

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

‘Nieuwstraat’

INHOUDSOPGAVE

- 1. INLEIDING**
- 2. ZIENSWIJZEN**
 - 2.1 Ingebrachte zienswijzen**
 - 2.2 Hoorzitting**
 - 2.3 Ambtshalve wijzigingen**
- 3. WIJZIGINGEN**

BIJLAGE: VISUALISATIE VAN DE DEELPROJECTEN VAN HET MAJEURE PROJECT DE VEENSE PLASSEN

1. INLEIDING

1.1 INLEIDING

Binnen het majeure project De Veense Plassen, is het deelproject Nieuwstraat een belangrijke financiële drager. Mede hierdoor is dit project in de planning, één van de eerste die tot ontwikkeling behoort te komen. Er is gekeken naar de meest zorgvuldige stedenbouwkundige inpasbaarheid van de woonwijk, het onderscheidend vermogen (differentie in woningaanbod) en de lokale specifieke vraag naar woningbouw met ruime bijgebouwenregeling in het dorp Veen. Het bestemmingsplan maakt een stedelijke ontwikkeling mogelijk waarbinnen 16 Ruimte-voor-Ruimte woningen, 16 reguliere woningen en een uitbreiding van een autoschadeherstelbedrijf mogelijk gemaakt worden.



Programma:

A: 32 woningen, beroep aan huis + bedrijf aan huis

B: Autoschadeherstelbedrijf Cornet, uitbreidingsruimte nieuwe bedrijfshal

Naar aanleiding van de inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan hebben aanpassingen aan het plan “Nieuwstraat” plaatsgevonden, welke in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat” van de gemeente Aalburg heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 29 december 2011 voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn binnen deze periode vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat. In de Nota van zienswijzen “Nieuwstraat” worden deze zienswijzen samengevat weergegeven. De zienswijzen zijn beoordeeld en van gemeentezijde beantwoord. Bij de zienswijze is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De zienswijzen en ambtshalve aanpassingen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

Er zijn binnen de genoemde termijn vier zienswijzen ingediend. Een ieder die zienswijzen ingediend heeft, ontvangt naast de onderhavige Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Nieuwstraat, een begeleidend schrijven. De ingediende zienswijzen zijn onderverdeeld in:

1. Provincie Noord-Brabant(1 zienswijze)
2. Rechtspraak A. Bil namens 2 bewoners van de Nieuwstraat(1 zienswijze)
3. Braams Consult namens autoschadeherstelbedrijf Cornet-Veen (1 zienswijze)
4. Waterschap Rivierenland (1 zienswijze)

Per ingediende zienswijze worden de inhoudelijke punten samengevat weergegeven gevolgd door een reactie van de gemeente Aalburg waarna een voorstel/conclusie. De reactie vanuit de gemeente verwijst, door vergelijkbare punten uit verschillende zienswijzen, een aantal keer naar een beantwoording van een andere zienswijze, naar de reactie op een andere zienswijze.

1) Provincie Noord-Brabant

Samenvatting zienswijze:

Met de uitvoering van het plan Nieuwstraat, die door het bestemmingsplan Nieuwstraat wordt mogelijk gemaakt, ondervindt de instantie Provincie Noord-Brabant meerdere knelpunten om een zienswijze kenbaar te maken. De redenen voor het indienen van een zienswijze worden puntsgewijs genoemd:

1. Een integrale visie ontbreekt voor het gebied integratie stad-land, daarom is het buitengebied van toepassing bij de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst geldend vanaf 8 april 2011).
2. Aangetoond dient te worden dat de visie voor onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de huidige ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat.
3. Gebaseerd op de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst geldend vanaf 8 april 2011) ontbreekt het inzicht in de omvang van de (financiële) basisinspanning en de concrete uitvoeringsmaatregelen ter verbetering van het landschap.
De ontwikkeling van het plan (rood) moet in relatie gebracht worden met de rest van het gebied integratie stad-land, waaruit blijkt dat de groene en blauwe componenten worden gerealiseerd.

