

Vergadering: : 20 december 2016  
Agendanummer : 15  
Opiniërende vergadering : 6 december 2016  
Portefeuillehouder : P.A. Bouman

Onderwerp : gewijzigd vaststellen bestemmingplan "Wijk en Aalburg"

De raad van de gemeente Aalburg,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2016

en gelet op de bepalingen in de Gemeentewet

**besluit:**

1. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' te Wijk en Aalburg';
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' met plannummer NL.IMRO.0738.BP7000-GV01 gewijzigd vast te stellen, met in achtneming van de in de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' te Wijk en Aalburg' aangegeven wijzigingen;
4. het bestemmingplan 'Wijk en Aalburg' met plannummer NL.IMRO.0738.BP7000-GV01 digitaal ter beschikking te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van  
20 december 2016,

  
de griffier,

  
de voorzitter,

**Nota van zienswijzen**

**ontwerpbestemmingsplan  
'Wijk en Aalburg' te Wijk en Aalburg**

**NL.IMRO.0738.BP7000-GV01**

**gemeente Aalburg**

# 1. Inleiding

## 1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' te Wijk en Aalburg en maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' met identificatienummer NL.IMRO.0738.BP7000-GV01.

## 1.2 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van het bestemmingsplan 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 wel of niet gegrond is en of deze leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Indien de zienswijze (deels) betrokken wordt, is bovendien aangegeven op welke wijze deze leidt tot een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan (*cursief weergegeven*).

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en los staan van de ingediende zienswijzen. 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 en terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan*  
Ten tijde van de terinzagelegging heeft er ook vooroverleg plaatsgevonden met betrokken instanties (van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014), waaronder de provincie Noord Brabant en Waterschap Rivierenland. De inspraakreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- *Ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan*  
Het ontwerpbestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en de Inspraakverordening Aalburg, tezamen met de daarbij behorende bijlagen gedurende 6 weken ter visie gelegen. Het plan heeft ter visie gelegen voor zienswijzen van 19 mei tot en met 29 juni 2016. Tijdens de tervisielegging heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad.
- *Vaststellen van het bestemmingsplan*  
Aan de gemeenteraad is voorgesteld het bestemmingsplan op 20 december 2016 gewijzigd vast te stellen, inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen. De provincie heeft voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven.
- *Beroep bij de Raad van State*  
Tijdens de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 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, behoudens schorsing, wel getoetst worden aan het vastgestelde bestemmingsplan en kunnen er vergunningen worden verleend.

#### 1.4 Elektronische beschikbaarheid

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

#### 1.5 Ingekomen zienswijzen

##### 1.5.1 Schriftelijke zienswijzen

In totaal zijn er 27 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn op drie na ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijzen die buiten de termijn zijn ingediend worden niet verder betrokken bij de zienswijzen. Deze zienswijzen zijn vermeld onder 1.5.3. De tabel hieronder bevat een overzicht van de schriftelijk ingediende reacties.

	Adres	Datum ontvangst reactie
1	Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	29 juni 2016
2	██████████ Nijverheidsstraat 45, 4261 TK, Wijk en Aalburg	26 mei 2016
3	C.L. Schneider, Dolfijnpark 51, 2983 AZ Ridderkerk, namens de ██████████ <b>Maasdijk 20</b> Wijk en Aalburg	1 juni 2016
4	Almbouw Projectontwikkeling, de heer R. van Diest, Nachtegaal 16, 4248 XD Rijswijk, betreffende ontwikkeling <b>Molenhof en Oude Kerkstraat (tussen 9 en 11)</b>	3 juni 2016
5	Adviesbureau Mol – van Zelst namens de heer ██████████ inzake perceel <b>Wijksestraat 3</b> Wijk en Aalburg	14 juni 2016
6	██████████ <b>De Kroon 11</b> , 4261 TW Wijk en Aalburg	22 juni 2016
7	mr. A Paalman, Koninklijke Metaalunie, Postbus 2600, 3430 GA Nieuwegein, namens ██████████ <b>Nijverheidsstraat 11</b>	21 juni 2016
8.	DAS Rechtsbijstand, mevrouw D. Heuker of Hoek namens de ██████████ inzake <b>perceel Langestraat ong, Polstraat 51, Polstraat 49</b>	27 juni 2016
9	mr. A. Paalman, Koninklijke Metaalunie, Postbus 2600, 3430 GA Nieuwegein, namens ██████████ (Bomatech) <b>inzake Nijverheidsstraat 39</b>	24 juni 2016
10	DAS Rechtsbijstand, de heer mr J.T.F. van Berkel namens de heer ██████████ inzake <b>De Kroon ong.</b>	27 juni 2016 (2x pro forma) namens dezelfde persoon
11	De heer ██████████ Ammerzoden	28 juni 2016 (pro forma) 13 juli 2016
12	De heer M. van Geilswijk, Raadsio, Zuilenstraat 66, 4813 AC Breda, ██████████ inzake <b>Galerij 2a</b>	29 juni 2016
13	mr. A. Paalman, Koninklijke Metaalunie, Postbus 2600, 3430 GA Nieuwegein, namens ██████████ inzake <b>Ambachtstraat 15</b>	29 juni 2016
14	██████████ inzake <b>omgeving Polstraat 51 en Langestraat 4</b>	29 juni 2016
15	J.G.J. Timmermans van Wijgerden, E.A. van Ballegooijen S Zn. B.V., Postbus 18, 4260 AA WIJK EN AALBURG inzake <b>Grote Kerkstraat 58-60</b>	29 juni 2016
16	██████████ inzake <b>Bergstraat 1</b>	29 juni 2016
17	██████████ SOVAK, Postbus 4, 4844 ZG Terheijden inzake <b>kavel Oude Kerkstraat</b>	29 juni 2016
18	Van Dijke O.G., ██████████ ██████████ namens Marmidenko BV vertegenwoordigd ██████████ <b>Polstraat 21, 19a</b>	fax 29/06/2016 23:28), 30 juni 2016 Gelijkluidende brief 4 juli 2016
19	De heer B. Timmer, Dhr. M. van Ginkel, Laan van Beek en Royen 16 Zeist, inzake <b>perceel gelegen tussen Polstraat 49 en 51</b>	29 juni 2016

20	■■■■■■■■■■ <b>Polstraat 2</b> , 4261 BT, Wijk en Aalburg	30 juni 2016 (brief gedateerd 27 juni 2016)
21	Van Dijke O.G., de heer C.L. van Dijke, Dionensingel 154 - 2411 HA Bodegraven, ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ inzake <b>Polstraat 19a, Maasdijk 29a en Maasdijk 31</b>	30 juni 2016 (fax: 29/06/2016 22:32) Gelijklopende brief 4 juli 2016
22	De heer P. van den Heuvel, Bouwlinie B.V., Postbus 2018, 5300 CA Zaltbommel inzake perceel <b>Grote Kerkstraat 58-60, locatie Langestraat en Locatie Polstraat/Takshof</b>	29 juni 2016 (brief, e-mail en fax)
23	De heer mr J.T.F. van Berkel, DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ inzake perceel <b>De Kroon ong.</b>	28 juni 2016 (fax, pro forma) en gelijklopende brief 30 juni 2016
27	mr. A.G. van Keulen, Legalexion, Postbus 103, 5300 AC Zaltbommel namens diverse belanghebbenden inzake perceel <b>De Kroon ong.</b>	29 juni 2016
<i>Te laat zie paragraaf 1.5.3 nummer 24 en 25, 26</i>		

#### 1.5.2 Mondelinge zienswijzen

Er is één mondelinge zienswijze ingediend. Van deze zienswijze is een gespreksverslag gemaakt en heeft de indiener de mogelijkheid gehad deze nog aan te vullen of te corrigeren. De mondelinge zienswijze is op tijd ingediend en dus ontvankelijk. De tabel hieronder bevat de mondelinge zienswijze.

	Adres	Datum ontvangst reactie
1	■■■■■■■■■■ <b>Grote Kerkstraat 38a</b> , 4261 BE Wijk en Aalburg	26 mei 2016

#### 1.5.3 Te laat ingediende zienswijze

Er zijn drie zienswijzen te laat binnengekomen en dus niet ontvankelijk. Deze zijn hieronder genoemd.

	Adres	Datum ontvangst reactie
24	■■■■■■■■■■ <b>De Kroon 11</b> , 4261 TW Wijk en Aalburg	30 juni 2016, tweede brief
25	Ing. C.L. Schneider, adviseur bouwprojecten, bouwregelgeving en milieu, Dolfijnpark 51, 2983 AZ Ridderkerk, namens Autobedrijf Embrechts en ■■■■■■■■■■ inzake <b>Maasdijk 22.</b>	11 juli 2016
26	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ g inzake kadastraal perceel <b>F 2998</b> Wijk en Aalburg	21 juli 2016

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Inleiding

De schriftelijke en mondelinge zienswijzen worden in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording is een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van de ingediende zienswijzen wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt uiteengezet (kolom 2) met de conclusie per zienswijze. De indiener van elke zienswijze staat boven de zienswijze vermeld in een grijs gearceerd kopje. Mocht de zienswijze aanleiding zijn voor het aanpassen van het bestemmingsplan, dan wordt deze wijziging in de beantwoording cursief gedrukt aangegeven.

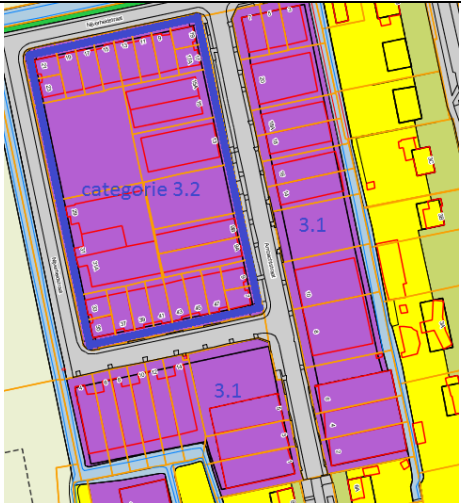
### 2.2 Beantwoording schriftelijke en mondelinge zienswijzen

I	Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	
a	Reclamant constateert dat de genoemde wijzigingen in de nota inspraak niet zijn doorgevoerd.	De reactie van reclamant zoals opgenomen in de nota inspraak is abusievelijk niet verwerkt in het bestemmingsplan. De in de nota inspraak genoemde wijzigingen worden alsnog verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.
b	Reclamant geeft aan dat buiten bestaand stedelijk gebied twee, planologisch gezien, nieuwe, paardenbakken zijn toegevoegd achter bestaande woningen in de Veldstraat. De verantwoording van deze paardenbakken in het kader van de Verordening Ruimte ontbreekt.	Met eigenaren van de paardenbakken wordt een overeenkomst gesloten overeenkomstig de Regeling kwaliteitsverbetering landschap zodanig dat aan voorwaarden van de Verordening Ruimte wordt voldaan.
c	Reclamant geeft aan dat ingevolge artikel 5 Bedrijf lid 5.4.3 en 5.4.4. een hogere bedrijfscategorie dan 2 mogelijk is. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7.10 Verordening dienen de voorwaarden zodanig te worden aangepast dat maximaal categorie 2 bedrijvigheid of daarmee vergelijkbaar wordt toegestaan.  Reclamant verzoekt voor het perceel Wijksestraat 3, het inrichtingsplan in het bestemmingsplan te borgen middels een voorwaardelijke gebruiksbepaling, gekoppeld aan een realisering- en instandhoudingdoelstelling.	De voorwaarden van artikel 5 Bedrijf lid 5.4.3 en 5.4.4. worden overeenkomstig de zienswijze aangevuld dat maximaal categorie 2 of daarmee vergelijkbaar voor wat betreft zowel de ruimtelijke als de milieuaspecten is toegestaan.  Overeenkomstig de zienswijze wordt een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen om de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan te waarborgen.
d	Reclamant geeft aan dat voor woningen gelegen buiten bestaand stedelijk gebied de maximale inhoudsopgave van 750 m <sup>3</sup> en 100 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen ontbreekt.	De maximale inhoud van woningen gelegen buiten bestaand stedelijk gebied wordt vastgelegd op 750 m <sup>3</sup> en de oppervlakte van bijgebouwen buiten bestaand stedelijk gebied wordt vastgelegd op maximaal 100 m <sup>2</sup> .
e	Reclamant geeft aan het niet aanvaardbaar te vinden dat in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie aan de Maasdijk, de bedrijfswoning planologisch is afgesplitst van het recreatiebedrijf. Dit is alleen toegestaan indien een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten.	In de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie is alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning toegestaan. Deze aanduiding komt op de plankaart niet voor. Ter verduidelijking worden in de regels van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie alle bepalingen omtrent de bedrijfswoning geschrapt. Daarnaast wordt een gebruiksbepaling toegevoegd die het gebruik van gebouwen als bedrijfswoning als strijdig gebruik aanmerkt.
f	Reclamant geeft aan dat het bouwvlak voor de jachthaven te groot van omvang is.	De jachthaven heeft aangegeven marginaal te willen uitbreiden. Omdat de precieze locatie van de uitbreiding niet vast staat, is een relatief groot bouwvlak opgenomen. De oppervlakte van de

		<p>bebouwing wordt nu gemaximaliseerd op 130 m<sup>2</sup> door middel van een bebouwingspercentage danwel een maatvoeringsaanduiding binnen het bouwvlak. Het gaat in dit geval om een marginale uitbreiding in een periode van circa 8 jaar.</p>
		<p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In artikel 3 wordt meegenomen dat verhardingen en bouwwerken binnen het bouwvlak opgericht dienen te worden.</li> <li>- De maximale oppervlakte bijgebouwen buiten bestaand stedelijk gebied wordt vastgelegd op maximaal 100 m<sup>2</sup>, het betreft in ieder geval de leden 3.2.3 sub d en lid 17.2.2 sub d en 21.1.1 sub b.</li> <li>- De maximale inhoud van woningen buiten bestaand stedelijk gebied wordt vastgelegd op 750 m<sup>3</sup>.</li> <li>- Wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in lid 3.6.1 onder a wordt verwijderd.</li> <li>- De mogelijkheid zoals opgenomen in artikel 3.5.1 sub 6 voor mestbe- en verwerking wordt verwijderd.</li> <li>- Ter verduidelijking zal in de toelichting in paragraaf 4.2 (Water) een verwijzing worden opgenomen naar het sectorplan.</li> <li>- De voorwaarden van artikel 5 Bedrijf lid 5.4.3 en 5.4.4. worden overeenkomstig de zienswijze aangevuld dat maximaal categorie 2 of daarmee vergelijkbaar voor wat betreft zowel de ruimtelijke als de milieuaspecten is toegestaan.</li> <li>- Op de verbeelding wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor de jachthaven teneinde de maximale toegestane bebouwing te maximaliseren op 130 m<sup>2</sup>.</li> <li>- In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen om de uitvoering van de inrichtingsplannen te waarborgen.</li> <li>- In de regels van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie alle bepalingen omtrent de bedrijfswoning geschrapt. Daarnaast wordt een gebruiksbepaling toegevoegd die het gebruik van gebouwen als bedrijfswoning als strijdig gebruik aanmerkt.</li> </ul>
<b>1</b>	<b>Grote Kerkstraat 38a, 4261 BE Wijk en Aalburg</b>	
a	<p>Reclamant geeft aan dat het bouwvlak ten behoeve van zijn toekomstige schuur recht achter zijn bestaande woning ligt. Het is de bedoeling dat bloemen-/plantenauto's er kunnen laden en lossen. Dit is met de huidige geplande situering nagenoeg niet mogelijk. Zienswijze is gericht op het verplaatsen van de bouwmogelijkheid van de toekomstige schuur richting Grote Kerkstraat nr. 40.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Gemengd. De locatie van de toekomstige schuur is recht achter de woning geplaatst. Belangrijkste reden is de doorzicht van en naar de Maasdijk.</p> <p>In het vigerend bestemmingsplan Wijk en Aalburg van 2000 wordt dit onderstreept door de bouwgrens te onderbreken. Het betreft een strook van ca. 10 m. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk</p>

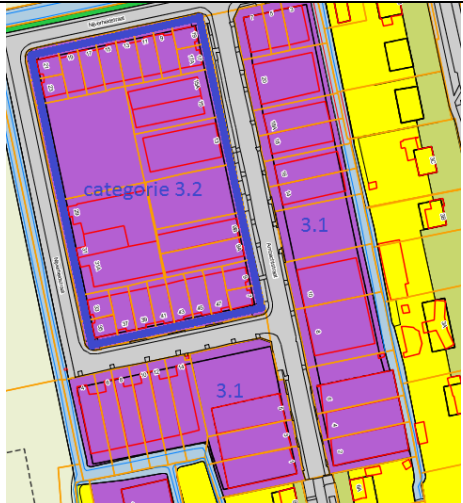
		<p>achterwege gelaten maar wordt ambthelva aangepast in het vastgestelde plan. Er wordt in zoverre tegemoet gekomen aan de zienswijze dat de locatie van de toekomstige schuur ca. 3 m wordt verschoven richting de perceelsgrens van Grote Kerkstraat nr. 40. Een strook van 10 m wordt vrijgehouden.</p>
b	<p>Reclamant geeft aan dat in het verleden is aangegeven dat er een milieuhindercirkel categorie 3 over zijn perceel liep. Reclamant vraagt of dit klopt.</p>	<p>In de omgeving zijn categorie 2 bedrijven aanwezig zoals het naastgelegen verhuurbedrijf van oldtimers. Ook de door reclamant gewenste activiteiten vallen onder een categorie 2 bedrijf. De milieuhindercirkel die bij een categorie 2 bedrijf hoort is 30 m. Er zijn geen categorie 3 bedrijven in de omgeving waarvan de milieuzone over het perceel van reclamant loopt.</p>
		<p><b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b> <i>De aanduiding bijgebouw wordt ca. 3 m verschoven richting het noorden waarbij een strook van 10 m tot de zijdelingse perceelsgrens met Grote Kerkstraat 40 wordt vrijgehouden.</i></p>
<b>2</b>	MSK B.V., [REDACTED] Nijverheidsstraat 45, 4261 TK, Wijk en Aalburg	
a	<p>Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met het terugleggen van de milieucategorie van 3.2 naar 3.1.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan 'Cok Midlandterrein', van 2000, hebben de gronden de bestemming 'Bedrijven'. De gronden zijn verder aangeduid als 'gebied waarbinnen milieucategorie 3 is toegestaan'. Op basis van artikel 3 Bedrijven zijn binnen de bestemming lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met de categorieën 2 en 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Dit betreft bedrijven met een milieuhindercontour van maximaal 100 m. Tegenwoordig wordt een onderscheid gemaakt in categorie 3.1 en 3.2 bedrijven met respectievelijk een milieuhindercontour van 50 m en 100 m.</p> <p>Geconstateerd is dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming op ca. 62 m ligt.</p> <p>Gezien de ruime bestemming vanuit het verleden en de aard van de omgeving zijn er nagenoeg geen bezwaren met betrekking tot het verruimen van de bestemming naar categorie 3.2. Bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, worden niet toegestaan. Het gaat om bedrijven die zijn gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven.</p>



