan dat het bezwaar van zijn cliënt zich met name richt tegen het feit dat de twee achterste boogkassen niet in het nieuwe bestemmingsplan zijn meegenomen. Het wel opnemen van de boogkassen zou volgens indiener alleszins logisch zijn en voor de hand liggen. Indiener draagt hiervoor de volgende argumenten aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De beide boogkassen staan tussen de gelegaliseerde kassen en het toegestane paardenverblijf in, het is daarom logisch de beide boogkassen ook te legaliseren;</li> <li>2. De stelling ten aanzien van het overgangsrecht kan indiener niet volgen, de vraag moet zijn of deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan kan worden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zoals hierboven is aangegeven is het paardenverblijf niet gelegaliseerd en is er ook geen voornemen om dit bouwwerk te gaan legaliseren. De redenering van indiener dat de twee boogkassen tussen legale bouwwerken in staan en daarom ook gelegaliseerd moeten worden kunnen wij derhalve niet volgen.</li> <li>2. Allereerst wordt opgemerkt dat binnen de bestemming "Kleinschalige handelsdoeleinden" uit het bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' maximaal 300 m2 aan bedrijfsbebouwing is toegestaan. Deze lijn wordt in het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving' voortgezet, met als achterliggende gedachte dat bestaande rechten in principe worden gerespecteerd.</li> </ol> <p>Op het betreffende perceel is echter al meer dan 300 m2 aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd. De gemeente is van mening dat aannemelijk is dat</p>

		<p>een deel van dit grotere aantal m2 aan bebouwing al aanwezig was ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' op 15 oktober 1993 (peildatum overgangsrecht bebouwing). Daarmee valt dit deel onder de werking van het overgangsrecht. De gemeente wil dit deel van de bebouwing respecteren en heeft dit dan ook binnen het nieuwe bouwvlak gebracht. Dit deel mag derhalve blijven staan.</p> <p>Indiener heeft niet aangetoond dat de ter discussie staande boogkassen op de genoemde peildatum al gerealiseerd waren. Daar komt bij dat na bestudering van de luchtfoto's van 8 april 1997 en 7 april 2000 is gebleken dat deze boogkassen niet op het perceel aanwezig waren. Mochten de boogkassen dan al op het perceel hebben gestaan in 1993, dan stonden ze er in 1997 niet meer en is daarmee een eventueel strijdige situatie beëindigd.</p> <p>De huidige boogkassen zijn derhalve gerealiseerd na 7 april 2000 en vallen dus niet onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" zoals vastgesteld in 1994.</p> <p>Het vergroten van het bouwvlak tot een omvang dat deze boogkassen ook gelegaliseerd kunnen worden wordt aangemerkt als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling past niet binnen het beleid om de bouw mogelijkheden bij de bestemming 'kleinschalige handelsdoeleinden' beperkt te houden. Hiermee wil de gemeente bereiken dat de bedrijfsactiviteiten binnen deze bestemming een kleinschalig karakter behouden en niet uitgroeien tot een omvang die thuishoort op een bedrijventerrein. De boogkassen passen derhalve niet binnen de ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat' die de gemeenteraad voor dit gebied heeft vastgesteld en het provinciaal beleid. De gemeente is ook niet bereid van dit beleid af te wijken. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel dan ook niet worden aangepast.</p>
<p><b>c.</b></p>	<p>Ten overvloede merkt indiener nog op</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dat de boogkassen zijn gebouwd in de loop van 1994. Indiener voegt, ter onderbouwing van deze stelling, een factuur van 14 september 1994 toe waaruit blijkt dat de materialen zijn geleverd;</li> <li>2. dat zijn cliënt in 1994 mondeling toestemming zou hebben gekregen van een medewerker van de gemeente om de kassen te realiseren;</li> <li>3. dat nu de kassen er al twintig jaar staan de</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De factuur biedt onvoldoende aanknopingspunten om aannemelijk te maken dat het geleverde materiaal betrekking heeft op de thans ter discussie staande boogkassen. Het betreffende materiaal kan ook elders op het perceel of een ander perceel zijn ingezet. Zoals hiervoor is aangegeven blijkt uit de luchtfoto's van 8 april 1997 en 7 april 2000 dat de ter discussie staande boogkassen niet op het perceel aanwezig waren op die data.</li> </ol>