Reactie gemeente Aalburg:

a. Integrale visie majeure project De Veense Plassen Aanleiding

In september 2007 is gestart met de ontwikkeling van het gebied De Veense Plassen. De directe aanleiding hiervoor is de door het ministerie van VROM gewenste duidelijkheid omtrent de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen. Naast dit knelpunt biedt het gebied kansen om een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen op het gebied van natuur- en recreatieontwikkeling. De gemeente heeft op 25 september 2007 de 'Startnotitie ontwikkeling Plassengebied Veen' opgesteld die erop gericht is randvoorwaarden te stellen ten behoeve van de (verdere) ontwikkeling van het Plassengebied Veen. Deze kwaliteitsslag geldt niet alleen voor het deel van het Plassengebied Veen waarvoor nu de bestemming "seizoensrecreatie" geldt. Ook de overige gronden van het Plassengebied Veen, inclusief de huidige voetbalaccommodatie van Achilles Veen, worden bij de kwaliteitsslag betrokken. De gemeenteraad heeft op 22 december 2009 een masterplan + Addendum vastgesteld om te komen tot een veilig recreatiegebied, waarbij versterking van de kwaliteiten van landschap, natuur en recreatie centraal staan. Eén van de aandachtspunten van dit masterplan is het oplossen van het probleem met betrekking tot de handhaving, (brand)veiligheid en de slechte bereikbaarheid bij incidenten op het recreatieterrein "De Veense Put". De uitgangspunten zijn in oktober 2010 nader gespecificeerd in een Ambitiedocument om hiermee de samenwerking te zoeken naar een derde samenwerkingspartner. Een anterieure samenwerkingsovereenkomst met een derde partij is, net als Grondexploitatie van het majeure project, op 25 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Deelprojecten

Het majeure project De Veense Plassen bestaat uit vier deelprojecten waarvan onderhavige ontwikkeling één van de deelprojecten is:

- I. De Veense Put (2 bestemmingsplannen van conserverende aard: te weten “Maasdijk” en “De Veense Put”);
- II. Ontwikkelgebied De Veense Plassen (permanent wonen op de huidige locatie Achilles Veen inclusief grootschalige natuurontwikkeling EHS en kleinschalige recreatievoorziening);
- III. Multifunctionele accommodatie Groeneweg Veen (verplaatsing voetbalvereniging Achilles Veen, dorpshuis, buitenschoolse opvang en een sportschool);
- IV. Onderhavige ontwikkeling: Nieuwstraat (project Ruimte voor Ruimte plus reguliere woningen).

In de bijlage van deze Nota van zienswijze zit een visualisatie van de locaties en plannen van de deelprojecten binnen het majeure project De Veense Plassen.

Onderlinge samenhang

Het ordenen van de ruimte in en om het dorp Veen spelen een belangrijke rol in de aanpak van het project De Veense Plassen. De verbetering en de versterking van het dorp Veen en haar omgeving staan hierbij centraal. De aanleiding is de (te) intensief gebruik van de uiterwaarden; recreatiegebied De Veense Put en sportpark De Heuye. De beoogde kwaliteitslag in de uiterwaarden vraagt hier om een minder extensief gebruik en een versterking van de natuurwaarden. Het betreft echter geen maagdelijk terrein en vraagt om specifiek maatwerk. Het westelijk deel van het gebied betreft het intensieve recreatiegebied De Veense Put. Dit deelgebied zal met het nieuwe bestemmingsplan een beter geordend planologisch regime verkrijgen waarin de veiligheid (brandveiligheid, toegankelijkheid en stabiliteit landtong) wordt geborgd. Waar mogelijk zal de beeldkwaliteit beter geregeld zijn door middel van de bebouwingsvoorschriften. De oostelijk gelegen percelen omvatten het sportpark “De Heuye”. Dit sportpark wordt verplaatst naar de binnendijkse locatie aan de Groeneweg te Veen. Met de verplaatsing van de hierop gevestigde voetbalvereniging Achilles Veen zal de druk op dit gebied aanzienlijk verminderen en ruimte bieden voor de toevoeging van water en natuur. Het is echter niet reëel c.q. economisch uitvoerbaar om dit gebied geheel aan de natuur terug te geven. In samenwerking met de provincie Noord-Brabant is naast het toevoegen van water en natuur, een balans gevonden tussen deze functies en het permanent wonen, dagreactie (openbare strandjes) en een beperkte commerciële voorziening.