		
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  <i>Op de plankaart wordt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' vervangen door 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. voor het bestemmingsvlak gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein.</i></p> <p><i>In de regels wordt bij de betreffende aanduiding opgenomen dat bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan met uitzondering van de bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als categorie 3.2 bedrijf.</i></p>
3	C.L. Schneider, Dolfijnpark 51, 2983 AZ Ridderkerk, Wijk en Aalburg	Maasdijk 20
a.	Reclamant geeft aan dat op 12 november 2010 medewerking is toegezegd aan het mogelijk maken van stallingruimte betreffende het perceel kadastraal bekend als F 2496 en F 627. Hieraan is medewerking verleend.	Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
b.	Reclamant verzoekt tevens om het perceel F 2496 te wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Tuin of Erf. Het perceel heeft nooit de bestemming Agrarisch gehad en zal dit gezien zijn ligging tussen dijk, bedrijven en het sportpark ook niet krijgen. Het perceel is te klein om als weidegebied voor bedrijf elders te gebruiken. In de praktijk is het een tuin bij de naastgelegen bedrijfswoning. Reclamant heeft een schets en een kaart van het perceel bijgevoegd.	<p>In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel F 2496 de bestemming Bedrijven. Het aangrenzende perceel F627 is bestemd als Agrarisch. Op de bijgevoegde kaart is zichtbaar dat de zienswijze betrekking heeft op het perceel F 627.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan Wijk en Aalburg van 2000 heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied'. Op de luchtfoto van 2000 en 2005 is zichtbaar dat de gronden onverhard zijn en niet in gebruik zijn als parkeerplaats. Het huidige gebruik van de gronden valt niet onder het overgangsrecht.</p> <p>Op basis van de Provinciale Verordening Ruimte zijn de gronden aangewezen als 'Groenblauwe mantel' en 'Rivierbed'.</p> <p>Een wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Tuin, zal planologisch extra verharding toestaan en tevens vergunningsvrij extra</p>

		bouwmogelijkheden geven. Dit is in strijd met de doelstelling van de Verordening Ruimte en tevens de belangen van het Waterschap. De gemeente sluit zich aan bij deze belangen en verleend geen medewerking aan het wijzigen van de bestemming.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</b>
4	Almbouw Projectontwikkeling, de heer R. van Diest, Nachtegaal 16, 4248 XD Rijswijk, betreffende ontwikkeling <b>Molenhof en Oude Kerkstraat (tussen 9 en 11)</b>	
a.	Reclamant geeft aan dat het plan aan de Molenhof niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	Gemeente heeft met reclamant afspraken gemaakt over het omzetten van het bouwvlak van twee vrijstaande woningen naar een vlak waar vier aaneengesloten woningen zijn toegestaan. Deze afspraak is abusievelijk niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Bij vaststelling wordt overeenkomstig de gemaakte afspraken het bouwvlak aangepast en de aanduiding 'vrijstaand' vervangen door 'aaneengesloten' waarbij het maximaal aantal woningen op vier wordt gezet.
b.	Reclamant vraagt zich af of het gewenste bouwplan past binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en of de bestemming Tuin aan de voorzijde geheel ingericht mag worden als parkeerterrein.	Het bouwplan is gelegen in de bestemming Wonen waarvoor geldt dat voor aaneengesloten woningen een afstand van 2 m moet worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwvlak voldoet aan deze voorwaarde, waarbij opgemerkt wordt dat bij het huidige bouwplan als voorgevel wordt aangemerkt die gevel waar de entree is gevestigd. De voorgevel mag in de bouwgrens worden gebouwd.  De bestemming 'Tuin' is gelegen aan de wegzijde van het bouwplan. Binnen de bestemming 'Tuin' is tevens parkeren op de eigen inrit toegestaan. Omdat op voorhand niet 100% duidelijk is wat als inrit kan worden aangemerkt, zal de aanduiding parkeren worden opgenomen. Op deze wijze is geborgd dat op de betreffende gronden parkeren is toegestaan.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b> <i>De aanduiding in het bouwvlak aan de Molenhof wordt gewijzigd van 'vrijstaand' naar 'aaneengesloten' en de aanduiding 'maximaal 4 wooneenheden' wordt opgenomen.</i> <i>De aanduiding 'parkeren' wordt opgenomen binnen de bestemming Tuin aan de voorzijde, met bijbehorende aanpassing in de regels.</i>
5	Adviesbureau Mol – van Zelst namens ██████████	§ inzake perceel <b>Wijksestraat 3</b> Wijk en Aalburg
	Reclamant geeft aan dat de breedte van het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding 40 m is. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen overeenkomstig het aangegeven bouwplan naar een breedte van 46 m.	Gemeente heeft afspraken gemaakt met reclamant over het opnemen van het bouwplan in het ontwerpbestemmingsplan. Hiertoe zijn tevens overeenkomsten opgesteld waarin ook de landschappelijke inpassing is geregeld. <i>Op de verbeelding zal het bouwvlak worden aangepast</i>

		<i>overeenkomstig het bouwplan, waarbij het bouwvlak een breedte krijgt van 46 m.</i>
		<b>Conclusie</b> <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b> <i>Het bouwvlak wordt verbreed naar 46 m.</i>
6	De Kroon 11, 4261 TW Wijk en Aalburg	
	Reclamant geeft aan dat een deel van zijn schuur bij de woning voor 25% binnen de woonbestemming en voor 75% binnen de agrarische bestemming valt. Verzocht wordt de schuur binnen de Woonbestemming te plaatsen.	Op 8 maart 1994 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van de schuur met gebruik ten behoeve van berging/garage. Dit gebruik past binnen de woonfunctie. Verder zijn de gronden gelegen binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. De gemeente ziet geen bezwaren de bestaande schuur binnen de woonbestemming te trekken. De bestemming wordt dusdanig verruimd dat de bestaande schuur binnen de woonbestemming komt te liggen.
		<b>Conclusie</b> <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b> <i>De bestemming wordt dusdanig verruimd dat de bestaande schuur binnen de woonbestemming komt te liggen.</i>
7	mr. A Paalman, Koninklijke Metaalunie, Postbus 2600, 3430 GA Nieuwegein, namens Nijverheidsstraat 11	
	Reclamant geeft aan dat het gevestigde metaal en verhuurbedrijf niet positief bestemd is. Het betreffende bedrijf is niet opgenomen in de Staat van bedrijven. Ter plaatse zijn volgens de verbeelding uitsluitend categorie 3.1 bedrijven toegestaan Het metaal-bedrijf bestaat uit een constructiewerkplaats met een gesloten gebouw en een productieoppervlak van meer dan 200 vierkante meter. Dit wordt als een categorie 3.2 bedrijf aangemerkt in de VNG milieuzonering 2009. Reclamant verzoekt het betreffende bedrijf een passende bestemming/functieaanduiding toe te kennen zodat beschikt kan worden over voldoende ontwikkelingsruimte.	In het vigerende bestemmingsplan 'Cok Midlandterrein', van 2000, hebben de gronden de bestemming 'Bedrijven'. De gronden zijn verder aangeduid als 'gebied waarbinnen milieucategorie 3 is toegestaan'. Op basis van artikel 3 Bedrijven zijn binnen de bestemming lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met de categorieën 2 en 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Dit betreft bedrijven met een milieuhindercontour van maximaal 100 m. Tegenwoordig wordt een onderscheid gemaakt in categorie 3.1 en 3.2 bedrijven met respectievelijk een milieuhindercontour van 50 m en 100 m.  Geconstateerd is dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming op ca. 62 m ligt.  Gezien de ruime bestemming vanuit het verleden en de aard van de omgeving zijn er nagenoeg geen bezwaren met betrekking tot het verruimen van de bestemming naar categorie 3.2. Bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, worden niet toegestaan. Het gaat om bedrijven die zijn gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven.

		
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  <i>Op de plankaart wordt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' vervangen door 'bedrijf tot en met categorie 3.2' voor het bestemmingsvlak gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein.</i></p> <p><i>In de regels wordt bij de betreffende aanduiding opgenomen dat bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan met uitzondering van de bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als categorie 3.2 bedrijf.</i></p>
8	DAS Rechtsbijstand, mevrouw D. Heuker of Hoek ██████████ ██████████ inzake <b>perceel Langestraat ong, Polstraat 51, Polstraat 49</b>	
a	<p>Reclamant geeft aan dat het toekennen van nieuwe bouwblokken niet past in de doelstelling van het bestemmingsplan zoals in de toelichting is beschreven. Hierin staat aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Het toekennen van drie ontwikkelingslocaties, twee woningen aan de Langestraat en één woning naast Polstraat 51 is in strijd met deze doelstelling.</p>	<p>Het klopt dat de doelstelling van het bestemmingsplan niet volledig wordt beschreven in hoofdstuk 1 van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is conserverend van aard voor de bestaande woningen en bedrijven, waarbij is aangesloten bij de regeling die geldt voor de overige komen binnen de gemeente Aalburg. In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers vaak lang moeten wachten of de door hen gewenste ontwikkeling wel/niet zouden worden meegenomen in het bestemmingsplan Wijk en Aalburg. De voorbereidingstijd liep vanaf 2010 en voor sommige gebieden al vanaf 2006 (grenzend aan bestemmingsplan Spijk en omgeving). Het zijn veelal deze initiatieven die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Een verwijzing naar de ontwikkelingen is in paragraaf 2.3 van de toelichting opgenomen. Voor wat betreft deze locaties is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht.</p> <p>De intentie is dat het doel van het plan helder moet zijn omschreven, ook in hoofdstuk 1 van de toelichting.</p> <p>Een verwijzing naar de beoogde ontwikkelingen is</p>

		<p>daarom in de publicaties van zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierin wordt een ieder er op wordt gewezen dat er potentiële ontwikkelingen in het bestemmingsplan zitten en dat een lijst van deze ontwikkelingen als bijlage bij de toelichting is opgenomen.</p> <p>Een volledige beschrijving van het doel, zowel conserverend voor het merendeel van het plangebied als ontwikkelingsgericht voor de ontwikkelingslocaties wordt in hoofdstuk 1 van de toelichting opgenomen.</p>
b	<p>Reclamant geeft aan dat de geprojecteerde nieuwe woningen zijn woongenot aantasten. Het uitzicht verdwijnt, er is minder zonlicht, de privacy wordt aangetast en er is minder groen in de omgeving.</p>	<p>Reclamant is woonachtig op het perceel Polstraat 51. De woning maakt deel uit van een dubbel woonhuis met nummer 51A.</p> <p>De geprojecteerde woning aan de Langestraat grenst met de zijtuin aan de achtertuin van reclamant. De afstand tussen de zijgevel van de woning aan de Langestraat en de achtergevel van de woning van reclamant bedraagt ca. 18 m. Deze onderlinge afstand tussen de woningen wordt als voldoende gezien om een goed woon- en leefklimaat te borgen.</p> <p>De afstand van de geprojecteerde naastgelegen woning aan de Polstraat tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m aan de achterzijde en 5 m aan de voorzijde van de woning. Ook deze afstand wordt als voldoende beschouwd om geen onevenredige hinder, derving van woongenot te veroorzaken.</p> <p>Naar aanleiding van een zienswijze van initiatiefnemer wordt het bouwvlak aan de Polstraat een kwartslag gedraaid. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de perceelsgrens van de woning van reclamant blijft evenwel gelijk.</p> <p>In de stedenbouwkundige analyse behorend bij de ontwikkeling staat verder de motivering waarom de ontwikkeling passend binnen het gebied is. De stedenbouwkundige analyse is als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p> <p>Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning dan wel dat het plan leidt tot een verlies aan privacy of vrij uitzicht, wordt overwogen dat er geen grond bestaat voor de verwachting dat dit zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.</p> <p>Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1</p>

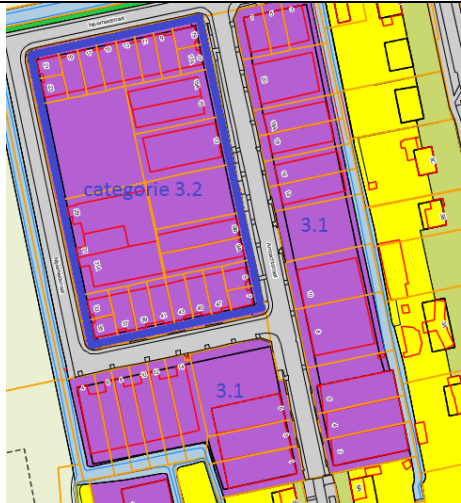
		<p>van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indien bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven.</p>
c	<p>Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De straat valt onder de noemer open bebouwing. Er is geen kaderstellende visie ontwikkeld.</p> <p>Reclamant geeft aan dat het twijfelachtig is dat het gebied ten zuiden van de kavel wordt ontwikkeld nu er voor het gebied ten westen van de Langestraat een aparte visie wordt opgesteld.</p> <p>Reclamant geeft aan dat het plan niet voldoet aan de Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant.</p>	<p>Een stedenbouwkundige analyse van het gebied is opgenomen in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt voor zowel de locatie aan de Polstraat als de Langestraat aangegeven dat de ontwikkeling aansluit bij de omgeving zowel voor wat betreft de functie als de locatie. De nieuwe woningen komen te liggen tussen de bestaande bebouwing aan de Polstraat en tegen de kern aan bij de Langestraat. In combinatie met het toevoegen van beplanting (tuinen) neemt de huidige landschappelijke waarde niet af.</p> <p>De visie Polstraat wordt opgesteld voor het gebied ten westen van de Langestraat. De onderhavige percelen liggen ten oosten van de Langestraat en worden niet meegenomen in de visie Polstraat. De visie Polstraat staat los van de ontwikkelingen aan de Langestraat. Het doel van de visie Polstraat is niet noodzakelijkerwijs woningbouw. De visie Polstraat beoogd, om samen met bewoners, kaders te stellen waarbinnen beoogde ontwikkelingen zijn toegestaan en hoe deze een positieve bijdrage kunnen leveren aan het gebied als geheel. Het gebied ten westen van de Langestraat blijft stedelijk ontwikkelingsgebied. Hier wordt al jaren een stedelijke ontwikkeling beoogd. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid niet op korte termijn plaatsvinden maar wordt ook niet definitief afgeschreven.</p> <p>Voor het plan is overeenkomstig de Verordening Ruimte een stedenbouwkundige analyse opgesteld en een regeling kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. De bijdrage voor kwaliteitsverbetering is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Zowel de stedenbouwkundige analyse als de overeenkomst is aan de provincie voorgelegd.</p> <p>De stedenbouwkundige analyse is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Hiermee voldoet het plan aan de eisen gesteld in de Verordening Ruimte. De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen de ontwikkeling aan de Langestraat en Polstraat.</p>
d	<p>Reclamant geeft aan dat de bouwplannen niet voorzien in een (regionale) behoefte en daardoor</p>	<p>Het bestemmingsplan Wijk en Aalburg is een proces die voorafgaand aan het vaststellen van de</p>

<p>is het toevoegen van woningen in strijd met een wettelijke bepaling (ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling). - - Uit de woonvisie blijkt dat er voldoende harde plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien.</p>	<p>Regionale woonvisie in 2015 is begonnen. Het collegebesluit om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning aan de Langestraat en de Polstraat dateert van 30 oktober 2013.</p> <p>Bij nieuwe verzoeken is de Woonvisie een van de leidraden waarnaar gekeken wordt. Een andere leidraad is de woningbehoefte op basis van de provinciale prognoses. De bandbreedte tussen de provinciale woningbehoefteprognose en de effectieve vraag op basis van het verhuispatroon is een verantwoorde basis voor de invulling van de woningbehoefte*.</p> <p>(*bron: Regionale Woonvisie 2015, bijlage 7, effectieve vraag, Verantwoorde woningbehoefte = Woningbehoefte (de effectieve vraag uit de woonvisie en/of de provinciale woningbehoefte) -/- de harde plancapaciteit in bestemmingsplannen)</p> <p>In 2015 bedraagt de effectieve vraag naar woningen 469 en de woningbehoefte op basis van de provinciale prognose 675*. Wanneer de harde plancapaciteit van 418* hiervan af wordt gehaald, blijft een woningbehoefte over met een bandbreedte tussen de 51-257 nieuwe woningen tot 2025.</p> <p>Op 1 januari 2016 is de provinciale woningbehoefte verhoogd van 675 naar 720**. De prognose voor 1 januari 2017 is 760. Dit laatste is nog niet formeel vastgesteld.</p> <p>Op 1 oktober 2016 is de harde plancapaciteit, inclusief de woningaantallen die middels het bestemmingsplan Wijk en Aalburg worden toegevoegd gesteld op 468***.</p> <p>De harde plancapaciteit blijft hiermee net onder de effectieve vraag zoals vastgelegd in de Woonvisie van 2015.</p> <p>Wanneer de harde plancapaciteit op 1 oktober 2016, inclusief het bestemmingsplan Wijk en Aalburg wordt afgetrokken van de provinciale woningbouwprognoses blijft een woningbehoefte over met een bandbreedte tussen de 1-252 = (469-468) -/- (720-468).</p> <p>Voor 2017 wordt de woningbouwbehoefte geschat op 292 (760-468)</p> <p>(** Vastgelegd in Regionale Agenda Wonen 2016)  (***Een tabel met de harde plancapaciteit per 1 oktober 2016, inclusief de plancapaciteit die middels het bestemmingsplan Wijk en Aalburg zijn toegevoegd, wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen).</p> <p>Conclusie: bovenstaande berekening toont aan dat voldaan is aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking, het aantonen van de regionale behoefte.</p> <p>In dit concrete geval wordt door nieuwbouw</p>
<p>Reclamant geeft aan dat vooral het type</p>	

<p>vrijstaande woningen niet passend is, in de woonvisie wordt aangegeven dat er behoefte is aan kleinere goedkopere woningen.</p> <p>Reclamant geeft aan dat tijdens raadsvergadering van 28 juni 2001 is nog aangegeven dat op betreffende locatie niet gebouwd zou worden.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de woonvisie niet als bijlage is opgenomen, terwijl dit wel genoemd is in de toelichting. Door het ontbreken is er sprake van een onjuiste procedure.</p> <p>Reclamant geeft aan dat inhoudelijk niet klopt wat er in de woonvisie over fase 1 en 2 Kerkverreweide wordt genoemd. Fase 2 moet nog</p>	<p>indirect aangesloten bij de waarden uit de Woonvisie. Het gaat om de bouw van een aangepaste woning voor ouderen aan de Langestraat en in het geval van de Polstraat komt door nieuwbouw een starterswoning vrij aan de Bollenhoef.</p> <p>Daarnaast legt de Woonvisie geen verbod op de bouw van vrijstaande woningen. Hoewel de vraag naar dit type woningen kleiner is dan de vraag naar bijvoorbeeld starterswoningen, is er nog steeds behoefte aan deze woningen.</p> <p>Weliswaar zijn de kwalitatieve eisen niet vastgelegd in het bestemmingsplan, bij het wel of niet meewerken aan initiatieven, worden deze aspecten meegewogen.</p> <p>Ook op dit punt wordt voldaan aan de verantwoording aan de Ladder duurzame verstedelijking voldaan.</p> <p>Tijdens de raadsvergadering van 28 juni 2001 is niet expliciet aangegeven dat er op de betreffende kavel nooit mag worden gebouwd. Destijds was net het bestemmingsplan Wijk en Aalburg van 2000 vastgesteld. Er diende voorzichtig te worden omgegaan met de artikel 19.1 procedure om te voorkomen dat men voortdurend achter het bestemmingsplan aan moest lopen.</p> <p>Op 30 september 2004 heeft de raad de 'Structuurvisie Plus land van Heusden en Altena' vastgesteld. In deze visie is het gebied ten zuiden van Wijk en Aalburg, richting de Maasdijk aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsgebied. In de laatste structuurvisie vastgesteld door de raad op 2 juli 2013 is het gebied wederom aangemerkt als stedelijk zoekgebied.</p> <p>De bijlage waarnaar verwezen wordt in de toelichting in paragraaf 4.10 onder het kopje 'toets aan trede 1.' betreft bijlage 7 van de Regionale woonvisie en niet bijlage 7 van de toelichting.</p> <p>Het niet integraal opnemen van de Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena als bijlage bij het bestemmingsplan is geen verplichting, noch inhoudelijk, noch procedureel.</p> <p>Het beleidsstuk is integraal te vinden op de website van de gemeente Aalburg. Daarnaast worden de cijfers uit onder meer bijlage 7, Effectieve vraag, van de Woonvisie periodiek gemonitord, zodat het meest actueel beeld kan worden gegeven. Om deze redenen is de Woonvisie niet als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p> <p>In de toelichting bij het bestemmingsplan is abusievelijk in paragraaf 2.2.2. opgenomen dat Kerkverreweide fase 2 in 2014 is afgerond. Dit is</p>
--	--