<p>feitelijke situatie het voor de hand ligt om de kassen positief te bestemmen in het bestemmingsplan;</p> <p>4. dat de boogkassen passen in de betrokken bestemming, te weten 'gemengd, kleinschalige handelsdoeleinden', omdat de boogkassen worden gebruikt voor opslag van handelsmaterialen. Dit gebruik is een integrerend onderdeel van het bedrijfsgebeuren van zijn cliënt. Indiener is van mening dat zonder deze boogkassen de continuering van de bedrijfsactiviteiten niet mogelijk is;</p> <p>5. dat de aanwezigheid van de boogkassen past bij het beeld van het geheel en aansluit bij de bebouwingmogelijkheden van het perceel. De boogkassen zijn volgens indiener een onlosmakelijk onderdeel daarvan geworden;</p> <p>6. dat de boogkassen niet alleen onmisbaar zijn voor het bedrijf van zijn cliënt en dat er ook geen enkel bezwaar tegen de aanwezigheid van deze kassen is, omdat er in het verleden nooit bezwaar gemaakt is tegen de kassen en het geen belemmering vormt voor de omgeving.</p>	<p>2. Gelet op de tijd die inmiddels is verstreken tussen 1994 en heden en het ontbreken van de naam van de betrokken ambtenaar, is niet meer te achterhalen of het betreffende gesprek heeft plaats gevonden en of en zo ja, welke toezegging er destijds is gedaan. Nu dit niet meer te achterhalen is en het feit dat de boogkassen zowel op 8 april 1997 als op 7 april 2000 niet op het perceel aanwezig waren wordt een dergelijke toezegging onaannemelijk geacht. De boogkassen zouden dan waarschijnlijk al eerder gerealiseerd zijn. Daar komt bij dat toezeggingen van ambtenaren in het algemeen de gemeentelijke bestuursorganen niet (altijd) kunnen binden wordt er geen aanleiding gezien het eerder ingenomen standpunt te wijzigen.</p> <p>3. Indiener stelt dat de boogkassen er al twintig jaar staan. Indiener heeft dit echter niet aangetoond. Korthedshalve wordt hier verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 3.c. 1. Daar komt bij dat een langdurige aanwezigheid van illegale bebouwing niet onverkort tot legalisering kan leiden als de betreffende illegale bebouwing niet past binnen het ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan geldende beleid. Zoals hiervoor onder 3.b.2. is aangegeven passen de boogkassen niet binnen het vigerende beleid en is de gemeente niet bereid van dit beleid af te wijken.</p> <p>4. Niet ter discussie staat dat het gebruik van het perceel ter plaatse van de boogkassen voor de opslag van goederen past binnen de bestemming 'gemengd, kleinschalige handelsdoeleinden'. De boogkassen passen echter niet binnen de betreffende bestemming, omdat daarmee het toegestane aantal m<sup>2</sup> aan bebouwing ruimschoots wordt overschreden. Een dergelijke overschrijding wordt niet wenselijk geacht. Korthedshalve wordt ter onderbouwing van dit standpunt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 3.b.2. Ten aanzien van de noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering wordt opgemerkt dat het bedrijf van indiener klaarblijkelijk de afgelopen jaren gegroeid is tot een omvang die vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet langer in te passen is op deze locatie. Indiener wordt dan ook in overweging gegeven zijn bedrijfsvoering op het huidige perceel anders in te richten zodat het binnen de toegestane m<sup>2</sup> past of een ander perceel op bijvoorbeeld een bedrijventerrein te betrekken met zijn bedrijf.</p> <p>5. Zoals hiervoor aangegeven passen de ter discussie staande boogkassen niet binnen de</p>
---	--

		<p>bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' en het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan 'Wielstraat en omgeving'. Dat de betreffende boogkassen fysiek op het perceel passen doet hier helaas niet aan af.</p> <p>6. De constatering dat er nooit bezwaar gemaakt is tegen de kassen en daardoor blijkbaar geen belemmering vormt voor de omgeving is helaas onvoldoende om af te wijken van de ruimtelijke kaders zoals vastgelegd in onder andere de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat. Deze zienswijze vormt derhalve geen aanleiding van het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.</p>
<b>d.</b>	Indiener verzoekt, gelet op het vorenstaande, dan ook de twee boogkassen en de paardenstal positief te bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan.	Gelet op het vorenstaande wordt dit verzoek van indiener afgewezen.
<b>4</b>	De heer ing. R.J.C. Braams, Maasdijk 433, 4264 AS te Veen	
	Indiener verzoekt de woonbestemming tussen de nieuwe woning en de huidige woning uit te breiden ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw (garage).	<p>Het stedenbouwkundige uitgangspunt bij het opnemen van een extra woning is dat er een onderscheid blijft bestaan tussen bijgebouw en hoofdgebouw qua maatvoering en dat deze hoofdbebouwing als losse elementen in het landschap herkenbaar zijn.</p> <p>Het verwijderen van de bestaande schuur en het realiseren van een nieuwe woning op grotere afstand van het hart van de dijk dragen bij aan deze beoogde stedenbouwkundige structuur. Om dit structuurbeeld te versterken is het gebied waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd achter de woning gelegd.</p> <p>Het realiseren van een bijgebouw tussen de beide hoofdgebouwen in past ruimtelijke gezien niet in dit structuurbeeld en is derhalve niet wenselijk. Dit verzoek zal dan ook niet worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>
	BRAAMS Consult Bedrijfsadviseurs, Maasdijk 433, 4264 AS te Veen, namens de heer W.B. van Beek, <b>Maasdijk 431</b> , 4264 AS te Veen	
<b>5</b>	Indiener verzoekt om de woonbestemming te verruimen, teneinde een bijgebouw te realiseren.	De huidige beschikbare ruimte voor bijgebouwen op het perceel is beperkt. De gevraagde extra ruimte voor bijgebouwen is gering en is qua situering gelegen in het verlengde van de bestaande mogelijkheden en zoneringen. Daarom zal dit verzoek worden meegenomen in het bestemmingsplan.
<b>6</b>	Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	