De verplaatsing van het sportpark naar een binnendijkse locatie, nabij Veen is essentieel om de kwaliteitslag in het buitendijkse gebied (terug) te brengen. De kosten van de verbetering van De Veense Put, de verplaatsing van de voetbalvereniging en de aanleg van het bijzondere woongebied met de aanleg van nieuwe natuur en water, vergt echter een forse financiële investering. Hoewel zowel Rijkswaterstaat als de gemeente in het verleden in dit buitendijks gebied hadden moeten ingrijpen heeft dit niet plaatsgevonden. De inhaalslag die nu gemaakt moet worden, kan de gemeente niet alleen dragen. Financiële bijdragen van Rijkswaterstaat en/of provincie is echter niet mogelijk gebleken. De oplossing is gezamenlijk gevonden in het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden aan de zuidzijde van het dorp Veen. Door aan beide zijden van de Groeneweg een ontwikkeling mogelijk te maken kan de woonwijk meer woningen omvatten (in plaats van 16 RvR woningen, nog eens extra reguliere 16 woningen) en kan het sportpark aan de westzijde van de Groeneweg gerealiseerd worden. De begrenzing van de bebouwing van beide plannen (Nieuwstraat en MFA sportpark) is zorgvuldig op elkaar en op de omgeving afgestemd. Zo is de grens van de bebouwingslijn van de accommodaties van het sportpark afgestemd op die van het bedrijventerrein. De bebouwingsgrens van de Nieuwstraat is aangesloten op het bestaande schade- en herstelbedrijf van Cornet en aan de zuidzijde hiervan (buiten de plangrens) is een open, vaak agrarische groene zone beoogd die voorkomt dat de kernen Veen en Wijk en Aalburg aan elkaar groeien waarvoor in de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat wordt behoeft.

De belangrijkste doelstellingen binnen deze deelprojecten zijn:

I. De Veense Put

- Het handhaven en verbeteren van de veiligheid op de landtong de Veense Put (brandveiligheid terrein en de recreatieverblijven, bereikbaarheid hulpdiensten, voldoende bluswatervoorzieningen treffen, eisen Bouwbesluit, stabiliteit van de landtong);
- Heldere handhaafbare ruimtelijke uitgangspunten ten aanzien van de onrechtmatige permanente bewoning van recreatieverblijven op de Veense Put;
- Verbeteren van de beeldkwaliteit en het handhaven op de illegale bebouwing (uitdunning) op de Veense Put.

II. Ontwikkelgebied De Veense Plassen

- Versterken van de openbare landschappelijke recreatieve en toeristische functie van De Veense Plassen;
- Versterken van de natuurlijke en landschappelijke (EHS) waarden binnen de Veense Plassen, wat neerkomt op een uitbreiding van de EHS middels de aanleg van verruigde natuur en ruimte voor water;
- De vrijkomende gronden van Achilles inzetten ten behoeve van een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij maximaal 24 watergerelateerde woningen ontwikkeld worden. Water, natuur en extensieve recreatie (wandelen en strandje) zijn ontwikkelingen in een natuurlijke setting gerelateerd aan water en natuur.

III. Multifunctionele accommodatie Groeneweg Veen

- Verplaatsing van voetbalvereniging Achilles Veen binnendijs aan de rand van de kern. De nieuwe accommodatie wordt een multifunctioneel terrein waar naast de voetbalvereniging tevens een buitenschoolse opvang, dorps huis en een sportschool gehuisvest zullen worden. Het MFA voorziet tevens in extra water als inpassing in het landschap en extra compensatie ten opzichte van het bergend tekort in de kern;

IV. Onderhavige ontwikkeling: Nieuwstraat

- Stedelijke ontwikkeling waarbinnen 16 Ruimte-voor-Ruimte woningen, 16 reguliere woningen en bedrijfsuitbreiding mogelijk gemaakt worden. Het gebied kent een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, de vrijkomende financiën worden ingezet om de natuur- en landschapsdoelstellingen binnen de overige deelprojecten mogelijk te maken.

De doelstellingen vergen grootschalige investeringen, welke voor het grootste deel mogelijk worden gemaakt door gemeentelijke inkomsten uit de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de zuidzijde van de Nieuwstraat, ten behoeve waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld. De deelprojecten zijn dan ook tezamen opgenomen in één vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie en kunnen gezien de samenhang niet los van elkaar gezien worden. Alle deelprojecten zijn nodig om het majeure project, en daarmee de deelprojecten, mogelijk te maken.

Op die wijze draagt onderhavige ontwikkeling in belangrijke mate bij aan het bereiken van de doelstellingen uit het majeure project Veense Plassen en is er sprake van een integrale vastgestelde ruimtelijke visie waardoor het beleid ten aanzien van het buitengebied niet van toepassing is.

b. Ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat

De raad van de gemeente Aalburg heeft op 31 maart 2009 de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat vastgesteld. Deze visie is opgesteld om in aanloop naar de procedure voor nieuwe bestemmingsplannen in dit gebied de ruimtelijke kaders te onderzoeken om tot een verantwoorde ontwikkeling van het gebied te komen. Uitgangspunt is dat er ruimte moet zijn voor nieuwe initiatieven zolang rekening wordt gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteit; openheid van het landschap.