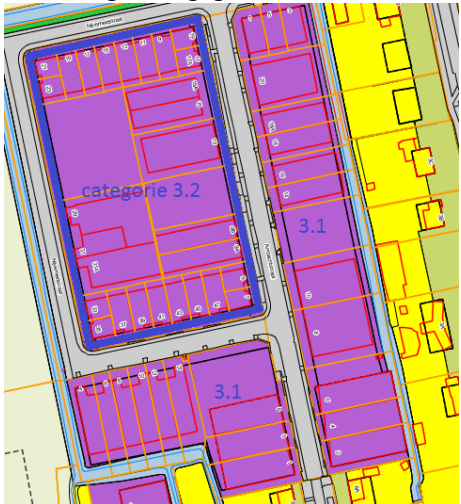


	ontwikkeld worden. Hieruit blijkt te meer dat er ruim voldoende capaciteit is.	niet het geval, de planvorming is nog volop in beweging. Fase 2 is voor wat betreft het woningbouwaantal niet meegenomen in de harde plancapaciteit. De beoogde capaciteit wijzigt niet.
e	Voor het perceel gelegen aan de Polstraat 49, het aannemersbedrijf, geeft reclamant aan geen bezwaar te hebben tegen het huidige gebruik, met functie wonen en binnenopslag voor een aannemersbedrijf zonder werkplaats. Ze maken zich zorgen voor de toekomst ingeval ontwikkeling na vervreemding. Graag zien ze dat deze functie gekoppeld wordt aan het huidige bedrijf zoals ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.	Voor de locatie aan de Polstraat 49 zijn in het verleden een aantal strijdige activiteiten beëindigd. De functie binnenopslag voor een aannemersbedrijf zonder werkplaats is ruimtelijk aanvaardbaar en lijdt niet tot overlast. Om die reden wordt afgezien van persoonsgebonden overgangsrecht. Alleen binnenopslag is gelegaliseerd, bij vervreemding is dan ook alleen deze vorm van opslag toegestaan.
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  <i>In de toelichting in hoofdstuk 1 wordt een vermelding gemaakt van de toekomstige ontwikkelingen.</i>  <i>Er wordt een bijlage opgenomen met de harde plancapaciteit zoals deze door de gemeente is berekend op 1 oktober 2016.</i></p>
9	mr. A Paalman, Koninklijke Metaalunie, Postbus 2600, 3430 GA Nieuwegein, ██████████ ██████████ <b>inzake Nijverheidsstraat 39</b>	
	<p>Reclamant geeft aan dat het gevestigde metaalbedrijf niet positief bestemd is. Het betreffende bedrijf is niet opgenomen in de Staat van bedrijven.</p> <p>Ter plaatse zijn volgens de verbeelding uitsluitend categorie 3.1 bedrijven toegestaan. Het metaalbedrijf bestaat uit een constructiewerkplaats met een gesloten gebouw en een productieoppervlak van meer dan 200 vierkante meter. Dit wordt als een categorie 3.2 bedrijf aangemerkt in de VNG milieuzonering 2009.</p> <p>Reclamant verzoekt het betreffende bedrijf een passende bestemming/functieaanduiding toe te kennen zodat beschikt kan worden over voldoende ontwikkelingsruimte.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan 'Cok Midlandterrein', van 2000, hebben de gronden de bestemming 'Bedrijven'. De gronden zijn verder aangeduid als 'gebied waarbinnen milieucategorie 3 is toegestaan'. Op basis van artikel 3 Bedrijven zijn binnen de bestemming lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met de categorieën 2 en 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Dit betreft bedrijven met een milieuhindercontour van maximaal 100 m. Tegenwoordig wordt een onderscheid gemaakt in categorie 3.1 en 3.2 bedrijven met respectievelijk een milieuhindercontour van 50 m en 100 m.</p> <p>Geconstateerd is dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming op ca. 62 m ligt.</p> <p>Gezien de ruime bestemming vanuit het verleden en de aard van de omgeving zijn er nagenoeg geen bezwaren met betrekking tot het verruimen van de bestemming naar categorie 3.2. Bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, worden niet toegestaan. Het gaat om bedrijven die zijn gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven.</p>

		
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  <i>Op de plankaart wordt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' vervangen door 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. voor het bestemmingsvlak gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein.</i></p> <p><i>In de regels wordt bij de betreffende aanduiding opgenomen dat bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan met uitzondering van de bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als categorie 3.2 bedrijf.</i></p>
10	DAS Rechtsbijstand, de heer mr J.T.F. van Berkel	inzake <b>De Kroon ong.</b>
a	Reclamant geeft in aanvulling op de zienswijze aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen, zoals het vrije uitzicht.	De zienswijze waarnaar reclamant verwijst is die van mr. A.G van Keulen, Legalexion, namens diverse belanghebbenden inzake het perceel ong. De beantwoording van deze zienswijze is onder nummer 27 opgenomen. Voor volledige beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord onder nummer 27.
	In 2005 is door gemeente nog aangegeven dat 'de bouw van twee vrijstaande woningen niet passend is, vanuit de Kroon er moet open zicht blijven op de kerktoren en dijk etc...'.  	Reclamant en omwonende geven aan dat in 2005 de bouw van twee woningen is geweigerd op de locatie waar nu 12 woningen worden toegestaan.  Bij besluit van 13 december 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders geweigerd vrijstelling te verlenen voor de bouw van twee woningen op het betreffende perceel. De voornaamste reden voor de weigering was, dat de voorgestane locatie deel uit maakte van een grotere toekomstige ontwikkelingslocatie, namelijk Kerkverreweide, waarvoor ontwikkeling tot een samenhangend geheel werd nagestreefd. De ontwikkeling van het betreffende perceel moest in samenhang worden gezien met de destijds nog toekomstige ontwikkeling van het gehele gebied. De betreffende locatie was in eerste instantie van belang voor realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

		<p>Individuele woningbouw was pas mogelijk als de plannen voor de betreffende locatie duidelijk en definitief waren. Uitgangspunt was dat individuele woningbouw de ontwikkeling van de totale locatie niet mocht frustreren. Destijds was er nog geen concrete planvorming. Pas als deze planvorming definitief was, kon worden bezien of individuele woningbouw ter plaatse mogelijk is, zonder dat de ontwikkeling van de locatie als totaal werd belemmerd. Tegen de functie woningbouw op de locatie specifiek, bestond geen bezwaar. De Raad van State heeft op 3 oktober 2007 (ECLI:NL:RVS:2007:BB4704) uitspraak gedaan in de zaak waarin bovenstaande argumenten zijn verwoord.</p>
	<p>Reclamanten zouden het perceel niet hebben aangekocht als zij op de hoogte waren dat vlak hierna met nieuwe eigenaren van het perceel een contract voor 12 woningen is afgesloten. Reclamant geeft aan dat er geen bezonningsstudie is gedaan, de privacy wordt aangetast en de waarde van de woning van reclamant daalt.</p>	<p>Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning dan wel dat het plan leidt tot een verlies aan privacy of vrij uitzicht, wordt overwogen dat er geen grond bestaat voor de verwachting dat dit zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.</p> <p>Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven.</p>
		<p><b>Conclusie</b>  <i>Het bestemmingsplan wordt op de volgende wijze aangepast:</i>  <i>In de toelichting in hoofdstuk 1 wordt een vermelding gemaakt van de toekomstige ontwikkelingen.</i>  <i>De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke voorziening tot 300 m<sup>2</sup>' wordt zowel uit de planregels als de plankaart verwijderd.</i>  <i>Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de stedenbouwkundige uitwerking, model F, de basis is van de beoogde aanpassing.</i></p>
11	<p>Verdegaalhof 1, 5324 EL Ammerzoden</p>	
	<p>Reclamant heeft een zienswijze ingediend. Alvorens deze goed te onderbouwen wordt verzocht alle stukken vanaf 2005 tot heden toe te zenden. Het betreft de locatie: hoek Polstraat-Maasdijk-Langestraat-Schoolstraat inclusief Polstraat 49 te Wijk en Aalburg.</p>	<p>Het verzoek van reclamant is dusdanig breed dat middels brief van gevraagd is het verzoek nader te specificeren.</p> <p>In antwoord hierop heeft reclamant per 13 juli geantwoord. Dit antwoord is niet aan te merken als een nadere concretisering van het eerste</p>

	Verder schrijft reclamant op 13 juli 2016 alle stukken te willen vanuit het gemeentehuis en het Aalburgloket betreffende de herontwikkeling van de Burgt, de Uithof en alle stukken van Polstraat 49-51-51a tot aan Maasdijk 21-23-25 met de daaraan en tussenliggende percelen ongenummerd. Eigenaar van Wijnen-Bok-Woonlinie-gemeente Aalburg	verzoek. Reclamant heeft nagelaten zijn zienswijze nader te onderbouwen. Niet duidelijk is welke bezwaren, gronden reclamant heeft tegen het ontwerpbestemmingsplan. Vastgesteld is dat reclamant niet langer woonachtig is in Wijk en Aalburg.
		<b>Conclusie</b> <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast</b>
12	De heer M. van Geilswijk, Raadsio, Zuilenstraat 66, 4813 AC Breda, ██████████ inzake <b>Galerij 2a</b>	
	<p>Reclamant verzoekt op het perceel aan de Galerij 2, waar de shoarma/grillroom is gevestigd de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-shoarma grillroom' niet op te nemen.</p> <p>Het betreffende bedrijf veroorzaakt overlast in de vorm van stank, geluid en bevuilding van de openbare ruimte. Daarnaast zijn er onvoldoende parkeerplaatsen. Er is geen afweging gemaakt zoals voor andere horeca categorie 2 bedrijven moet worden gemaakt in het kader van de afwijkingsbevoegdheid.</p>	<p>Bij het opnemen van de huidige bestemming is gekeken naar de rechten uit het vigerend bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' van 2000. In dit vigerend bestemmingsplan heeft de zaak de bestemming Centrumgebied. Binnen deze bestemming is horeca I (zowel bestaand als nieuw) en horeca II (alleen bestaand) toegestaan. Op basis van de begripsomschrijving uit het vigerend bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' van 2000, valt het betreffende bedrijf onder horeca I. Horeca I is 'een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken'. De shoarma/grillroom is planologisch toegestaan in het huidige bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' 2000. In het kader van dat bestemmingsplan is een afweging gemaakt over welke functies waar toelaatbaar zijn in het centrum van Wijk en Aalburg.</p> <p>De bestaande planologische rechten van de shoarma/grillroom zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Wijk en Aalburg. In het ontwerpbestemmingsplan is de onderverdeling tussen horeca I en II vervangen door een driedeling in lichte, middelzware en zware horeca. De shoarma/grillroom valt onder categorie II, middelzware horeca. Deze categorie wordt in het ontwerpbestemmingsplan expliciet via de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - shoarma/grillroom' geregeld.</p> <p>Bij controles uitgevoerd bij de shoarma/grillroom, zijn geen overtredingen geconstateerd van het Activiteitenbesluit. Het 'verkeersonderzoek centrumgebied Wijk en Aalburg' uit 2012 duidt niet op een ernstige parkeerdruk. Er is geen sprake van een dusdanige parkeeroverlast dat er sprake is van een ontoelaatbare nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie ter plaatse.</p> <p>Gemeente is van mening dat, mede gelet op het karakter van de straat en de wijk, de ligging in het centrum, er geen onevenredige overlast wordt</p>

		veroorzaakt door de shoarma/grillroom.
		<b>Conclusie</b> <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast</b>
13	mr. A. Paalman, Koninklijke Metaalunie, Postbus 2600, 3430 GA Nieuwegein, ██████████ ██████████ inzake <b>Ambachtstraat 15</b>	
	<p>Reclamant geeft aan dat het gevestigde metaalbedrijf niet positief bestemd is. Het betreffende bedrijf is niet opgenomen in de Staat van bedrijven.</p> <p>Ter plaatse zijn volgens de verbeelding uitsluitend categorie 3.1 bedrijven toegestaan. Het metaalbedrijf bestaat uit een constructiewerkplaats met een gesloten gebouw en een productieoppervlak van meer dan 200 vierkante meter. Dit wordt als een categorie 3.2 bedrijf aangemerkt in de VNG milieuzonering 2009.</p> <p>Reclamant verzoekt het betreffende bedrijf een passende bestemming/functieaanduiding toe te kennen zodat beschikt kan worden over voldoende ontwikkelingsruimte.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan 'Cok Midlandterrein', van 2000, hebben de gronden de bestemming 'Bedrijven'. De gronden zijn verder aangeduid als 'gebied waarbinnen milieucategorie 3 is toegestaan'. Op basis van artikel 3 Bedrijven zijn binnen de bestemming lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met de categorieën 2 en 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Dit betreft bedrijven met een milieuhindercontour van maximaal 100 m. Tegenwoordig wordt een onderscheid gemaakt in categorie 3.1 en 3.2 bedrijven met respectievelijk een milieuhindercontour van 50 m en 100 m.</p> <p>Geconstateerd is dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming op ca. 62 m ligt.</p> <p>Gezien de ruime bestemming vanuit het verleden en de aard van de omgeving zijn er nagenoeg geen bezwaren met betrekking tot het verruimen van de bestemming naar categorie 3.2. Bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, worden niet toegestaan. Het gaat om bedrijven die zijn gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven.</p> 
		<p><b>Conclusie</b> <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b></p> <p>Op de plankaart wordt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' vervangen door 'bedrijf tot en met categorie 3.2' voor het bestemmingsvlak gelegen op het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein.</p>

		<i>In de regels wordt bij de betreffende aanduiding opgenomen dat bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan met uitzondering van de bedrijven die op basis van geur of externe veiligheid zijn aangemerkt als categorie 3.2 bedrijf.</i>
14	<b>inzake omgeving Polstraat 51 en Langestraat 4</b>	
a	<p>Reclamant geeft aan dat het toekennen van nieuwe bouwblokken niet past in de doelstelling van het bestemmingsplan zoals in de toelichting is beschreven. Hierin staat aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van aard is. Het toekennen van drie ontwikkelingslocaties, twee woningen aan de Langestraat en één woning naast Polstraat 51 is in strijd met deze doelstelling.</p>	<p>Het klopt dat de doelstelling van het bestemmingsplan niet volledig beschreven staat in hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan. Het plan is conserverend van aard voor de bestaande woningen en bedrijven, waarbij is aangesloten bij de regeling die geldt voor de overige kommen binnen Wijk en Aalburg.</p> <p>In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers vaak lang moeten wachten of de door hen gewenste ontwikkeling wel/niet zouden worden meegenomen in het bestemmingsplan Wijk en Aalburg. De voorbereidingstijd liep vanaf 2010 en voor sommige gebieden al vanaf 2006 (grenzend aan bestemmingsplan Spijk en omgeving). Het zijn veelal deze initiatieven die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Een verwijzing naar de ontwikkelingen is in paragraaf 2.3 van de toelichting opgenomen. Voor wat betreft deze locaties is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht.</p> <p>De intentie is dat het doel van het plan helder moet zijn omschreven, ook in hoofdstuk 1 van de toelichting.</p> <p>Een verwijzing naar de beoogde ontwikkelingen is daarom in de publicaties van zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierin wordt een ieder er op wordt gewezen dat er potentiële ontwikkelingen in het bestemmingsplan zitten en dat een lijst van deze ontwikkelingen als bijlage bij de toelichting is opgenomen.</p> <p>Een volledige beschrijving van het doel, zowel conserverend voor het merendeel van het plangebied als ontwikkelingsgericht voor de ontwikkelingslocaties wordt in hoofdstuk 1 van de toelichting opgenomen.</p>
b	<p>Reclamant geeft aan dat het woongenot wordt aangetast waaronder de aantasting van de privacy en het van verlies van uitzicht. Het open karakter van het gebied wordt aangetast, er is minder groen in de omgeving, vermeerdering van geluid- en verkeersoverlast. Aangegeven wordt dat de huidige situatie in stand moet worden gehouden.</p>	<p>Reclamant is woonachtig op het perceel Polstraat 51A. De woning maakt deel uit van een dubbel woonhuis met nummer 51.</p> <p>De geprojecteerde woning aan de Polstraat grenst niet aan het perceel van reclamant. Het perceel van reclamant grenst enkel met de achtertuin aan de zijtuin van de geprojecteerde woning aan de Langestraat. De afstand tussen de zijgevel van de woning aan de Langestraat en de achtergevel van de woning van reclamant bedraagt ca. 20 m.</p>

	<p>Reclamant geeft aan dat door de nieuwe ontwikkelingen de waarde van zijn woning daalt.</p>	<p>In de stedenbouwkundige analyse behorend bij de ontwikkeling staat verder de motivering waarom de ontwikkeling passend binnen het gebied is. De stedenbouwkundige analyse is als bijlage bij de toelichting opgenomen</p> <p>Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning dan wel dat het plan leidt tot een verlies aan privacy of vrij uitzicht, wordt overwogen dat er geen grond bestaat voor de verwachting dat dit zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.</p> <p>Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven.</p>
c	<p>Reclamant geeft aan dat de regionale woonvisie waarna verwezen wordt niet als bijlage bij de toelichting is opgenomen.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de plannen niet voldoen aan ladder duurzame verstedelijking, trede 1 regionale behoefte en trede 3, locatie is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied.</p> <p>Reclamant geeft verder aan dat vooral het type vrijstaande woningen niet passend is, in de woonvisie wordt aangegeven dat er behoefte is aan kleinere goedkopere woningen.</p>	<p>De bijlage waarna verwezen wordt in de toelichting in paragraaf 4.10 onder het kopje 'toets aan trede 1.' betreft bijlage 7 van de Regionale woonvisie en niet bijlage 7 van de toelichting.</p> <p>Het niet integraal opnemen van de Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena als bijlage bij het bestemmingsplan is geen verplichting, noch inhoudelijk, noch procedureel.</p> <p>Het beleidsstuk is integraal te vinden op de website van de gemeente Aalburg. Daarnaast worden de cijfers uit bijlage 7, Effectieve vraag, van de Woonvisie periodiek bijgesteld. Om deze redenen is de Woonvisie niet als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p> <p>Het bestemmingsplan Wijk en Aalburg is een proces die voorafgaand aan het vaststellen van de Regionale woonvisie in 2015 is begonnen. Het collegebesluit om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning aan de Langestraat en de Polstraat dateert van 30 oktober 2013.</p> <p>Bij nieuwe verzoeken is de Woonvisie één van de leidraden waarna gekeken wordt. Een andere leidraad is de woningbehoefte op basis van de provinciale prognoses.</p> <p>In 2015 bedraagt de effectieve vraag naar woningen 469 en de woningbehoefte op basis van de provinciale prognose bedraagt 675*. Wanneer de harde plancapaciteit van 418* hiervan af wordt</p>