	<p>De provincie geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen in strijd is met de Verordening ruimte te weten op de thema's zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap en de bestemming agrarisch gebied .</p>	<p>De gemeente zal in de toelichting uitgebreider omschrijven hoe de gemeente omgegaan is met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij wordt wel reeds opgemerkt dat de gemeente van mening is dat zij bij het legaliseren van al reeds langer bestaande illegale situaties de kwaliteitsverbetering van het landschap niet af kan dwingen, omdat deze werkwijze (verplicht een investering of financiële afdracht anders geen legalisering) aan te merken is als betaalplanologie en dit is wettelijk niet toegestaan.</p> <p>Het artikel Agrarisch wordt aangepast aan de Verordening Ruimte 2014.</p>
	<p>Het is de provincie niet duidelijk of de overtollige bebouwing aan Tuinstraat 2 wordt verwijderd en of er in het kader van de zorgvuldig ruimtegebruik het ruimtebeslag van de woonbestemming wordt beperkt ten opzichte van de bestemming van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is het plan strijdig met artikelen 2.1 Verordening ruimte en artikel 11 lid 4 Verordening ruimte.</p>	<p>Aan de Tuinstraat 2 is al geruime tijd sprake van een voormalige agrarische bedrijfsvoering. Na overleg met de eigenaren is er voor gekozen over te gaan tot legalisatie van het gebruik als burgerwoning. Gelet op dit huidige gebruik is besloten om een woonbestemming op de voormalige bedrijfswoning te leggen.</p> <p>Met het toekennen van deze woonbestemming wordt de bestaande bebouwing gebruikt voor de nieuwe functie. Daarnaast wordt het agrarische bouwvlak opgeheven en de hoeveelheid bijgebouwen begrensd tot het maximale aantal m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woonbestemming. Met de eigenaren is afgesproken dat zij te zijner tijd de overtollige bebouwing zullen verwijderen en verwijderd houden. Daarmee wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en derhalve aan artikel 2.1 Verordening Ruimte 2012 / artikel 3.1 Verordening Ruimte 2014.</p> <p>Ter verduidelijking zal in de toelichting van het bestemmingsplan verder gepreciseerd worden dat aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 2.1 lid 3 en 11 lid 4 van de Verordening Ruimte 2012 wordt voldaan.</p>
	<p>De provincie geeft aan dat het hen niet duidelijk is op basis waarvan in 1992 een vergunning is verleend voor de schuur aan Wielstraat 2. De provincie geeft aan dat als er sprake is van een situatie die strijdig is met het bestemmingsplan, er sprake is van planologische nieuwvestiging van een schuurtje buiten een bouwvlak waarvoor een kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. Er is zodoende sprake van een situatie die strijdig is met artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte.</p>	<p>Voor de realisatie van het schuurtje is in 1992 een bouwvergunning verleend, welke inmiddels onherroepelijk is geworden. Er is derhalve geen sprake van een planologische nieuwvestiging, maar van bestaande vergunde rechten. Deze bestaande rechten zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Nu deze bouwvergunning ruimschoots voor de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2012 is verleend kan een kwaliteitsverbetering van het landschap niet worden afgedwongen bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Er is derhalve geen strijd met artikel 2.1 en 2.2. van de Verordening Ruimte.</p>
	<p>De provincie geeft aan dat voor Wielstraat 2a niet duidelijk is verantwoord met wat voor procedure de woning en de loods zijn vergund. De provincie</p>	<p>Op het perceel is in het verleden abusievelijk gesproken over een loods die aanwezig zou zijn op het perceel. Het betreft hier echter een bijgebouw</p>