De belangrijkste kwaliteit van de omgeving waarin het plan is gelegen, is dat het gebied een duidelijke landschappelijke scheiding vormt tussen de kern Veen, buurtschap Spijk en de kern Wijk en Aalburg. Deze scheiding zorgt voor eigen identiteit van de kernen en voor zichtlijnen over het landschap. Uitgangspunt van de visie is dat deze kwaliteiten gehandhaafd dienen te

blijven. Vergroeiing van de kernen en daarmee gepaarde onduidelijkheid in structuur worden hierdoor vermeden. In de huidige situatie is er een harde bebouwingsrand aanwezig richting het buitengebied. In de toekomstige situatie zal er een geleidelijke overgang worden nagestreefd.

Gekozen is om de ontwikkeling tegen de huidige kernrand van Veen aan te leggen, hierdoor blijft een onbebouwd tussengebied in grote mate aanwezig en gewaarborgd voor de toekomst in het bestemmingsplan Spijk. Dit past ook in de hoofdgedachte van de visie; het open houden van het gebied tussen Veen, buurtschap Spijk en Wijk en Aalburg. Daarbij zorgt de groene zone in het zuiden van het plangebied voor een duurzamere afronding van de kernrand richting het plattlandsgebied. Met deze duurzamere afronding van de zuidelijke kernrand van Veen, wordt het onbebouwde plattlandsgebied tussen de twee kernen nadrukkelijker beleefd.

Gesteld wordt dat het resterende tussengebied een sterkere plattlandsinvulling zal krijgen/behouden, dan zonder deze ontwikkeling. De beleving van het resterende onbebouwde plattlandsgebied als scheiding tussen de kernen zal dan ook nadrukkelijk zijn, dan bij verspreide kleinschalige ruimtelijk ontwikkelingen binnen dat gebied. Daarmee wordt in positieve zin bijgedragen aan het waarborgen van de eigen identiteit van de kernen/buurtschappen, en het behouden van een duidelijke structuur met het open tussenliggende gebied.

Overigens heeft de aanwijzing van het onderhavige plangebied als woongebied - en daarmee de uitbreiding van het stedelijk gebied van Veen - wel als consequentie dat slechts nog zeer beperkt medewerking kan worden verleend aan kleinschalige rode (in combinatie met groen/blauwe) ontwikkelingen op andere locaties in het gebied tussen Veen en Spijk conform de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat. Anders wordt de waarde van het scheidingsgebied als onbebouwd plattland te ernstig aangetast.

Om de openheid en kwaliteiten in het gebied te behouden is het gebied in de Verordening Ruimte opgenomen als Integratie-stad-land. Aansluitend hierop leggen we vanuit bovenstaande visie een accent op het evenwicht tussen rode en groene elementen.

c. **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

De rood-met-groen koppeling inzake "integratie Stad-Land"

Gezien de bovenstaande beschrijving van de integrale visie onder punt a. en samenhang tussen de deelprojecten binnen het majeure project De Veense Plassen, is de methode "Rood-met-groen" de toepasbare methode voor de investering in landschapsverbetering te borgen. Deze methode is toepasbaar bij stedelijke ontwikkelingen waarin het plan Nieuwstraat Veen voorziet. De investering wordt feitelijk uitgevoerd doordat de financiën in een vastgestelde grondexploitatie van het majeure project De Veense Plassen, gekoppeld zijn aan directe investeringen. Rood-met-groen vraagt een basisinspanning voor landschapsversterking ten behoeve van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De juridische houdbaarheid is vastgelegd in enerzijds (bijdrage) een anterieure samenwerkingsovereenkomst met de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingsmaatschappij en anderzijds (uitgave) in een anterieure samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar van deelproject "ontwikkellocatie De Veense Plassen".