	<p>gehaald, blijft een woningbehoefte over met een bandbreedte tussen de 51-257 nieuwe woningen tot 2025. Deze bandbreedte wordt gezien als een verantwoorde basis voor de regionale woningbehoefte.</p> <p><i>(*bron: Regionale Woonvisie 2015, bijlage 7, effectieve vraag)</i></p> <p>Op 1 januari 2016 is de provinciale woningbouwbehoefte verhoogd van 675 naar 720**. De prognose voor 1 januari 2017 is 760. Dit laatste is nog niet formeel vastgesteld.</p> <p>Op 1 oktober 2016 is de harde plancapaciteit, inclusief de woningaantallen die middels het bestemmingsplan Wijk en Aalburg worden toegevoegd gesteld op 468***.</p> <p>De harde plancapaciteit blijft net onder de Effectieve Vraag zoals vastgelegd in de Woonvisie van 2015.</p> <p>Wanneer de harde plancapaciteit op 1 oktober 2016, inclusief het bestemmingsplan Wijk en Aalburg wordt afgetrokken van de provinciale woningbouwprognoses blijft een woningbehoefte over met een bandbreedte tussen de 1-255. Voor 2017 wordt de woningbehoefte geschat op 292 waarmee woningbehoefte komt op 324.</p> <p><i>(** Vastgelegd in Regionale Agenda Wonen 2016)</i>  <i>(***Een tabel met de harde plancapaciteit, inclusief de plancapaciteit die middels het bestemmingsplan Wijk en Aalburg zijn toegevoegd, wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen).</i></p> <p>Conclusie: bovenstaande berekening toont aan dat voldaan is aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking, het aantonen van de regionale behoefte.</p> <p>In dit concrete geval wordt door nieuwbouw indirect aangesloten bij de waarden uit de Woonvisie. Het gaat om de bouw van een aangepaste woning voor ouderen aan de Langestraat en in het geval van de Polstraat komt door nieuwbouw een starterswoning vrij aan de Bollenhoef.</p> <p>Daarnaast legt de Woonvisie geen verbod op de bouw van vrijstaande woningen. Hoewel de vraag naar dit type woningen kleiner is dan de vraag naar bijvoorbeeld starterswoningen, is er nog steeds behoefte aan deze woningen.</p> <p>Weliswaar zijn de kwalitatieve eisen niet vastgelegd in het bestemmingsplan, het wordt meegewogen bij de belangafweging.</p> <p>Ook op dit punt wordt voldaan aan de verantwoording aan de Ladder duurzame verstedelijking.</p> <p>Voorzover de gronden buiten bestaand stedelijk gebied liggen, liggen ze in het zoekgebied voor stedelijk ontwikkelingsgebied. In dit gebied is nieuwbouw van woningen onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor is een stedenbouwkundige analyse opgesteld die voldoet aan de regels van</p>
--	--



	<p>Reclamant geeft aan dat tijdens de raadsvergadering van 28 juni 2001 is aangegeven dat op betreffende locatie niet gebouwd zou worden.</p>	<p>de Verordening Ruimte inzake de lagenbenadering. Deze stedenbouwkundige analyse is gemaakt en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Ook voor wat betreft dit punt wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.</p> <p>Tijdens de raadsvergadering van 28 juni 2001 is niet expliciet aangegeven dat er op de betreffende kavel nooit mag worden gebouwd. Destijds was net het bestemmingsplan Wijk en Aalburg van 2000 vastgesteld. Er diende voorzichtig te worden omgegaan met de artikel 19.1 procedure om te voorkomen dat men voortdurend achter het bestemmingsplan aan moest lopen.</p> <p>Op 30 september 2004 heeft de raad de 'Structuurvisie Plus land van Heusden en Altena' vastgesteld. In deze visie is het gebied ten zuiden van Wijk en Aalburg, richting de Maasdijk aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsgebied. In de laatste structuurvisie, vastgesteld door de raad op 2 juli 2013, is het gebied wederom aangemerkt als stedelijk zoekgebied.</p>
d	<p>Reclamant geeft aan dat onder bebouwingsstructuur in de Woonvisie de ontwikkeling van het woningbouwgebied Kerkverreweide II fout is aangehaald. Hierdoor is er nog meer woningbouwcapaciteit dan is aangenomen.</p>	<p>In de toelichting bij het bestemmingsplan is abusievelijk in paragraaf 2.2.2. vermeld dat Kerkverreweide fase 2 in 2014 is afgerond. Dit is niet het geval, de planvorming is nog volop in beweging. Fase 2 is voor wat betreft het woningbouwaantal niet meegenomen in de harde plancapaciteit. De beoogde capaciteit wijzigt niet.</p>
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  <i>In de toelichting in hoofdstuk 1 wordt een vermelding gemaakt van de toekomstige ontwikkelingen.</i>  <i>Er wordt een bijlage opgenomen met de harde plancapaciteit zoals deze door de gemeente is berekend op 1 oktober 2016.</i></p>
15	<p>██████████ Ballegooijen S Zn. B.V., Postbus 18, 4260 AA WIJK EN  <b>AALBURG</b> inzake <b>Grote Kerkstraat 58-60</b></p>	
	<p>Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten, zodanig dat het gehele kadastrale perceel er binnen valt. Dit is overeenkomstig eerder gemaakte afspraken.</p> <p>Daarnaast is voor het totale ontwikkelingsgebied afgesproken om 38 woningen te realiseren. In het noordelijk deel komen 6 woningen, in het zuiden 32. Dit is één meer dan de 31 woningen die het bestemmingsplan nu toestaat. Verzocht wordt dit aan te passen overeenkomstig de afgesloten overeenkomst.</p>	<p>In overeenstemming met de intentieovereenkomst van 29 maart 2010 en de hierna met partijen afgesloten anterieure exploitatie overeenkomsten wordt het aantal en type woningen gewijzigd naar 32 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen.</p> <p>De anterieure exploitatieovereenkomst voor wat betreft het bestemmingsplan Wijk en Aalburg bevat uitsluitend de percelen F 873 en F3611. In bijlage 3 van de overeenkomst is de te verwijderen of te reduceren bebouwing opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is bij het bepalen van het bouwvlak geen rekening gehouden met de te verwijderen bebouwing.</p>

		<p>Door het verwijderen van de bebouwing aan de Maasdijk ontstaat meer ruimte. Daarnaast is een woning aan de voorzijde Grote Kerstraat niet ondenkbaar. Verder is de minimale afstand van bebouwing tot perceelsgrenzen vastgelegd in de regels. Dit biedt voldoende waarborgen. Om bovenstaande reden wordt het bouwvlak verruimd en worden de regels enigszins flexibeler gemaakt zodat een passender verkaveling mogelijk is.</p>
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  <i>Het bouwvlak wordt vergroot overeenkomstig het bestemmingsvlak. In de regels vinden de volgende aanpassingen plaats:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 31 wordt gewijzigd in maximaal 32 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen.</li> <li>- de bepaling in lid 19.2.1 a onder 1 en 2 omtrent 23 appartementen en 8 grondgebonden woningen vervalt.</li> <li>- de eis dat de afstand tot de voorste perceelsgrens maximaal 5 moet zijn vervalt.</li> <li>- Aan de zijde van de Maasdijk wordt de maximale goot-/bouwhoogte verhoogd naar 8 m respectievelijk 14 m.</li> </ul>
16		inzake <b>Bergstraat 1</b>
	<p>Reclamant vraagt en merkt het volgende op:  Is het duidelijk welke bomen in het tegenover hun woning gelegen nieuwe bouwperceel gekapt gaan worden?</p> <p>Reclamant vraagt waar de ontsluiting van het nieuwe perceel komt. Kan de ontsluiting worden vastgelegd aan de zuidzijde van het perceel, tussen het perceel en de huidige dokterspraktijk?</p> <p>Reclamant geeft aan dat het uitzicht wijzigt van boomgaard naar woning en dat dit van invloed is op de waarde van hun woning.</p>	<p>Het is aan de nieuwe bewoners/eigenaren om te bepalen welke bomen wel/niet worden gekapt. Met de situering van het bouwvlak is hier rekening mee gehouden. De gemeente Aalburg heeft een lijst en kaart met waardevolle bomen. De bomen die als waardevol zijn aangemerkt zijn achter de geprojecteerde woning gelegen. Voor het eventueel kappen van deze bomen is een vergunning vereist.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie van de ontsluiting niet vastgelegd. De gemeente kan instemmen met uw verzoek de ontsluiting aan de zuidzijde van het perceel vast te leggen. Op deze wijze wordt voorkomen dat de ontsluiting tegenover de woningen nummer 2 t/m 6 komt te liggen.</p> <p>Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning dan wel dat het plan leidt tot een verlies aan privacy of vrij uitzicht, wordt overwogen dat er geen grond bestaat voor de verwachting dat dit zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Na het onherroepelijk worden van het</p>

		bestemmingsplan kan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven.
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b></p> <p><i>Op de plankaart wordt de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen aan de zuidzijde van het perceel. In de regels wordt in de bestemming 'Tuin' vastgelegd dat voorzover de aanduiding 'ontsluiting' is aangegeven, de ontsluiting uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is toegestaan.</i></p>
17	Mevrouw drs. H.P. Griffioen, SOVAK, Postbus 4, 4844 ZG Terheijden inzake <b>kavel Oude Kerkstraat</b>	
	<p>Reclamant geeft aan dat door verschuivende marktomstandigheden het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen plan niet meer voldoet. Reclamant heeft een drietal varianten uitgewerkt waarbij het verzoek is, ze alle drie mogelijk te maken. Het betreft de volgende varianten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. realisatie op basis van de bestaande planvorming van SOVAK (16 plaatsen),</li> <li>2. realisatie op basis van 11 grondgebonden woningen voor de particuliere sector, ic starters en ouderen.</li> <li>3. realisatie op basis van 10 sociale huurwoningen via Woonlinie.</li> </ol> <p>Bijlagen van de drie opties zijn bijgevoegd.</p> <p>Reclamant geeft aan dat in de naastgelegen repetitieruimte van de muziekvereniging maatregelen zijn genomen om geluidsoverlast tegen te gaan. Reclamant vraagt of de geluidsbelasting nu binnen de normering valt.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn maximaal 9 aaneengesloten woningen toegestaan. Op basis van dit aantal is parkeren op eigen terrein mogelijk en het geeft rechtszekerheid richting de omgeving over wat er gaat komen. Het klopt dat een eerder plan op de locatie 16 appartementen met begeleid wonen toestond.</p> <p>Om tegemoet te komen aan wisselende marktomstandigheden en enige mate van flexibiliteit te bieden, wordt op het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Wonen en Verkeer. Op deze wijze kan het bouwvlak, alsook het aantal en type woningen worden gewijzigd, mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden welke staan in artikel 25, Algemene wijzigingsregels. De randvoorwaarden zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. er mogen geen milieuplanologische belemmeringen;</li> <li>b. het moet inpasbaar zijn vanuit ruimtelijk oogpunt;</li> <li>c. het moet passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.</li> </ol> <p>In het ontwerpbestemmingsplan Oude Kerkstraat Wijk en Aalburg, 1e herziening vastgesteld op 28 mei 2013, wordt woningbouw op de betreffende locatie toegestaan. Na aanleiding van dit plan is gekeken naar mogelijke belemmeringen vanuit de omgeving. Uit akoestisch onderzoek van 7 oktober 2011 van Greten blijkt dat voldaan kan worden aan het toelaatbare binnenniveau na het uitvoeren van de akoestische maatregelen. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan 'Oude Kerkstraat Wijk en Aalburg, 1<sup>e</sup> herziening.</p>

		<p><b>Conclusie:</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  Op de plankaart wordt op het perceel de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' opgenomen.</p>
18	Van Dijke O.G., de heer C.L. van Dijke, Dionensingel 154 - 2411 HA Bodegraven, namens Marmidenko BV vertegenwoordigd door dhr. F. Meulensteen inzake <b>Polstraat 21, 19a</b>	
a	Reclamant maakt bezwaar tegen de afbakening van het bouwvlak, de bestemming en de gebruiksmogelijkheden gelegen op het perceel F3221, bekend als Polstraat 21.	<p>Het geldende bestemmingsplan is 'Wijk en Aalburg' van 2000. In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Gemengd gebied'. Op het perceel is aan de straatzijde een bebouwingsgrens l aangegeven. Hierachter mag maximaal 15 m gebouwd worden. Het betreffende bedrijf ligt op ca. 45 m vanaf de weg.</p> <p>De vergunning uit 1998 is op basis van een verleende vrijstelling van het destijds geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Wijk en Aalburg' afgegeven. In het geldende bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' is het in 1998 vergunde gebouw wegbestemd.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwrechten uit de vergunning van 1998 opnieuw overgenomen. Het betreft een gebouw van 40 m x 30 m, met een goothoogte van 3,8 m en een nokhoogte 8,4 m.</p> <p>De oppervlakte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 1.200 m<sup>2</sup> en is rondom het gebouw geplaatst. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte bedragen 4 m respectievelijk 9 m. Dit komt overeen met de vergunde rechten.</p>
b	Reclamant geeft aan dat de bestemming zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan gebruik in het verleden en het huidige gebruik. Het pand is in gebruik als verkoopruimte van de elektrotechnische groothandel en als opslag. De functie detailhandel is ten onrechte wegbestemd. Bijgevoegd is de leveringsakte 1992, bouwvergunning (winkel)pand 1998 en uitsnede bestemmingsplan Wijk en Aalburg 2000.	<p>Het geldende bestemmingsplan is 'Wijk en Aalburg'. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2000 in werking getreden. Voor het perceel Polstraat 19a geldt de bestemming 'Gemengd gebied' zoals opgenomen in artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften. In de als 'Gemengd gebied' aangewezen gronden is uitsluitend <u>bestaande</u> detailhandel toegestaan.</p> <p>Op de betreffende locatie Polstraat 19a is nu en sinds eind jaren '90, in ieder geval vóór 20 december 2000, geen andere vorm van detailhandel geweest. Dit wordt bevestigd door de uitschrijving van betreffende bedrijven uit het KvK-register.</p> <p>Er was ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan op 20 december 2000 geen sprake van bestaande detailhandel. De functie detailhandel is niet wegbestemd in het bestemmingsplan Wijk en Aalburg.</p> <p>Het detailhandelsbeleid van de gemeente Aalburg staat nieuwsvestiging van detailhandel op deze locatie niet toe, zie detailhandelsvisie Land van Heusden Altena (2015).</p>
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast</b></p>

19	[redacted] inzake <b>perceel gelegen tussen Polstraat 49 en 51</b>	
	Reclamant verzoekt het bouwvlak gelegen tussen Polstraat 49 en 51 een kwartslag te draaien. Het bouwvlak wordt hiermee 12 m breed en 11 m diep in plaats van 11 m breed en 12 m diep.	Door het bouwvlak een kwartslag te draaien blijft nog steeds voldoende ruimte over tot de zijdelingse perceelsgrenzen van naastgelegen percelen. Er is geen belemmering om niet mee te werken aan dit verzoek.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b> <i>Het bouwvlak wordt een kwartslag gedraaid, zodanig dat de afstand tot de naastgelegen woning aan de Polstraat 51 niet wordt verkleind.</i>
20	[redacted] <b>Polstraat 2,</b> [redacted]	
	Reclamant verzoekt de huidige woning aan de Polstraat 2 geschikt te maken voor dubbele bewoning met een extra huisnummer. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.	Middels brief van januari 2014 met kenmerk 14.0000122 is reclamant geïnformeerd dat het college een principebesluit op 30 oktober 2013 heeft genomen. Het besluit hield in dat het college in principe akkoord was dat de woning gesplitst zou worden, mits aangetoond werd dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is. Op basis van de 'Notitie parkeren, Aalburg, Werkendam en Woudrichem', moet 1,8 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit houdt in dat 3,6 parkeerplaatsen, afgerond 4 op eigen terrein nodig zijn. Op basis van de door reclamant verstrekte informatie, is zichtbaar dat er voldoende ruimte is voor het creëren van 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Conform het principebesluit wordt één twee aaneengesloten woning toegestaan.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b> De aanduiding 'vrijstaand' wordt vervangen door 'tweeaaneen'. Het bouwvlak wordt geknipt waarbij aan beide zijden tenminste 3,5 m afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.
21	Van Dijke O.G., de heer C.L. van Dijke, Dionensingel 154 - 2411 HA Bodegraven, namens [redacted] inzake <b>Polstraat 19a, Maasdijk 29a en Maasdijk 31</b>	
a	Reclamant maakt bezwaar tegen afbakening van het bouwvlak, de bestemming en de gebruiksmogelijkheden gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 3220, bekend als Polstraat 19a.	Het geldende bestemmingsplan is 'Wijk en Aalburg' van 2000. In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Gemengd gebied'. Op het perceel is aan de straatzijde een bebouwingsgrens I aangegeven. Hierachter mag maximaal 15 m gebouwd worden. Het betreffende bedrijf ligt op ca. 45 m vanaf de weg. De vergunning uit 1998 is op basis van een verleende vrijstelling van het destijds geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Wijk en Aalburg' afgegeven. In het geldende bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' is het in 1998

		<p>vergunde gebouw wegbestemd.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwrechten uit de vergunning van 1998 opnieuw overgenomen. Het betreft een gebouw van 40 m x 30 m, met een goothoogte van 3,8 m en een nokhoogte 8,4 m.</p> <p>De oppervlakte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 1.200 m<sup>2</sup> en is rondom het gebouw geplaatst. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte bedragen 4 m respectievelijk 9 m. Dit komt overeen met de vergunde rechten.</p>
b	<p>Reclamant geeft aan dat op bij het tekenen van de woonbestemming op het perceel Maasdijk 29a er onvoldoende rekening is gehouden met de werkelijke situatie.</p>	<p>Op de luchtfoto 2015 is te zien dat de verharding in de tuin binnen het bestemmingsvlak Wonen ligt. Ten opzichte van de planologische situatie in het bestemming Wijk en Aalburg van 2000 is de grens opgeschoven zodat de verharding binnen de bestemming Wonen valt.</p> <p>Gevraagd wordt het bestemmingsvlak met nog circa 25 m naar achteren uit te breiden over een breedte van ca. 30 m tot aan het hek. De gronden zijn onbebouwd en hebben zowel in het bestemmingsplan Wijk en Aalburg van 2000 en eerder als in het ontwerpbestemmingsplan een onbebouwde agrarische bestemming.</p> <p>Gemeente is van mening dat deze gronden onbebouwd dienen te blijven. De gronden houden de bestemming agrarisch.</p>
c	<p>Reclamant maakt bezwaar betreffende de afbakening van de bestemmingen rondom de woning gelegen op het kadastrale perceel F 530, bekend als Maasdijk 31 alsmede de aangegeven goothoogte en bouwhoogte. Het bouwvlak doet geen recht aan de feitelijke situatie, gebouwen staan buiten het bouwvlak.</p>	<p>De bestemming Water die over het perceel van reclamant loopt, zijn kadastraal aangeduid als F 442. Deze gronden zijn in eigendom van het Waterschap Rivierenland. De keur is eveneens van toepassing op deze gronden.</p> <p>Onder de hele lengte van de bestemming Water loopt een duiker die een verbinding vormt met de verderop gelegen bovengrondse watergang. De bestemming wordt niet gewijzigd.</p>
		<p><b>Conclusie</b> <b><i>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast</i></b></p>
22	<p><b>██████████ Bouwlinie B.V., Postbus 2018, 5300 CA Zaltbommel inzake perceel <b>Grote Kerkstraat 58-60, locatie Langestraat en Locatie Polstraat/Takshof</b></b></p>	
a	<p>Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten, zodanig dat het gehele kadastrale perceel er binnen valt. Dit is overeenkomstig eerder gemaakte afspraken.</p> <p>Daarnaast wordt verzocht om een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 12 m toe te staan. Op deze wijze is er meer flexibiliteit om een zo passend mogelijk plan op te stellen.</p> <p>Daarnaast is voor het totale ontwikkelingsgebied afgesproken om 38 woningen te realiseren. In het noorden komen er 6, in het zuiden 32. Dit is één meer dan de 31 woningen dan nu is toegestaan. Verzocht wordt dit aan te passen overeenkomstig de afgesloten overeenkomst.</p>	<p>Locatie Grote Kerkstraat</p> <p>In overeenstemming met de intentieovereenkomst van 29 maart 2010 en de hierna met partijen afgesloten anterieure exploitatie overeenkomsten wordt het aantal en type woningen gewijzigd naar 32 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen.</p> <p>De anterieure exploitatie overeenkomst voor wat betreft het bestemmingsplan Wijk en Aalburg bevat uitsluitend de percelen F 873 en F3611.</p> <p>In bijlage 3 van de overeenkomst is de te verwijderen of te reduceren bebouwing opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is bij het opnemen van het bouwvlak hier geen</p>