	<p>geeft aan dat als er sprake is van een situatie die in strijd is met het destijds geldende bestemmingsplan, er sprake is van planologische nieuwvestiging van bebouwing /bestemming buiten een bouwvlak. Er is zodoende sprake van een situatie die strijdig is met artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte.</p>	<p>bij de op het perceel aanwezige woning. Voor deze woning en het bijgebouw zijn respectievelijk in 1992 bouwvergunningen verleend, welke inmiddels onherroepelijk zijn geworden. Er is derhalve geen sprake van een planologische nieuwvestiging, maar van bestaande vergunde rechten. Deze bestaande rechten zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Nu deze bouwvergunningen ruimschoots voor de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2012 zijn verleend kan een kwaliteitsverbetering van het landschap niet worden afgedwongen bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Er is derhalve geen strijd met artikel 2.1 en 2.2. van de Verordening Ruimte.</p>
	<p>Het is de provincie niet duidelijk hoe een uitbreiding van het bedrijf met 3500 m<sup>2</sup> parkeerterrein aan de Wielstraat 67- 77 gezien kan worden als een redelijke uitbreiding en geeft aan dat door het ontbreken van de verantwoording in de retrospectieve toets er sprake is van een situatie die strijdig is met artikel 11 lid 6 en artikel 2 lid 2 van de Verordening ruimte.</p>	<p>Op het betreffende perceel staan met vergunning twee gebouwen. In het voorste gebouw, uitkijkend op de Wielstraat, zijn een drietal bedrijven gevestigd. Het tweede gebouw, een bedrijfsverzamelgebouw, kijkt uit op de achterzijde van het perceel. Hierin zijn meerdere bedrijven gevestigd. Ten dienste van dit bedrijfsverzamelgebouw is in het verleden op de achterzijde van het perceel een verharding aangelegd voor het parkeren van motorvoertuigen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze verharding gelegaliseerd door het op te nemen binnen de bedrijfsbestemming, zonder dat op dit deel van het perceel bebouwing mag worden opgericht.</p> <p>Bij het legaliseren van een bestaande illegale situatie kan ons inziens wettelijk gezien de kwaliteitsverbetering van het landschap niet worden opgelegd. De gemeente is echter van mening dat desondanks wel anderszins wordt voorzien in de kwaliteitsverbetering.</p> <p>In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak aan de voorkant van het perceel verkleind, wordt het bestemmingsvlak aan de westzijde van het perceel omgezet in een groenbestemming en wordt in ruil daarvoor het bestemmingsvlak zonder bouwvlak aan de zuidzijde ter hoogte van het parkeerterrein verruimd. Het beoogde parkeerterrein aan de achterzijde wordt vervolgens ontsloten op het bedrijventerrein de Veensesteeg in het zuiden. De huidige ontsluiting via de zijkant van het perceel naar de Wielstraat wordt daarbij afgesloten en omgezet in afschermend groen. De verkeersbelasting op de Wielstraat wordt daarmee aanzienlijk beperkt en het bedrijfspand wordt aan de westzijde, dat grenst aan het buitengebied van de gemeente Woudrichem groen ingepakt.</p> <p>Daarmee wordt ons inziens voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en derhalve aan artikel 2.1 Verordening Ruimte 2012 / artikel 3.1 Verordening Ruimte 2014.</p>

		Ter verduidelijking zal dit in de retrospectieve toets van het bestemmingsplan verder worden toegelicht.
	De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan geen inzicht geeft over de wijze waarop de kwaliteitsverbetering bij de nieuwe ontwikkelingen voldoet aan het afsprakenkader zoals gesteld in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant' van juni 2013'.	<p>Met de initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen in het gebied 'Wielstraat en omgeving' te Veen zijn ruimschoots voor 2013 anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten. Nu de betreffende notitie dateert van juni 2013 kon de kwaliteitsverbetering van het landschap in deze overeenkomsten niet meer worden meegenomen. Het openbreken van de eerder gesloten overeenkomsten om vervolgens nieuwe overeenkomsten tegen andere voorwaarden te sluiten vinden wij niet opportuun en niet getuigen van een geloofwaardige en betrouwbare overheid.</p> <p>Daar komt bij dat wij van mening zijn dat de kwaliteitsverbetering van het landschap op een andere wijze in voldoende mate geregeld is.</p> <p>Over de wijze waarop dit geborgd is, is de provincie inmiddels geïnformeerd. Naast deze toelichting zullen wij in paragraaf 2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan verder in gaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap bij de nieuwe ontwikkelingen.</p>
	De provincie geeft aan dat het artikel agrarisch niet voldoet aan het voorbereidingsbesluit zorgvuldige veehouderij en aan de Verordening ruimte.	Het artikel agrarisch zal worden aangepast aan de Verordening ruimte, zoals besproken met de provincie.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

#### 3.1 Inleiding

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.