Het gebied ten behoeve van stedelijke ontwikkeling kent een oppervlakte van 36.000 m² ten behoeve van het woongebied (bruto oppervlakte). Totaal heeft er voor 16 Ruimte-voor-Ruimte kavels kwaliteitsverbetering plaatsgevonden door het sloopdossier in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De 16 kavel maal 1.000 m² (gemiddelde maat van een Ruimte-voor-Ruimte kavel) doen niet mee in het aantal vierkante meters uitgeefbaar stedelijke ontwikkeling in relatie tot het berekenen naar investeringen in kwaliteitsverbetering van het landschap. Totaal blijf er 26.000 m² over ten behoeve van stedelijke ontwikkeling waarvan er exact 10.673 m² uitgeefbaar is. Hierbij komt de oppervlakte van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming van 1.700 m², wat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt vanwege het verlagen van de planologisch toegestane milieucategorie. Totaal vindt er 10.673 m² + 1.700 m² = 12.373 m² aan uitgeefbare stedelijke ontwikkeling plaats.

Dit wordt verrekend naar een storting in een landschapsfonds, of in dit geval in een vastgestelde grondexploitatie voorzien van anterieure overeenkomsten. Middels deze borging is de feitelijke landschapsverbetering direct aangemerkt en gewaarborgd.

Middels de gemeentelijke Rood-met-groen koppeling zou dat betekenen dat er €4,-/m² stedelijke ontwikkeling afgedragen dient te worden ten behoeve van de grondexploitatie die vervolgens direct gekoppeld dient te zijn aan realisatie van groenblauwe diensten (natuur, groen, landschapsontwikkeling, waterrealisatie, etc.). Dat komt neer op 12.373 m² maal €4,- wat neerkomt op een investering van €49.492,00 in groenblauwe diensten. Middels de vastgestelde grondexploitatie en anterieure samenwerkingsovereenkomsten wordt hier ruimschoots aan voldaan doordat er een investering is in groenblauwe diensten. Onderstaand wordt dit toegelicht:

- Totaal ontwikkelgebied: 9,5 hectare waarvan in de huidige situatie 6 hectare agrarische pachtgronden en 3,5 hectare voetbalvelden betreft.
 - o Daarvan wordt maximaal 21.000 m² uitgegeven aan de maximaal 24 te realiseren watergerelateerde woningen en een kleinschalige horecavoorziening (in verband met beheer). Daarbij komt circa 8.000 m² aan toegangswegen en openbaar gebied, volledige uitwerking is nog niet beschikbaar vandaar dat met grove en veilige maat (meer wordt het niet) gemeten wordt.
 - o Het resterende oppervlakte, van 6,7 hectare, van het ontwikkelgebied is voorzien in natuurontwikkeling, groen, oppervlakte water en extensieve recreatie in de vorm van een strandje en wandelpaden.

De gemeente zal zelf in dit gebied het bouw- en woonrijp maken uitvoeren, hieronder valt de aanleg van de waterpartij en de aanleg en inrichting van het natuurgebied. De kosten voor het aanleggen van de groene en blauwe ontwikkelingen zijn in de grondexploitatie opgenomen. Het betreft de grondwerkzaamheden (om verruiging van natuur) en beplantingen (inrichting) van het te ontwikkelen natuurgebied, daarnaast dient er rekening te worden gehouden met de realisatie en aanleg van het oppervlakte water en bijbehorende groene geleiding. Naast het bedrag dat bijdraagt aan de groene ontwikkeling is er nog een bedrag gereserveerd voor blauwe ontwikkelingen, die bedragen zullen binnen andere deelprojecten worden gecompenseerd. Vanwege het financiële belang, in nog te voeren aanbestedingen met betrekking tot deze ontwikkelingen, worden deze bedragen niet in onderhavige nota genoemd. De bedragen zijn bekend bij de provincie, zij zien erop toe dat de minimale investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap daadwerkelijk geborgd zijn en tot uitvoering gebracht worden.

Voorstel/conclusie:

In overleg met de provincie Noord-Brabant is de toelichting van het bestemmingsplan op de volgende punten aangevuld/aangepast:

- *De bovenstaande reacties zijn verwerkt en aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De ruimtelijke visie van het majeure project De Veense Plassen wordt toegevoegd evenals de analyse van de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat in de toelichting onder beleid.*
- *De niet genoemde bedragen zijn bekend bij de provincie en voldoen aan de gestelde normen ten behoeve van de investering ten behoeve van landschapskwaliteitsverbetering.*

2) Rechtspraktijk A. Bil namens 2 bewoners van de Nieuwstraat

Samenvatting zienswijze:

Met de uitvoering van het plan Nieuwstraat, die door het bestemmingsplan Nieuwstraat wordt mogelijk gemaakt, ondervindt de heer Bil, namens de heer van de Pol en de heer Adriaanse, meerdere knelpunten om een zienswijze kenbaar te maken.