		<p>rekening mee gehouden. Door het verwijderen van de bebouwing aan de Maasdijk ontstaat meer ruimte. Daarnaast is een woning aan de Grote Kerstraat niet ondenkbaar. Het bouwvlak wordt in zijn geheel verruimd.</p> <p>De afstand tot (onderlinge) perceelsgrenzen ligt vast in de regels. Dit biedt voldoende waarborgen. De regels worden enigszins flexibeler gemaakt zodat een passender verkaveling mogelijk is.</p>
b	<p>Reclamant verzoekt de bestemming Wonen of een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen voor het gebied Langestraat-Polstraat-Maasdijk. Bijgevoegd is een ruimtelijke visie en een afwegingskader in het kader van de ladder duurzame verstedelijking in relatie tot de woonvisie.</p>	<p>Locatie Langestraat-Polstraat-Maasdijk. In de op 2 juli 2013 vastgestelde Structuurvisie land van Heusden en Altena zijn de gronden aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Het gewenste aantal woningen van ca. 87 is echter te groot om te passen binnen de reikwijdte van een wijzigingsbevoegdheid. Gezien de huidige Woonvisie is op dit moment geen ruimte voor concrete planvorming voor dit gebied. De bijgevoegde onderbouwing houdt geen rekening met de huidige harde plancapaciteit. Er is overleg met reclamant over de planning van de herontwikkeling van de gronden aan de Langestraat-Polstraat. Wanneer het zover is, zal voor het gebied een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.</p>
c	<p>Reclamant geeft aan dat zij als afronding van de ontwikkelingsvisie Langestraat de locatie Polstraat/Takshof willen ontwikkelen. De achterkantsituatie aan de Polstraat wordt afgerond en het hofje aan de Takshof wordt een wenselijke bebouwingswand meegegeven.</p>	<p>locatie Polstraat/Takshof. Gezien de huidige Woonvisie is op dit moment geen ruimte voor concrete planvorming voor dit gebied. De bijgevoegde onderbouwing houdt geen rekening met de huidige harde plancapaciteit. Er is overleg met reclamant over de planning van de herontwikkeling van de gronden aan de Langestraat-Polstraat. Wanneer het zover is, zal voor het gebied een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.</p>
		<p><b>Conclusie</b>  <b>Het bestemmingsplan wordt op voorgestelde wijze aangepast.</b>  <i>Het bouwvlak wordt vergroot overeenkomstig het bestemmingsvlak. In de regels vinden de volgende aanpassingen plaats:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 31 wordt gewijzigd in maximaal 32 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen.</li> <li>- de bepaling in lid 19.2.1 a onder 1 en 2 omtrent 23 appartementen en 8 grondgebonden woningen verval.</li> <li>- de eis dat de afstand tot de voorste perceelsgrens maximaal 5 moet zijn verval.</li> <li>- Aan de zijde van de Maasdijk wordt de maximale goot-/bouwhoogte verhoogd naar 8 m respectievelijk 14 m.</li> </ul>
23	<p>██████████ DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens de ██████████ ██████████ inzake perceel <b>De Kroon ong.</b></p>	
	<p>Reclamant heeft pro forma een zienswijze ingediend met verzoek om een redelijke termijn</p>	<p>Reclamant heeft op 27 juni een pro forma zienswijze ingediend, waarna de gelegenheid is</p>


	te krijgen de zienswijze aan te vullen.	gegeven om de zienswijze binnen 14 dagen aan te vullen. Van deze termijn is geen gebruik gemaakt. Er staan verder geen gronden in de zienswijze. Opgemerkt wordt dat reclamant tevens ondertekenaar is van de zienswijze ingediend door mr. A.G van Keulen, Legalexion namens diverse belanghebbenden. Deze zienswijze is onder 27 behandeld.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</b>
24	<b>De Kroon 11,</b>	
	Reclamant geeft aan dat een gedeelte van zijn nieuwe bouwblok op de bestaande inrit ligt. De inrit kan niet worden omgelegd in verband met aanwezigheid van een sloot.	De zienswijze is gedateerd en ontvangen op 30 juni 2016. Dit is buiten de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De zienswijze is niet-ontvankelijk en wordt verder niet betrokken bij het bestemmingsplan.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</b>
25	<b>adviseur bouwprojecten, bouwregelgeving en milieu, Dolfijnpark 51, 2983 AZ Ridderkerk, namens Autobedrijf Embrechts inzake Maasdijk 22.</b>	
	Reclamant verzoekt de gebruiksmogelijkheden van het perceel kadastraal bekend als F 4015 te wijzigen zodanig dat een parkeerdek op dijkniveau met mogelijk is met daaronder showroom of garage.	De zienswijze is gedateerd op 30 mei 2016, ingekomen op 11 juli 2016. De poststempel op de envelop geeft 8 juli 2016 aan. Dit is buiten de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De zienswijze is niet-ontvankelijk en wordt verder niet betrokken bij het bestemmingsplan.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast</b>
26	<b>inzake kadastraal perceel F 2998 Wijk en Aalburg</b>	
	Reclamant verzoekt de bestemming van het perceel gelegen naast de bestaande woning te wijzigen naar Wonen. Dit om op een duurzame wijze een woning mogelijk te maken. Reclamant geeft aan dat in de omgeving meegewerkt is aan diverse bestemmingswijzigingen. Het perceel is door de nabijheid van diverse woningen niet meer geschikt voor het houden van vee.	De zienswijze is gedateerd op 20 juli 2016, ingekomen op 21 juli 2016. Dit is buiten de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De zienswijze is niet-ontvankelijk en wordt verder niet betrokken bij het bestemmingsplan.
		<b>Conclusie:</b> <b>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast</b>
27	<b>Legalexion, Postbus 103, 5300 AC Zaltbommel namens diverse belanghebbenden inzake perceel De Kroon ong.</b>	
a	Reclamant geeft aan dat in het eerste hoofdstuk van de toelichting geen enkele melding wordt gemaakt van het nieuwbouwproject aan de Kroon ong.	Reclamant merkt terecht op dat in hoofdstuk 1 van de toelichting niet wordt gewezen om de mogelijke ontwikkelingslocatie. Hiervan wordt melding gemaakt in paragraaf 2.3. van het bestemmingsplan. De gemeente heeft de intentie dat het doel van het plan helder moet zijn. Een verwijzing naar de beoogde ontwikkelingen is daarom ook in de publicaties van zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierin wordt een ieder er op wordt gewezen dat er potentiële ontwikkelingen in het



		<p>bestemmingsplan zitten en dat een lijst van deze ontwikkelingen als bijlage bij de toelichting is opgenomen.</p> <p>Gemeente is het met reclamant eens dat een verwijzing naar deze ontwikkeling ook in hoofdstuk 1 van de toelichting passend is. De toelichting wordt hierop aangepast.</p>
b	<p>Reclamant geeft aan dat gemeente tot 2008 heeft aangegeven dat er geen enkele bebouwing mogelijk is. Vorige eigenaar van de gronden mocht op de locatie geen twee vrijstaande woningen bouwen, hier is jarenlang over geprocedeerd. Reclamant vraagt waarom Stichting Woonservice Meander nu wel woningbouw mag realiseren.</p>	<p>Reclamant en omwonende geven aan dat in 2005 de bouw van twee woningen is geweigerd op de locatie waar nu 12 woningen worden toegestaan. Bij besluit van 13 december 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders geweigerd vrijstelling te verlenen voor de bouw van twee woningen op het betreffende perceel. De voornaamste reden voor de weigering was, dat de voorgestane locatie deel uit maakte van een grotere toekomstige ontwikkelingslocatie, namelijk Kerkverreweide, waarvoor ontwikkeling tot een samenhangend geheel werd nagestreefd. De ontwikkeling van het betreffende perceel moest in samenhang worden gezien met de destijds nog toekomstige ontwikkeling van het gehele gebied. De betreffende locatie was in eerste instantie van belang voor realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Individuele woningbouw was pas mogelijk als de plannen voor de betreffende locatie duidelijk en definitief waren. Uitgangspunt was dat individuele woningbouw de ontwikkeling van de totale locatie niet mocht frustreren. Destijds was er nog geen concrete planvorming. Pas als deze planvorming definitief was, kon worden bezien of individuele woningbouw ter plaatse mogelijk is, zonder dat de ontwikkeling van de locatie als totaal werd belemmerd. Tegen de functie woningbouw op de locatie specifiek, bestond geen bezwaar. De Raad van State heeft op 3 oktober 2007 (ECLI:NL:RVS:2007:BB4704) uitspraak gedaan in de zaak waarin bovenstaande argumenten zijn verwoord.</p>
c	<p>Reclamant geeft nieuwbouw in de vorm van 12 aaneengesloten woningen en 300 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen niet passend te vinden in het landschappelijke en historisch dorpsgebied. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening in de zin van stedenbouw, welstand, openheid, parkeerdruk veiligheid etc.</p>	<p>Er is een nadere stedenbouwkundige invulling gemaakt. Bij het maken van deze opzet is gekeken naar aspecten als stedenbouw, openheid etc.. Zie ook het antwoord onder i over de invulling van het stedenbouwkundige plan.</p> <p>Het nieuwste beleid omtrent welstand is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' welke op 25 oktober 2016 is vastgesteld. In de toelichting, paragraaf 'Waarde en Cultuurhistorie' en op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' is te zien dat het gebied niet is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. Voor wat betreft welstand is het gebied aangewezen als 'overige zone - specifieke vorm</p>

		<p>van waarde - welstand H1'. De bijbehorende regeling in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding' bepaald uitsluitend dat voor het slopen van monumenten binnen dit gebied een vergunning nodig is. Op de betreffende ontwikkelingslocatie gelden geen eisen voor nieuwbouw van woningen in relatie tot welstand of cultuurhistorie. Voor parkeren geldt dat voldaan moet worden aan het parkeerbeleid van de gemeente. In het ontwerpbestemmingsplan was deze regeling opgenomen in artikel 27 'Overige regels' lid 27.1. Op 25 oktober 2016 is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' vastgesteld. Dit plan regelt in artikel 15 'Algemene aanduidingsregels' lid 15.4.5 'Parkeernormen' het parkeerbeleid voor de hele gemeente Aalburg en vervangt de regeling in alle reguliere plannen. De parkeerregeling in het vastgestelde bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' vervalt om die reden.</p>
d	<p>Reclamant stelt dat sociale woningbouw op deze locatie niet passend is in het landelijk gebied. Stedenbouwkundig past het niet. Daarnaast zal er toenemende verkeersdrukte zijn en geluidsoverlast toenemen. Aangegeven wordt dat er nu al hinder wordt ondervonden van de speeltuin aan de Roexwaard.</p>	<p>De ontwikkelaar van het gebied betreft een woningbouwcorporatie wiens taak het is om woningbouw voor de lagere inkomens te generen. Naar dit type woningen is vraag in de gemeente Aalburg, dit wordt bevestigd in de Woonvisie, zie onder meer hoofdstuk 3 van de Woonvisie met betrekking tot de woningvoorraad. Zowel sociale huur als sociale koopwoningen zijn toegestaan. Het aantal zal in ieder geval niet meer dan 8 bedragen. Er zijn diverse manieren om dit type woningbouw voor wat betreft architectuur op de omgeving aan te laten sluiten. Dit is besproken tijdens de eerste bewonersbijeenkomst. Naast het type woning bestaat de angst van toenemende overlast door nieuwe/extra bewoners. Vanuit ruimtelijke ordening perspectief, het bestemmingsplan wordt de functie wonen beschouwd als een functie die geen overlast geeft ten opzichte van de omgeving. Tussen woningen onderling gelden geen minimale afstandseisen, dit in tegenstelling tot bepaalde type bedrijven of maatschappelijke voorzieningen waarvoor wel een minimale afstand geldt ten opzichte van woningen. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de dichtstbijzijnde bestaande woning is op basis van het ontwerpbestemmingsplan minstens 10 m en op basis van het nieuwe plan ca. 20 m. De bestemming Wonen wordt als passend gezien ten opzichte de omgeving.</p>
e	<p>Grens nieuwbouwwijk stopt bij huidige grens Kerkverreweide.</p>	<p>De watergang loopt ten zuiden van het perceel en ten noorden van het gebied Kerkverreweide fase 1. Zoals ook blijkt uit de ontwikkelingsvisie Kerkverreweide fase 2 gaat de watergang straks integraal onderdeel uitmaken van het gebied en is</p>

		<p>het geen harde rand van het gebied. De ontwikkelingsvisie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Kerkverreweide fase I, zoals vastgesteld op 27 maart 2003.</p> <p>Met het ontwikkelen van het perceel De Kroon ong. wordt de watergang een integraal onderdeel van de omgeving. Indien Kerkverreweide fase II verder uitgewerkt is, zal dit nog meer het geval zijn.</p>
f	<p>De locatie ligt te nabij bij rijksmonumenten, dit is niet passend en heeft negatieve uitstraling op de monumenten.</p>	<p>Het nieuwste beleid omtrent welstand is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen'. In de toelichting paragraaf 'Waarde en Cultuurhistorie' en op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' is te zien dat het gebied niet is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied.</p> <p>Voor wat betreft welstand is het gebied aangewezen als 'overige zone - specifieke vorm van waarde - welstand H1'. De bijbehorende regeling in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding' bepaald uitsluitend dat voor het slopen van monumenten binnen dit gebied een vergunning nodig is. Op de betreffende ontwikkelingslocatie gelden geen eisen voor nieuwbouw van woningen in relatie tot welstand of cultuurhistorie.</p> <p>Naar aanleiding van het overleg tussen omwonenden, Stichting Woonservice Meander en de gemeente is de definitieve bestemming aangepast en komt de woonbebouwing op een ruimere afstand van het monumentale pand aan de Grote Kerkstraat 69/71 te liggen. Daarnaast heeft Stichting Woonservice Meander aangegeven dat inspraak van omwonenden mogelijk is om de gewenste type erafscheidingen vast te leggen. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wens van omwonenden, waaronder de eigenaar van het monumentale pand.</p>
g	<p>Reclamant geeft aan dat de nieuwbouwwijk Kerkverreweide nu al zorgt voor aanmerkelijke hinder. Er wordt te hard gereden waardoor onveilige situaties ontstaan. Dit zal alleen maar toenemen.</p>	<p>Over het algemeen neemt de gemeente verkeersmaatregelen wanneer er een grote betrokkenheid vanuit de buurt is. Vaak ziet men dat het opwerpen van verkeersremmende maatregelen leidt tot een groot aantal klachten van omwonenden. Dit wil de gemeente voor zijn. In 2014/2015 is overleg geweest met de bewoner van de Kroon 4. Dit heeft er toe geleid dat er 2 sets van 2 bloemenbakken konden worden geplaatst. Over de locatie van de bakken diende nog schriftelijke overeenstemming te worden verkregen van omwonenden in een straal van 50 m rondom de bloembakken. Deze schriftelijke bevestiging is nooit ontvangen. Indien gewenst kan reclamant hierover contact opnemen met de</p>

		<p>verkeerstechnisch civiele medewerker van de gemeente. Dit is verder niet relevant voor het bestemmingsplan "Wijk en Aalburg". Gelet op de schaal van de ontwikkeling ten opzichte van de omgeving zal het verkeer echter niet dusdanig toenemen dat hierdoor een onevenredige verkeerstoename wordt veroorzaakt.</p>
h	<p>Reclamant geeft aan dat de bestemming te globaal is, dit biedt geen enkele rechtszekerheid van wat er komt.</p>	<p>Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was nog geen concrete verkaveling bekend. De oorspronkelijke opzet van het ontwerpbestemmingsplan was een zo flexibel mogelijk plan op te stellen die diverse verkavelingen mogelijk maakt.</p> <p>Mede dankzij initiatief van omwonenden is gekomen tot een concretere invulling van het gebied. Op 22 juni en 26 september 2016 zijn omwonenden, gemeente, de ontwikkelaar van de gronden Stichting Woonservice Meander en het door hen uitgenodigde stedenbouwkundig bureau NieuwBlauw bijeengekomen. Tijdens de eerste avond is getracht een zo goed mogelijk beeld te krijgen van wat omwonenden belangrijk vinden bij een invulling van het gebied. Als aanzet zijn eerst vier modellen gemaakt. Op de tweede bijeenkomst zijn twee modellen gepresenteerd waarbij rekening is gehouden met de opmerkingen uit het eerste overleg. Tijdens de avond is een sterke voorkeur voor één van beide modellen uitgesproken. Dit was het ontwerp waarbij het aantal woningen wordt teruggebracht van 12 naar 10 waarvan 2 vrijstaand aan de zijde van De Kroon en 8 sociale woningen in het achtergebied. De maatschappelijke functie vervalt. Model F, zie hieronder.</p>  <p><i>Model F (NieuwBlauw)</i></p> <p>De invulling is in samenspraak met ontwikkelaar, omwonenden en gemeente tot stand gekomen. Deze concrete invulling vormt de basis voor aanpassing van het plan. Op deze wijze is voor een ieder inzichtelijk wat met het gebied beoogd wordt en is getracht aan een aantal bezwaren van</p>

		<p>omwonenden tegemoet te komen. Omwonenden hebben daarna zelf met diegenen die niet in de gelegenheid waren op 26 september aanwezig te zijn, contact gezocht. Hierna zijn bevindingen en aanvullende eisen, wensen en opmerkingen op papier gezet welke op 28 oktober door gemeente is ontvangen. Deze brief maakt geen onderdeel uit van de zienswijze en betreft deels zaken die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen. De brief blijft in zoverre buiten behandeling bij de beantwoording van de zienswijze. In het vervolgproces met initiatiefnemer en omwonenden worden waar mogelijk verdere afspraken gemaakt met omwonenden.</p>
i	<p>Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is hoe het parkeren wordt opgelost zodat geen extra parkeerdruk op de omgeving ontstaat.</p>	<p>Voor parkeren geldt dat voldaan moet worden aan het parkeerbeleid van de gemeente. In het ontwerpbestemmingsplan was deze regeling opgenomen in artikel 27 'Overige regels' lid 27.1. Op 25 oktober 2016 is het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' vastgesteld. Dit plan regelt in artikel 15 'Algemene aanduidingsregels' lid 15.4.5 'Parkeernormen' het parkeerbeleid voor de hele gemeente Aalburg en vervangt de regeling in alle reguliere plannen. De parkeerregeling in het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' vervalt om die reden.</p> <p>Het terrein is voldoende groot zodat op voorhand geen bezwaren bestaan tegen de beoogde ontwikkeling voor wat betreft parkeren. Parkeren wordt geheel op het eigen terrein opgelost en vindt niet in de omgeving plaats.</p>
j	<p>Reclamant geeft aan dat de woningbouwontwikkeling niet voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.</p>	<p>Het bestemmingsplan Wijk en Aalburg is een proces die voorafgaand aan het vaststellen van de Regionale woonvisie in 2015 is begonnen. Het collegebesluit om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning aan de Langestraat en de Polstraat dateert van 30 oktober 2013.</p> <p>Bij nieuwe verzoeken is de Woonvisie een van de leidraden waarnaar gekeken wordt. Een andere leidraad is de woningbehoefte op basis van de provinciale prognoses.</p> <p>In 2015 bedraagt de effectieve vraag naar woningen 469 en de woningbehoefte op basis van de provinciale prognose bedraagt 675*. Wanneer de harde plancapaciteit van 418* hiervan af wordt gehaald, blijft een woningbehoefte over met een bandbreedte tussen de 51-257 nieuwe woningen tot 2025. Deze bandbreedte wordt gezien als een verantwoorde basis voor de regionale woningbehoefte.</p> <p>(*bron: Regionale Woonvisie 2015, bijlage 7, effectieve vraag)</p> <p>Op 1 januari 2016 is de provinciale woningbouwbehoefte verhoogd van 675 naar 720**. De prognose voor 1 januari 2017 is 760.</p>

		<p>Dit laatste is nog niet formeel vastgesteld. Op 1 oktober 2016 is de harde plancapaciteit, inclusief de woningaantallen die middels het bestemmingsplan Wijk en Aalburg worden toegevoegd gesteld op 468***.</p> <p>De harde plancapaciteit blijft net onder de Effectieve Vraag zoals vastgelegd in de Woonvisie van 2015.</p> <p>Wanneer de harde plancapaciteit op 1 oktober 2016, inclusief het bestemmingsplan Wijk en Aalburg wordt afgetrokken van de provinciale woningbouwprognoses blijft een woningbehoefte over met een bandbreedte tussen de 1-255. Voor 2017 wordt de woningbehoefte geschat op 292 waarmee woningbehoefte komt op 324</p> <p><i>(** Vastgelegd in Regionale Agenda Wonen 2016)</i>  <i>(***Een tabel met de harde plancapaciteit, inclusief de plancapaciteit die middels het bestemmingsplan Wijk en Aalburg zijn toegevoegd, wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen).</i></p> <p>Conclusie: bovenstaande berekening toont aan dat voldaan is aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking, het aantonen van de regionale behoefte.</p> <p>Uitwerking trede 2: bestaand stedelijk gebied. De genoemde ontwikkeling ligt in zijn geheel binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldaan aan trede 2.</p> <p>Uitwerking trede 3: passende ontsluiting  Bij de toets aan trede 2 is gemotiveerd dat het plangebied bestaand stedelijk gebied betreft. De toets aan trede 3 is derhalve niet aan de orde.</p>
k	Reclamant geeft aan dat de functie 'maatschappelijke voorzieningen' niet passend is in de omgeving.	In samenspraak met omwonenden heeft initiatiefnemer aangegeven af te zien van de mogelijkheid tot ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. Deze functie wordt geschrapt.
l	Reclamant geeft aan te vrezen dat met de komst van nieuwbouw de wateroverlast erger wordt.	Het Waterschap heeft een positief advies gegeven over de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Voor alle beoogde ontwikkelingen geldt dat er een overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin het aspect watercompensatie is opgenomen. Op deze wijze is gewaarborgd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.
m	Reclamant geeft aan dat er een tegenstrijdigheid zit in het bodemonderzoek. Hoofdstuk 8 meldt dat de locatie (gedeeltelijk) verdacht is terwijl in hoofdstuk 17 staat aangegeven dat de locatie onverdacht is.	Het historische onderzoek (fase 1) is de basis voor het latere feitelijke bodemonderzoek (fase 2) Uit het historische onderzoek moet namelijk blijken of een locatie verdacht is van bodemverontreiniging of juist niet. Het later uit te voeren bodemonderzoek (fase 2) moet bevestigen of het klopt.
		In hoofdstuk 8 is de conclusie: dat de locatie

	<p>(gedeeltelijk) verdacht is met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging' op genomen op basis van theoretisch onderzoek in diverse databases en overige beschikbare gegevens, (fase 1). Dit is bepalend geweest voor de specifieke onderzoeksstrategie die op basis hiervan is uitgevoerd (fase 2).</p> <p>In hoofdstuk 17 is de hoofdconclusie opgenomen welke is genomen op basis van het volledige onderzoek. Hieruit blijkt dat het perceel De Kroon ong. een onverdachte locatie is met betrekking tot de algemene bodemkwaliteit. Verder zijn er geen bodembedreigende activiteiten uit het historisch onderzoek en/of het locatiebezoek naar voren gekomen.</p>
	<p><b>Conclusie:</b></p> <p><i>Het bestemmingsplan wordt op de volgende wijze aangepast:</i></p> <p><i>In de toelichting in hoofdstuk 1 wordt een vermelding gemaakt van de toekomstige ontwikkelingen.</i></p> <p><i>De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke voorziening tot 300 m<sup>2</sup>' wordt zowel uit de planregels als de plankaart verwijderd.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de stedenbouwkundige uitwerking, model F, de basis is van de beoogde aanpassing.</i></p>

### 3. Ambtshalve wijzigingen

#### 3.1 Inleiding

Naast de aanpassingen ten gevolge van de ingekomen zienswijzen, worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen:

<b>Ambtshalve aanpassingen plankaart, regels, toelichting</b>	
<b>Plankaart</b>	<b>Aanpassingen:</b>
Grote Kerkstraat 38a	Aanpassen bouwvlak opknippen tot 10 m zijdelingse perceelsgrens. Toevoegen aanduiding 'kleinschalige handelsdoeleinden'.
Maasdijk 22	Bouwvlak bedrijfswoning aanduiding te groot zo ook bouwhoogte 4/9. Maximaal 750 m <sup>3</sup>
Veldstraat 18	Opschuiven bestemmingsgrens Wonen naar achteren tot aan kadastrale grens ca 1,5 m + bouwvlak naar voren schuiven, zijtuin bestemming 'tuin' geven.
Markt 60	Uitknippen bp Wijk en Aalburg, herziening Markt 60, idn NL.IMRO.0738.BP7011-ON01.
Perzikstraat 14 (d'Alburcht)	Aanduiding sporthal opnemen
Vroomhoeve 25	Aanpassen bst Tuin naar Wonen vanaf uitbouw wegzijde
Bestemming Wonen, Gemengd	Aanpassen diepte bouwvlakken, bouwvlakken met aanduiding: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aaneengesloten: 10 m</li> <li>- twee-aaneen: 12 m</li> <li>- vrijstaand: 15 m</li> </ul> Indien de bestaande bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan dieper zijn, worden ze niet aangepast.
<b>Regels</b>	
Recreatie-Dagrecreatie	horeca tot en met categorie 1 en een oppervlakte van maximaal 300 m <sup>2</sup> en goot-bouwhoogte van 3/5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'. Aanduiding stond al op plankaart, was niet in regels opgenomen.
Maatschappelijk, 11.1 onder a	toevoegen 'tot maximaal categorie 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijven en milieuzonering VNG
Maatschappelijk, 11.1 onder b	...tpv aanduiding 'sporthal' tevens een sporthal.
Recreatie-Dagrecreatie	horeca tot en met categorie 1 en een oppervlakte van maximaal 300 m <sup>2</sup> en goot-bouwhoogte van 3/5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'
Tuin	Regeling vrijstelling aanpassen. wel/niet max oppervlakte overkappingen opnemen. Vrijstelling aansluitend terrein verwijderen.
Wonen, 18.2.2. b1 en b2	Omschrijving 'uit de perceelsgrens' eenduidiger maken
Wonen, 18.2.2.c.1	...dat indien gebouwd wordt voor de voorgevel de
Wonen, 18.3.1	toevoegen bedrijf aan huis aan gebruiksbepaling
Bijlage Staat van Horeca	voor volledigheid afhaalservice toevoegen aan shoarmazaak.
Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten	Aanpassen aan Wijk en Aalburg; Bedrijven categorie 3.2 op basis van externe veiligheid en geur verwijderen.
Algemeen regels	Wijzigingen ter verduidelijking of verbetering van de leesbaarheid, taal- en grammaticale correcties.
<b>Toelichting</b>	
Paragraaf 4.2 en juridische toelichting, paragraaf 5.2.2 bij bedrijf	verwijderen opslag houten pallets en Ambachtstraat/Nijverheidsstraat bedrijvigheid uit de categorie 3.1 toegestaan, wijzigen naar 3.2.
Algemeen toelichting	Wijzigingen ter verduidelijking of verbetering van de leesbaarheid, taal- en grammaticale correcties.



# Addendum nota zienswijzen BP Wijk en Aalburg

## Raadsvergadering 20 december 2016

Tijdens de opiniërende vergadering van 6 december 2016 zijn een aantal punten ingebracht. Het betreft de punten van:

- A. [REDACTED] met betrekking tot zijn percelen aan de Polstraat 19a, Maasdijk 29a, b en 31, en van
- B. Progressief Altena, zij geven aan dat in de toelichting de tekst met betrekking tot de aanlegplaatsen niet correct is weergegeven. Dit wordt aangepast Zie kader onder B.

### A. Beantwoording vragen van [REDACTED] inspreker opiniërende raadsvergadering 6 december 2016. Agendapunt 3 respectievelijk 12, bestemmingsplan Wijk en Aalburg.

[REDACTED] heeft tijdens de opiniërende vergadering van 6 december 2016 ingesproken met betrekking tot agendapunt 12, het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg'.

Vanaf pagina 2 leest u de punten die [REDACTED] heeft ingebracht, grijs gearceerd. De beantwoording van het college is per punt *cursief* weergegeven. Deze beantwoording is met de [REDACTED] en zijn adviseur [REDACTED] besproken op 15 december van 16.00-17.00 op het gemeentehuis waarna hij nog tot en met zondag in de gelegenheid is gesteld om aan te tonen of gebruik als detailhandel en de parkeergelegenheid op het perceel Polstraat 19a onder het overgangsrecht valt.

Voor de volledigheid is een kopie van de zienswijze van [REDACTED] toegevoegd aan dit document (Brief Van Dijke Onroerend Goed, bijlage 1). In bijlage 2 vindt u de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de nota van zienswijzen. Daarnaast zijn verschillende bijlagen opgenomen ter ondersteuning/verduidelijking van het antwoord. Het betreft onder meer een uitsnede luchtfoto, uitsnede bestemmingsplannen.

De reacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze leest u in onderstaand kader en het kader onder B Progressief Altena. Voor het overige hebben de reacties niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### Aanpassingen bestemmingsplan Wijk en Aalburg

De reactie van [REDACTED] leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan Wijk en Aalburg:

- Het bouwvlak aan de Polstraat 19a wordt uitgebreid met 5,5 m aan de achterzijde. Voor deze uitbreiding is vergunning afgegeven.
- Op de luchtfoto is de verharding zichtbaar van de gronden die als parkeerplaats worden gebruikt bij Polstraat 19a. Deze verharding is gelegen binnen de bestemming Agrarisch en zal worden voorzien van de aanduiding 'parkeren' die het huidige gebruik toe staat.

**De ingebrachte punten van ██████████ in opiniërende vergadering van 6 december 2016 en beantwoording door het college.**

██████████ Versteeg Manden:

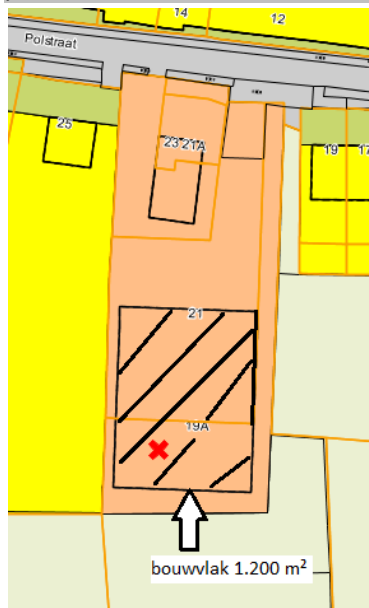
1. Ik weet niet of het de complete versie van zienswijze is die ik van de site heb gedownload maar het lijkt net of u een groot gedeelte van onze zienswijze genummerd 21 niet gezien hebt. Ook lijkt het alsof u over andere kaarten beschikt als wij. Ik wil enkele punten aanstippen.

*In de nota zienswijzen is een samenvatting van uw zienswijze opgenomen. In uw zienswijze geeft u drie punten die later nader worden onderbouwd. Deze drie punten zijn weergegeven en voorzien van een antwoord.*

*De kaarten en informatie die de gemeente tot haar beschikking heeft, kan inderdaad meer zijn dat die waarover u beschikt. Wij maken onder andere gebruik van luchtfoto's zowel oud als nieuw.*

*Conclusie: de beantwoording leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

2. U geeft aan dat wij op perceel Polstraat 19a een bouwvlak hebben van 1200 m<sup>2</sup>. Ik kom in het plan echter niet verder dan circa 450 m<sup>2</sup>.



*Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met opmerkingen.*

*Het bouwvlak betreft uitsluitend het vlak met de zwarte rand (hier gearceerd weergegeven) en niet het bestemmingsplan met de zalmroze kleur.*

*Het betreft in casu één bouwvlak met een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>. Kadastraal gezien is het perceel gesplitst in nr. 21 en 19a. Dit is bij het opnemen van het bouwvlak niet van belang. De bedrijfshal ligt geheel binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

*Conclusie: de beantwoording leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

3. U heeft ons op 15 juni 2012 een vergunning verleend voor uitbreiding van ons bedrijfspand in de Polstraat met circa 165 m<sup>2</sup>. Dit is nu geheel wegbestemd. Hoe kan dat?

*Op 13 januari 1998 is vergunning verleend voor een winkel/magazijn met een brutovloeroppervlakte van 1050 m<sup>2</sup>. Het bestaande gebouw is echter 1.200 m<sup>2</sup>. Er is geen feitelijk*

*aanwezige bebouwing wegbestemd.*

*Op 15 juni 2012 is vergunning verleend voor uitbreiding van de bedrijfshal op basis van het overgangsrecht, waarbij het bestaande gebouw maximaal 15% mag worden vergroot voor wat betreft de oppervlakte.*

*De aanvraag ging uit van een uitbreiding van 1214 m<sup>2</sup> naar 1386 m<sup>2</sup>. Op basis van de tekening behorend bij de bouwaanvraag is te zien dat het gebouw 5,5 m naar achteren wordt uitgebreid tot een diepte van 45,5 m. Dit betekent dat het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 5,5 m te kort is. De beoogde uitbreiding is (nog)niet gebouwd. De bouwvergunning is niet door de gemeente ingetrokken, op basis van verleende bouwvergunning mag nog gebouwd worden.*

*Conclusie: het bestemmingsplan wordt aangepast, het bouwvlak wordt aan de achterzijde van het perceel Polstraat 19a met 5,5 m uitgebreid.*

4. Aan de Polstraat heeft u de mogelijkheid om een woning te bouwen wegbestemd. Hier gaat u ook niet op in.

*Achter op het perceel (circa 45 m vanaf de weg) zijn nooit woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mochten uitsluitend in of direct achter de voorste bouwgrens worden gebouwd. Het betreft de huidige woningen aan de Polstraat 23 en 21a. Deze woningen hebben een bouwvlak en een aanduiding 'twee-aaneen'. Binnen dit bouwvlak zijn twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.*

*Tijdens het overleg geeft de [REDACTED] aan dat in het vigerende bestemmingsplan Wijk een Aalburg aan de zijde van de Polstraat een extra woning kon worden gebouwd. Dit is naast de woningen aan de Polstraat 23 en 21a, achter de doorgetrokken streep van het bestemmingsplan.*

*In de oude systematiek werd gewerkt met doorgetrokken strepen waarachter de hoofdbebouwing moest worden gebouwd. Het aantal woningen werd niet vastgelegd. In de nieuwe systematiek wordt gewerkt met bouwvlakken. Hierdoor is helder waar en welke type woningen mogen worden gebouwd. Met het omzetten naar deze wijze van tekenen is tevens gekeken of er reële bouwmogelijkheden voor woningen worden wegbestemd. De keuze is gemaakt om hier strikt mee om te gaan. Uitsluitend wanneer er sprake is van een ruime kavel met een reële bouwmogelijkheid is er een bouwvlak opgenomen voor een niet bestaande woning. In het geval van de gronden/perceel naast de Polstraat 23 en 21a is hier geen sprake van. De doorgetrokken bouwgrens betreft ca 6 m. Dit is te weinig om te spreken van een goede planologische bouwmogelijkheid voor een extra woning. De gemeente blijft van mening dat er geen sprake is van het wegbestemmen van een reële bouwmogelijkheid van een woning.*

*Conclusie: De beantwoording leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

5. U ontkent het bestaan van detailhandel aan de Polstraat 21 en 19a voor 20 december 2000. Volgens mij is er circa 50 jaar al detailhandel daar.

*Op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel ten aanzien van Polstraat 21/19a is te zien dat het gebruik als winkel in beëindigd op 15 september 2000 en dat nadien er geen nieuwe detailhandel voor in de plaats is gekomen. Het voormalige gebruik als detailhandel valt niet onder het overgangsrecht. Nieuwvestiging ten behoeve van overige detailhandel op deze locatie past*

niet binnen huidig gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Bij de beantwoording in de nota van zienswijzen is niet ingegaan op de functie van het pand aan de Polstraat 21/19a. De vraag is in een eerdere fase gesteld en beantwoord in het inspraakverslag naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. De beantwoording leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tijdens het overleg van 15 december geeft [REDACTED] aan dat hij wel onder het overgangsrecht valt. Hij heeft de werkzaamheden van de vorige eigenaar overgenomen. Zijn bedrijf staat ingeschreven aan de Maasdijk 31.

Om in aanmerking te komen voor overgangsrecht dient aangetoond te worden dat de detailhandelsfunctie onafgebroken heeft plaatsgevonden na het inwerking treden van het plan op 20 december 2000 op het perceel Polstraat 21/19a. Afgesproken is dat indien de [REDACTED] kan aantonen dat de detailhandel en het gebruik van gronden als parkeerplaats onder het overgangsrecht valt, het antwoord in de nota zienswijzen wordt aangevuld.

- [REDACTED] heeft een uittreksel Kamer van koophandel gestuurd van 24 februari 2014 van Maasdijk 31 waarop de volgende werkzaamheden zijn aangegeven:
  - sbi 162902 vervaardiging van artikelen van kurk, riet en vlechtwerk (geen meubels),
  - sbi 47999 detailhandel via overige distributievormen,
  - sbi 464992 groothandel in overige huishoudelijke artikelen.
 Mandenmakersbedrijf (fabricage van alle soorten manden, displaymanden, visserij- en bollen- manden) fabricage van rietmeubelen, groothandel in rietmeubelen en alle soorten manden, tevens kleinhandel en ambulante handel in alle soorten rietmeubelen en manden
- Foto van de voorgevel van [REDACTED] aan de Polstraat 19a.
- Luchtfoto van 7 april 2000 waarop geen activiteiten detailhandel te zien zijn.
- Concept verkoopakte van Ceha BV zonder datum/handtekening.

Reactie gemeente:

Op het perceel Polstraat 19/21a is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid' opgenomen. Op basis van de bijbehorende begripsomschrijving van kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid gaat het om een bedrijf waarin geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt of herstelt alsmede het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht, en niet zwaarder is dan een categorie 2 bedrijf als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ondergeschikte aanverwante detailhandel is toegestaan.

Middels de aangeleverde stukken heeft [REDACTED] niet aangetoond dat er op het perceel Polstraat 19/21a op of na 20 december 2000 detailhandelsactiviteiten plaatsvinden anders dan die op basis van bovengenoemde omschrijving zijn toegestaan.

Op de luchtfoto is de verharding zichtbaar van de gronden die als parkeerplaats worden gebruikt. Deze verharding is gelegen binnen de bestemming Agrarisch. De verharding wordt voorzien van de aanduiding 'parkeren' die het huidige gebruik toe staat.

Conclusie: het bestemmingsplan wordt aangepast. De verharding in gebruik als parkeerplaats en is gelegen binnen de bestemming Agrarisch wordt voorzien van de aanduiding 'parkeren'.

6. U houdt nog steeds vast aan agrarische bestemming van een groot deel van het perceel. Als dit echt agrarisch gebruikt gaat worden, met bemesting en dergelijke zullen er wel veel klachten komen van de omwonenden. Die heeft u wel vergund om niet aangrenzend aan agrarisch kernrandgebied te bouwen.

*De bestemming Agrarisch wordt opgelegd ten behoeve van agrarisch gebruik. Het uitrijden van mest hoort bij regulier agrarisch gebruik. Dit zal misschien 1 tot 5 maal per jaar gebeuren. In dat geval kan de omgeving daar een paar uur hinder van ondervinden. Dit is echter geen reden om de agrarische bestemmingen om te zetten naar een woonbestemming.*

*Gebouwen zijn binnen de bestemming Agrarisch niet toegestaan. Op basis van de bestemming Agrarisch zijn vergunningsvrij ook geen bouwwerken ten dienste van de woonbestemming toegestaan. Op deze wijze blijft het voorsnog een open gebied.*

*Het gebied is aangewezen als stedelijk ontwikkelingsgebied, een eventuele herontwikkeling zal integraal gebeuren. In dat kader worden de gronden voorsnog gevrijwaard van verdere bebouwing. De beantwoording leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

7. U spreekt in uw beantwoording over Maasdijk 29a. Wij hebben echter een zienswijze ingediend voor Maasdijk 29b.



*In de zienswijze wordt gesproken van de gronden op het kadastrale perceel F 528, bekend als Maasdijk 29a. Onder 2.1 wordt de woning op 29b genoemd.*

*De bebouwing van zowel 29a als 29b ligt binnen de woonbestemming evenals de verharding. Dit is een uitbreiding van 5 m ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Wijk en Aalburg van 2000. Er is gekozen voor de bestemming agrarisch om de gronden vrij te houden van gebouwen. Vergunningsvrije bouwwerken ten dienste van wonen zijn binnen de bestemming Agrarisch niet toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Agrarisch kernrandgebied.*

*Het gebied is aangewezen als stedelijk ontwikkelingsgebied, een herontwikkeling zal integraal gebeuren. Omzetting van de gronden naar stedelijk gebied zal vergezeld moeten gaan van een bijdrage in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze redenen worden de gronden voorsnog gevrijwaard van verdere bebouwing en daarom niet omgezet naar de bestemming Wonen.*

*Conclusie: de beantwoording leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

8. We hebben voor Maasdijk 31 gevraagd om een duidelijk peil voor de goot hoogte, nokhoogte en dergelijke. Hier wordt niet op gereageerd. U spreekt steeds over gebouwen buiten een bouwvlak, die lijken mij niet relevant in het hele gebeuren.

*In artikel 2 van de regels 'Wijze van meten' wordt aangegeven op welke wijze de goot- en bouwhoogte gemeten wordt bij bouwwerken. Wanneer de bouwwerken aan de dijk liggen is het uitgangspunt de gemiddelde hoogte van het aansluitend maaiveld.*

*Voor het betreffende perceel geldt dat binnen het bouwvlak vanaf het gemiddeld aansluitend maaiveld tot een goothoogte van 4 m- en een bouwhoogte van 9 m mag worden gebouwd.*

*In zijn zienswijze onder 3.1 geeft reclamant aan dat er gebouwen buiten het bouwvlak liggen en dat de ingetekende sloot, bestemming Water, geen recht doet aan de feitelijke situatie. In de nota zienswijze is antwoord gegeven op deze vraag. De gronden met de bestemming Water zijn eigendom van het Waterschap Rivierenland. Het betreft de voormalige loop van een gedempte watergang. De bestaande A-watergang wordt nu verbonden door een ondergrondse HemelWaterAfvoer-leiding welke iets noordelijker ligt van de voormalige watergang. De leiding ligt in de beschermingszone van de watergang. Een paar gebouwen zijn op gronden van het waterschap gebouwd, deels binnen de bestemming Water.*

*Conclusie: de beantwoording leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

9. Het lijkt wel of u verschillende belangen heeft in dit gebied. Want met Woonlinie bent u in overleg en wilt u een aparte bestemmingsplanprocedure gaan volgen. Met ons niet.

Uw verzoek is opgepakt in het kader van de bestemmingsplanprocedure Wijk en Aalburg. Op dit moment is er geen bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de ontwikkeling van de gronden die aangemerkt zijn als stedelijk ontwikkelingsgebied. Niet uitgesloten is dat dit in de toekomst gaat gebeuren. Er zijn inderdaad gesprekken met diverse partijen over een mogelijke invulling van dit gebied. Dit heeft (nog) niet geleid tot een concrete bestemmingsplanprocedure.

*Conclusie: de beantwoording leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

## **B Beantwoording opmerking Progressief Altena**

Progressief Altena heeft aangegeven dat de in paragraaf 3.3 van het bestemmingsplan de toelichting bij aanlegplaatsen niet correct is weergegeven. De tekst wordt aangepast overeenkomstig het raadsbesluit van 27 november 2007. In het besluit is de haalbaarheidstudie naar de mogelijkheden van een jachtpassantenhaven nabij de Ebbe te Wijk en Aalburg vervallen, bij aangenomen amendement.

De reactie van Progressief Altena leidt tot wijziging in de toelichting bij paragraaf 3.3 van het bestemmingsplan. Onderstaande tekst wordt verwijderd:

“Wat betreft Wijk en Aalburg wordt geadviseerd te kijken naar mogelijkheden voor een jacht-/passantenhaven nabij de Ebbe en op termijn een uitbreiding van de haven Wijk en Aalburg "Trident". En daarnaast om particuliere initiatieven te stimuleren, maar daarbij ook de vrije markt haar beloop te laten.”.

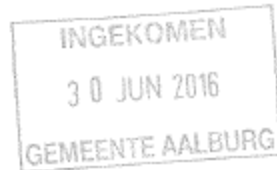
**Bijlage 1 Kopie zienswijze [REDACTED] (exclusief bijlagen)**

From:

To: 0416693474

29/06/2016 22:32

#060 P.001

**Van Dijke Onroerend Goed****Faxbericht**

Bodegraven, 29 juni 2016

**Aan** : De gemeenteraad van de gemeente Aalburg

**T.a.v.** : De gemeenteraad

**Faxnummer** : 0416-693474

**Betreft** : Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan  
"Wijk en Aalburg"

**Afzender** : Van Dijke O.G. dhr. C.I. van Dijke  
namens Dhr. A. Versteeg Maasdijk 29B

Aantal pagina's (inclusief voorblad) : 33

In geval van onvolledigheid of onduidelijke ontvangst gelieve u telefonisch contact op te nemen ( tel.: 0172-610110)

De zienswijzen wordt u ook per post nog toegezonden



## Van Dijke Onroerend Goed

Aan: De gemeenteraad van de  
Gemeente Aalburg  
Postbus 40  
4260 AA Wijk en Aalburg

**datum:** 29 juni 2016  
**Referentie:** CID

**onderwerp:** Ontwerpbestemmingsplan Wijk en Aalburg  
**dossiernummer:**

Geachte leden van de raad

Hierbij willen wij namens onze cliënt, dhr. A. Versteeg wonende Maasdijk 29b, 4261AC te Wijk en Aalburg. Op 18 mei 2016 heeft de gemeente gepubliceerd dat het ontwerpbestemmingsplan Wijk en Aalburg ter inzage ligt vanaf 19 mei 2016 gedurende 6 weken. De termijn verstrijkt derhalve op 29 juni, de zienswijze is tijdig ingediend.

Na het bestuderen van de het ontwerpbestemmingsplan "Wijk en Aalburg" met plannummer NL.IMRO.0738.BP7000-ON01 willen wij de volgende zienswijzen onder uw aandacht brengen:

1. Zienswijze betreffende de afbakening van het bouwvlak, de bestemming en de gebruiksmogelijkheden gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 3220, bekend als Polstraat 19a;
2. Zienswijze betreffende de afbakening van de bestemmingen rondom de woning gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 528, bekend als Maasdijk 29A;
3. Zienswijze betreffende de goothoogte en nokhoogte van het object gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 530, bekend als Maasdijk 31;

Zienswijze betreffende de opstallen en de gebruiksmogelijkheden gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 3220, bekend als Polstraat 19a;

- 1.1 Het perceel heeft de bestemming gemengde doeleinden gekregen in het ontwerpbestemmingsplan met een sub bestemming kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Zie kader



**Detailinformatie locatie**

- ▢ Detailinformatie locatie
  - ☛ **Enkelbestemming Gemengd**  
Bestemd voor: **gemengd**
  - ☛ **Maatvoering**  
Maximum bouwhoogte (m): 5  
Maximum goetshoogte (m): 4
  - ☛ **Bouwvlak bouwvlak**
  - ☛ **Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid**
- ▢ bekendmaking van dit plan ↓  
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

Deze bestemming doet geen recht aan het gebruik in het verleden en ook het huidige gebruik van het object. Het pand Polstraat 19a is in gebruik als verkoopruimte van de VOF Versteeg Manden en daarnaast als opslag en magazijn.

- 1.2 Het object is in juli 2000 door dhr. A. Versteeg aangekocht als winkelpand met ondergrond. (zie bijgevoegd deel uit de koopakte) Voor de aankoop was het pand in gebruik als ijzerwarenhandel (detailhandel). Detailhandel werd ook door de vorige eigenaar, ook een dhr. Versteeg al uitgeoefend, in de leveringsakte van de verkoop in 1992 wordt dit ook expliciet benoemd. (zie bijgevoegde leveringsakte)
- 1.3 Holtgrave IJzerwaren BV heeft het pand in 1998 vernieuwd, (zie verleende bouwvergunning). In de bouwvergunning is expliciet sprake van een winkel. Het gebruik als winkel was ook in 1998 het geldende gebruik. De vergunning is verleend op het toen vigerende bestemmingsplan, er blijkt nergens uit dat er sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan bij de verlening van de vergunning door B&W.
- 1.4 Het vastgestelde bestemming van 2000 geeft als bestemming voor dit object "Gemengd gebied" aan met de volgende doeleindenomschrijvingen:
- detailhandel
  - horeca
  - kantoren met baliefunctie
  - publiekverzorgend ambacht en dienstverlening
  - kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen
  - ambachtelijke bedrijvigheid
  - wonen
- Dit wordt nog nader uitgewerkt in de beschrijving (zie bijgevoegde documenten). Volgens deze uitwerking is de bestaande hoofdfunctie toegestaan. De hoofdfunctie van het object was toen detailhandel. Dit gebruik is door de jaren heen voor eigendom van dhr. A. Versteeg nooit gewijzigd.

- 1.5 Het bouwvlak is nu strak op het bestaande gebouw geprojecteerd, dat is niet juist. Dhr. Versteeg heeft in 2013 nog een uitbreiding van het object naar de achterzijde aangevraagd, deze aanvraag is ook gehonoreerd en is hem nog een bouwvergunning verleend voor een uitbreiding aan de achterzijde van 5 m achter het bestaande pand. Deze uitbreiding dient ook in het bouwvlak op de plankaart verwerkt te worden.
- 1.6 De bestemming is thans zeer strak ingetekend terwijl dit geen recht doet aan de historische en huidige situatie. Ook in 2000 bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan was er al een deel buitenterrein in gebruik bij de winkel/opslag. Ook heden ten dage is dat zo. (Zie bijgevoegde luchtfoto's). Op beide luchtfoto's is duidelijk zichtbaar dat er een buitenterrein in gebruik is bij de winkel.

Zienswijze betreffende de afbakening van de bestemmingen rondom de woning gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 528, bekend als Maasdijk 29A;

- 2.1 Bij de woning Maasdijk 29 b is het vlak "wonen" ingetekend zonder hierbij rekening te houden met de werkelijke situatie. De tuin loopt door tot aan het hek wat de afscheiding is tussen de tuin bij de woning en de rest van het perceel. Ook op diverse foto's is deze grens duidelijk zichtbaar.

Zienswijze betreffende de goothoogte en nokhoogte en de plaats van de gebouwen gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 530, bekend als Maasdijk 31;

- 3.1 Het bouwvlak doet geen recht aan de feitelijke situatie. Er is momenteel een sloot ingetekend die als zodanig niet meer aanwezig is. Ter plaatse zijn er duikers gelegd en het is zeker niet zo dat deze duikers ter plaatse van de sloot zijn gelegen. Door deze omstandigheid staan er bouwwerken ten onrechte buiten het bouwblok getekend. Het verzoek is om heur aandacht aan te besteden.
- 3.2 De gegeven goot en nokhoogte geven in samenhang met de wijze van meten zoals verwoord in artikel 2 verwarring op deze locatie. Het is de bedoeling om een bedrijfspand op maaiveldhoogte te realiseren met op dit bedrijfspand een bedrijfswoning waarvan de voorzijde gericht is naar de dijk. De aangegeven goot en nokhoogte zijn dan echter niet toereikend. De gewenste goothoogte zou dan zijn 3 m vanaf het dijkniveau zijn waar ook de voorzijde van de woning is gelegen. De wijze van meten en de gewenste hoogte geeft onvoldoende duidelijkheid. Een bedrijfswoning zal redelijkerwijs op deze locatie gericht zijn naar de dijk. Het lijkt ons dan ook correct om dan in dit geval uit te gaan van de hoogte van de dijk bij het vaststellen van de goot en nokhoogte. (Zie bijgevoegde schetsen van het bedrijfspand met daarop gerealiseerd een bedrijfswoning)

Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u de voorgestelde wijzigingen in de zienswijzen mee te nemen in de verder uitwerking en vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Wijk en Aalburg"

Mocht u naar aanleiding van de bovenstaande verzoeken nog nadere informatie wensen te ontvangen dan zijn we altijd bereid om de bovenstaande verzoeken nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Van Dijke O.G.  
C.J. van Dijke

Namens de eigenaar: Dhr. A. Versteeg

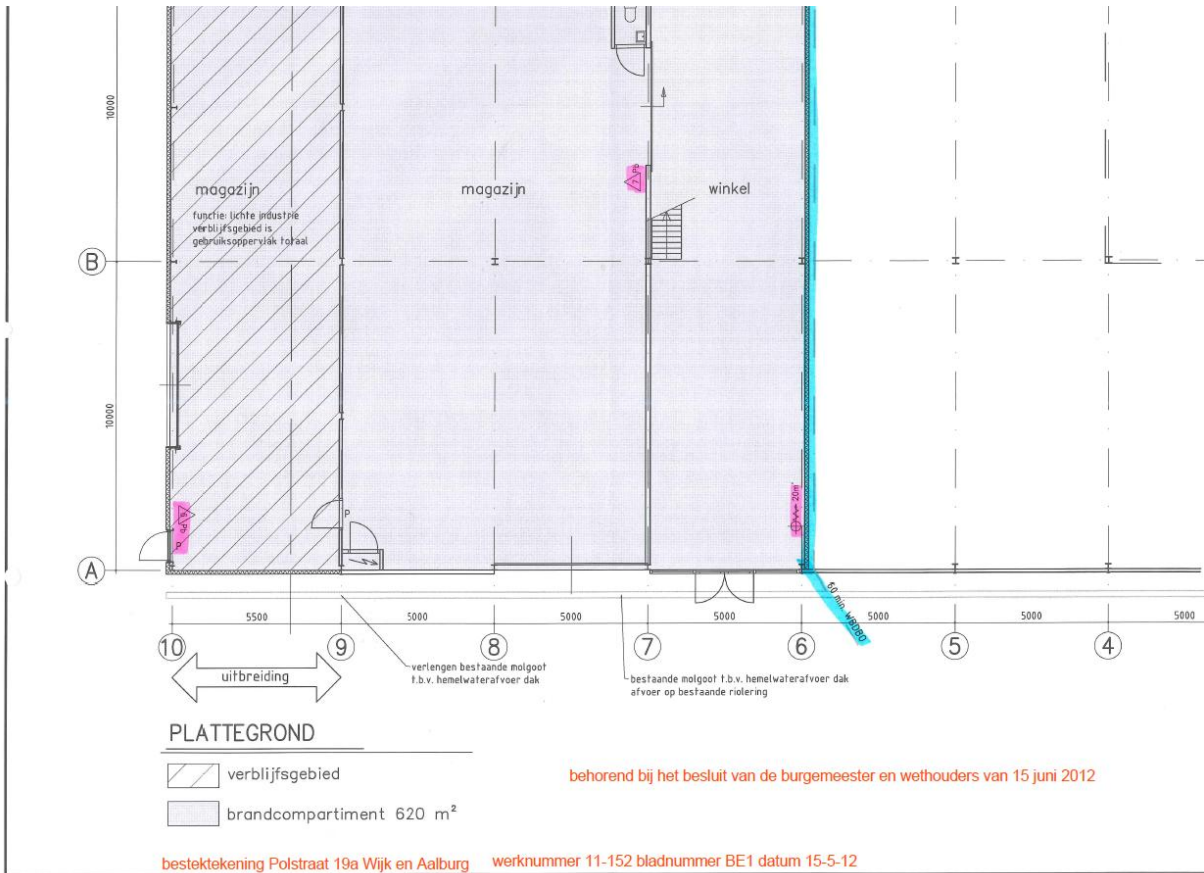
Bijlagen	Kadastrale kaart Kadastrale gegevens 2000 Leveringsakte 1992 van Polstraat 21 en 19A Koopakte van dhr. A. Versteeg Bouwvergunning met bijlagen van Polstraat 21 en 19A Omschrijving bestemming gemengde doeleinden bestemmingsplan dec 2000 Luchtfoto Foto's Gewenste nieuwe bebouwing met voor en achtergevel Maasdijk 31 Gewenste situatie op de verbeelding aangegeven van Maasdijk 29A en Polstraat 19A
----------	--

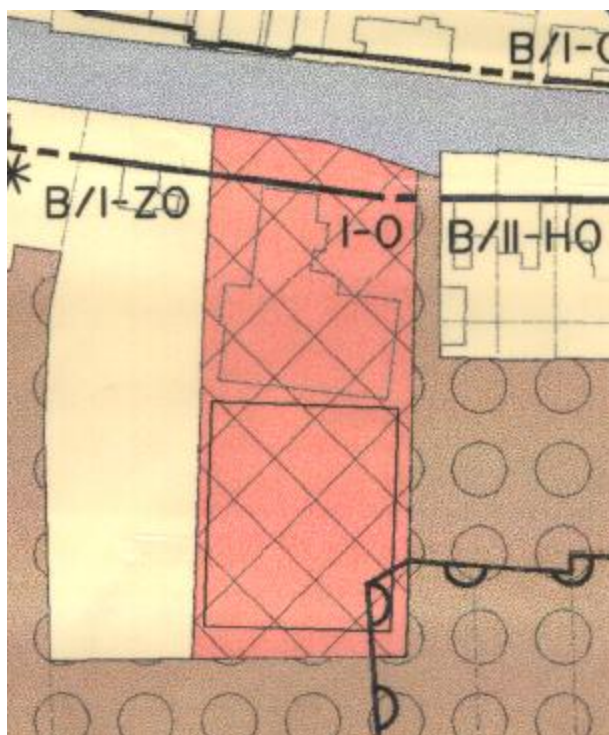
**Bijlage 2 Beantwoording nota zienswijzen:**

21	Van Dijke O.G., [REDACTED] Dionensingel 154 - 2411 HA Bodegraven, namens [REDACTED] inzake <b>Polstraat 19a, Maasdijk 29a en Maasdijk 31</b>	
a	Reclamant maakt bezwaar tegen afbakening van het bouwvlak, de bestemming en de gebruiksmogelijkheden gelegen op het kadastrale perceel Aalburg F 3220, bekend als Polstraat 19a.	<p>Het geldende bestemmingsplan is 'Wijk en Aalburg' van 2000. In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Gemengd gebied'. Op het perceel is aan de straatzijde een bebouwingsgrens I aangegeven. Hierachter mag maximaal 15 m gebouwd worden. Het betreffende bedrijf ligt op ca. 45 m vanaf de weg.</p> <p>De vergunning uit 1998 is op basis van een verleende vrijstelling van het destijds geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Wijk en Aalburg' afgegeven. In het geldende bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' is het in 1998 vergunde gebouw wegbestemd.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwrechten uit de vergunning van 1998 opnieuw overgenomen. Het betreft een gebouw van 40 m x 30 m, met een goothoogte van 3,8 m en een nokhoogte 8,4 m.</p> <p>De oppervlakte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 1.200 m<sup>2</sup> en is rondom het gebouw geplaatst. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte bedragen 4 m respectievelijk 9 m. Dit komt overeen met de vergunde rechten.</p>
b	Reclamant geeft aan dat op bij het tekenen van de woonbestemming op het perceel Maasdijk 29a er onvoldoende rekening is gehouden met de werkelijke situatie.	<p>Op de luchtfoto 2015 is te zien dat de verharding in de tuin binnen het bestemmingsvlak Wonen ligt. Ten opzichte van de planologische situatie in het bestemming Wijk en Aalburg van 2000 is de grens opgeschoven zodat de verharding binnen de bestemming Wonen valt.</p> <p>Gevraagd wordt het bestemmingsvlak met nog circa 25 m naar achteren uit te breiden over een breedte van ca. 30 m tot aan het hek. De gronden zijn onbebouwd en hebben zowel in het bestemmingsplan Wijk en Aalburg van 2000 en eerder als in het ontwerpbestemmingsplan een onbebouwde agrarische bestemming.</p> <p>Gemeente is van mening dat deze gronden onbebouwd dienen te blijven. De gronden houden</p>

		de bestemming agrarisch.
c	Reclamant maakt bezwaar betreffende de afbakening van de bestemmingen rondom de woning gelegen op het kadastrale perceel F 530, bekend als Maasdijk 31 alsmede de aangegeven goothoogte en bouwhoogte. Het bouwvlak doet geen recht aan de feitelijke situatie, gebouwen staan buiten het bouwvlak.	De bestemming Water die over het perceel van reclamant loopt, zijn kadastraal aangeduid als F 442. Deze gronden zijn in eigendom van het Waterschap Rivierenland. De keur is eveneens van toepassing op deze gronden.  Onder de hele lengte van de bestemming Water loopt een duiker die een verbinding vormt met de verderop gelegen bovengrondse watergang. De bestemming wordt niet gewijzigd.
		<b>Conclusie</b> <b><i>Het bestemmingsplan wordt niet aangepast</i></b>

**Bijlage 3 uitsnede tekening bij bouwvergunning 15 juni 2012 (behorend bij antwoord 3)**



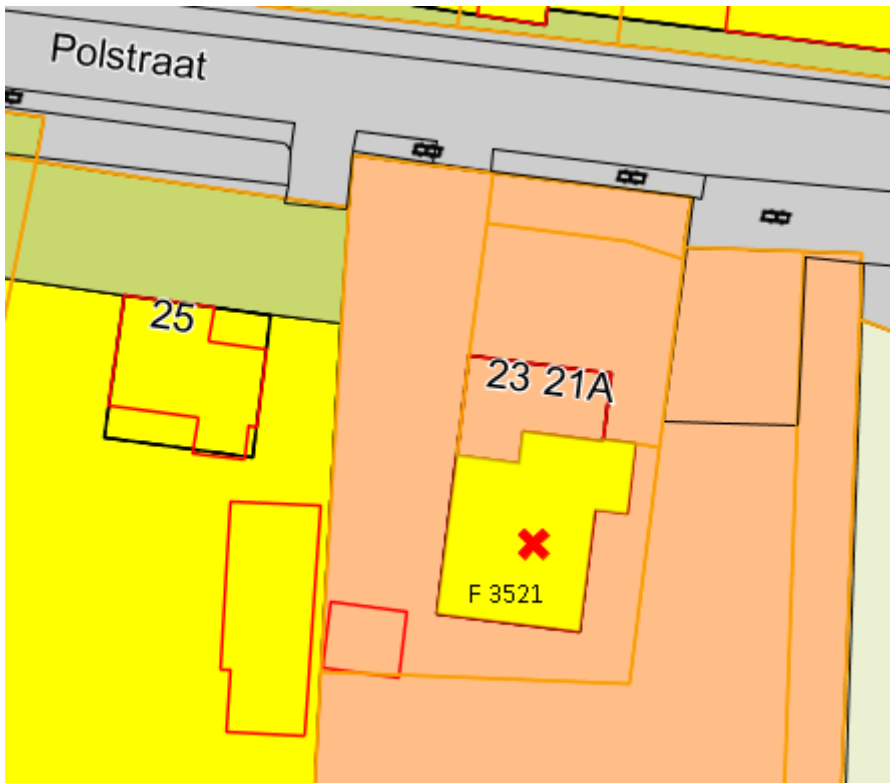
**Bijlage 4: uitsnedes bestemmingsplannen (behorend bij antwoord onder 4)**

*uitsnede vigerend bestemmingsplan Wijk en Aalborg*

Artikel 5 Gemengd Gebied.

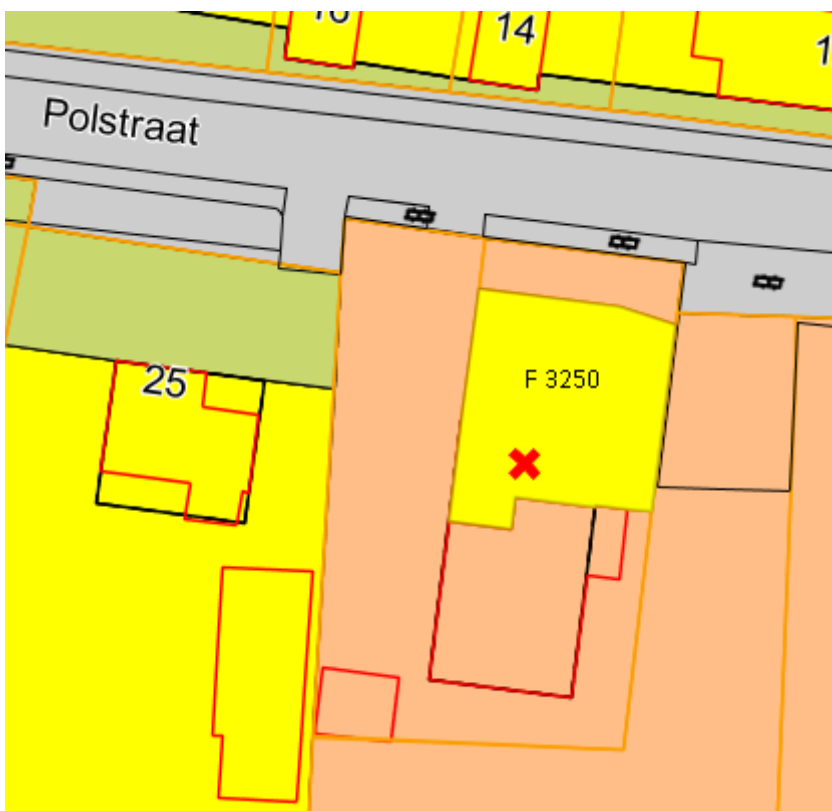
Doorgetrokken zwarte streep is de bouwrens. Deze ligt aan de voorzijde van de Polstraat.

---



*uitsnede ontwerpbestemmingsplan*

F3521 Polstraat 23, eigendom Nauta en Kluijt



*uitsnede ontwerpbestemmingsplan*

F 3250 Polstraat 21a eigendom Staps

Nummer 21a en 23 liggen binnen een bouwvlak met de aanduiding 'tweeaaneen'



## Bijlage 5: status detailhandel d.d. 7 september 2016 (behorend bij antwoord onder 5)

**VA Vestigingen**



Zoeken | Gevonden | Vestigingsgegevens | Overig | Enquête

Identificatie

Vestigingsnummer: 505-768-511      KvK-nummers: -      -       Extra

Naam: Holtgrefe IJzerwaren BV       Afgevoerd

Adres

Straat: Polstraat      21       

Postcode: 4261BP      Plaats: Wijk en Aalburg

Gemeente: 0738      Aalburg      Type pand: 00      Onbekend

SBI: 47521      Winkels in ijzerwaren en gereedschappen

Grootteklasse: 04      5 t/m 9 werkzame personen

Contact

Telefoon: 0416-691475      Fax: 0416-693476

Mobiel:

E-mail: INFO@HOLTGREFE.COM

Website:

Start/einde







Startdatum: 01-01-1992




Einddatum: 15-09-2000

**VA Vestigingen**



Zoeken | Gevonden | Vestigingsgegevens | Overig | Vrije velden | Enquête | Extra | Bevroren | Pendel | KvK

Identificatie


Vestigingsnr: 505-739-924      KvK-nummers: 18-104893      0000-0391-8963           


Naam: Versteeg Manden        

Adres

Straat: Maasdijk      31       

Postcode: 4261AC      Plaats: Wijk en Aalburg       Postcode

Gemeente: 0738      Aalburg      Type pand: 00      Onbekend      **BAG** 

CB: 000000      Onbekend/ N.V.T.      

SBI: 1629      Vervaardiging van overige artikelen van hout

Contact vestiging

Telefoon: 0416-691288     

Fax:

Mobiel:

E-mail: info@versteegmanden.nl

Website:

Contact enquête

Telefoon wp:

Fax wp:

Contactpersoon: De heer A. Versteeg

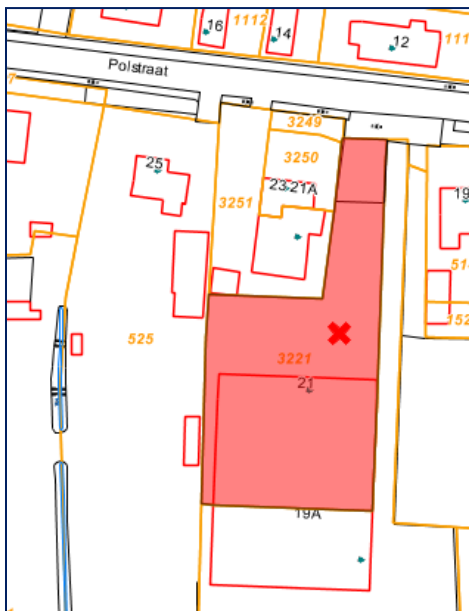
E-mail wp: info@versteegmanden.nl

Start/einde

Startdatum: 00      01-01-1940      Grootteklasse: 03      2 t/m 4 werkzame personen

Einddatum: 30      02-01-2014      Laatste mutatie: 13-03-2007      RSIN: - -

Vestigingsregister uitdraai 19 december 2016 Maasdijk 31



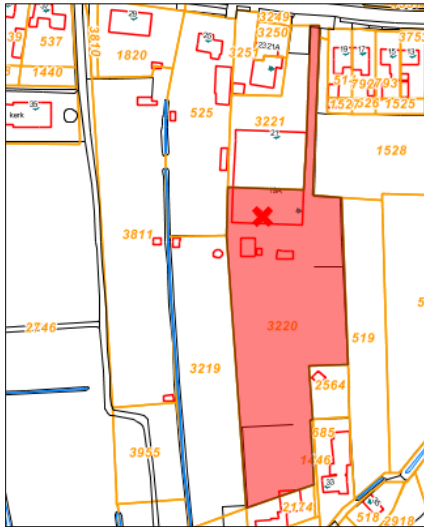
F 3221 Polstraat 21, Eigenaar Marmidenko BV/ 1 KvK 17091844 805143713 Marmidenko Bv

In KvK gezocht op Polstraat 21 Wijk en Aalburg. Geen huidige bedrijfsgegevens bekend.

Bij vervallen bedrijfsgegevens:

- Holtgreffe IJzerwaren Wijk & Aalburg; 18118100, Polstraat 21, 4261BP Wijk en Aalburg; Nevenvestiging

- HAPPY HOBBY EVERT [REDACTED] 18111139 POLSTRAAT 21, 4261BP WIJK EN AALBURG  
Hoofdvesting Vestiging is opgeheven of verplaatst; ambtholve 1992 doorgehaald.
- 



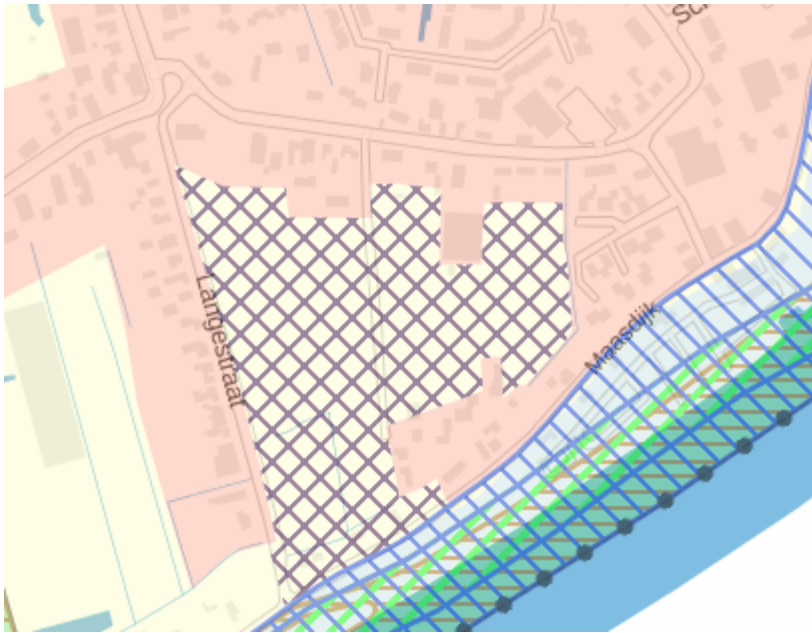
F 3220, Polstraat 19a, eigenaren:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

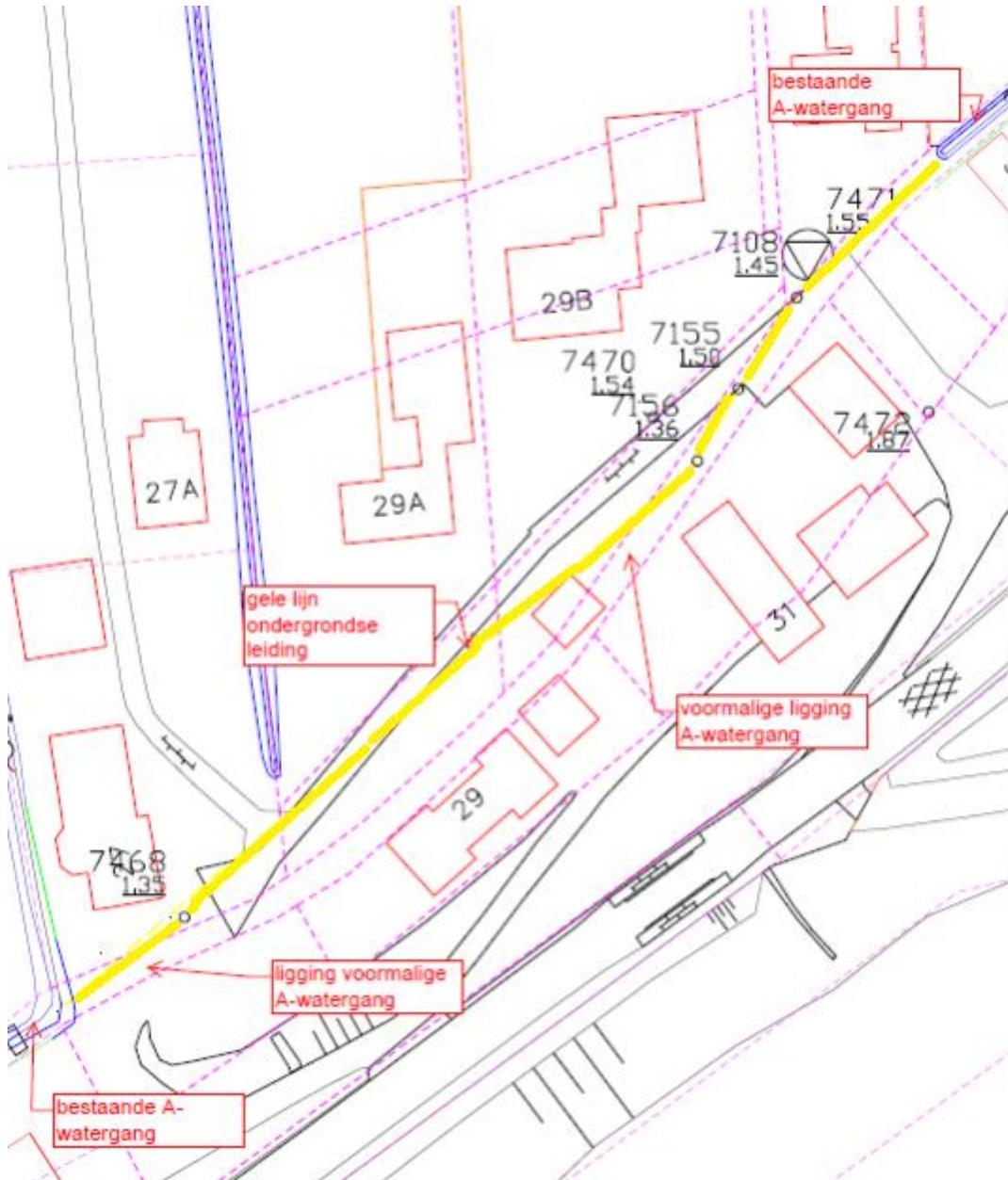
In KvK op Polstraat 19a gezocht. Geen registratie bedrijven/ activiteiten gevonden nu of in het verleden.

**Bijlage 6 Luchtfoto 2016, open gebied (behorend bij antwoorden onder 6 en 7)**





**Bijlage 7 ligging ondergrondse Hemel-Water-Afvoer-leiding (behorend bij antwoord onder 8)**



## Bijlage 8 regels met betrekking meten goot- en bouwhoogte (behorend bij antwoord onder 8)

### Artikel 2 Wijze van meten

#### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### 2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend.

#### 2.14 peil

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 meter uit de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk die in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde waterstand over een kalenderjaar;
- voor bouwwerken op een perceel die in of aan de dijk worden gebouwd en alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