De redenen voor het indienen van een zienswijze worden puntsgewijs, verdeeld per onderwerp genoemd met daarbij de reactie van de gemeente Aalburg en het voorstel/de conclusie wat er wel of niet gewijzigd wordt in het bestemmingsplan:

I. Locatie van het project en het stedenbouwkundig ontwerp:

Punten uit de zienswijze:

- a. Stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied is alleen maar mogelijk indien in de kernen van de gemeente (dus niet alleen het dorp Veen) er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken. Het ontwerp heeft dat niet onderzocht, laat staan aangetoond. Ook is niet aangetoond dat het ontwerp bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Een onderbouwing voor de locatiekeuze ontbreekt.
- b. De intensieve bebouwing en de uitbreiding passen niet aan deze zijde van Veen. Ook is er geen aanvaardbare overgang tussen bestaande bebouwing van het dorp en het omringend landelijk gebied.
Het ontwerp draagt niet bij aan ruimtelijke kwaliteit. Een onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de schaarse ruimte en ruimtelijke kwaliteit volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst geldend vanaf 8 april 2011) is vereist en ontbreekt.
- c. Het nut en de noodzaak van de ontwikkeling ontbreekt. Er ontbreekt een actueel woningbehoefteonderzoek of volkshuisvestingsplan. Een dergelijk onderzoek is van groot belang omdat het inzicht geeft in demografische ontwikkelingen van afnemende bevolkingsgroei en toenemende vergrijzing.
- d. Het uitzicht wordt ontnomen voor de bewoners van omliggende wijken.

Reactie gemeente Aalburg:

- a. Binnen de verschillende kernen in de gemeente Aalburg vinden meerdere ontwikkelingen plaats. Wat betreft de onderhavige ontwikkeling (16 Ruimte-voor-Ruimte kavels, 16 ruimtere kavels plus verruiming van de bedrijfsbestemming) is er in geen van de bestaande kernen feitelijk de ruimte (van circa 4 hectare) ter beschikking om te kunnen ontwikkelen. De fysieke ruimte is binnen de bestaande kernen niet aanwezig. Herstructurering van een dergelijke omvang is niet ter sprake binnen één van de kernen. Hiertoe is geen aanleiding en het ontnemt bestaande rechten, daarbij zijn gronden niet (tegen marktconforme prijzen) te verwerven. Daarbij zou een mogelijke herstructurering juridisch en financieel, in ieder geval voor dit moment, niet uitvoerbaar zijn. Daarom is gezocht naar ruimte aansluitend op stedelijke gebied. Het plangebied is aangemerkt als integratie stad-land waarbinnen onder gestelde voorwaarden stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden. Een uitgebreide onderbouwing en motivering van de locatiekeuze is te vinden onder zienswijze 1, punt a. met name in de twee eerste alinea's onder de kop "Onderlinge Samenhang" (de reactie van de gemeente op de zienswijze van de provincie Noord Brabant).
De bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp wordt onderstaand (punt b.) nader toegelicht.
- b. Het plangebied bedraagt ongeveer 4 hectare. Hierop worden 32 vrijstaande woningen plus verruiming van de bedrijfsbestemming gerealiseerd met een mogelijkheid tot een (kleinschalig) bedrijf/beroep aan huis. Dit is een lage dichtheid. Bovendien is de dichtheid lager dan de aangrenzende woongebieden. De gemeente is voornemens een aanvaardbare overgang tussen de bestaande bebouwing van het dorp en het omringende landelijk gebied te realiseren. Dit is terug te vinden in de toelichting van het bestemmingplan. Zo is één van de randvoorwaarde dat er een passende overgang naar het landelijk gebied ten zuiden van het plan moet komen. Een ander uitgangspunt is dat de bebouwing en openbare ruimte aansluiten bij het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld en bij het karakter van de Nieuwstraat. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn via een planconcept vertaald naar het stedenbouwkundig plan. Hierna wordt een toelichting gegeven op welke wijze de overgang is gecreëerd.

Het planconcept creëert een natuurlijke overgang tussen stad en land, omdat de huidige dorpsrand via een ruim opgezette bebouwingstructuur en de typerende landschapsstructuur overgaat in de landschappelijke omgeving. De landschapsstructuur is gebaseerd op de oorspronkelijke rechthoekige verkavelingstructuur bestaande uit rechthoekige percelen. Door een dergelijke kavelstructuur aan te houden, wordt het plan geïntegreerd in de huidige landschapsstructuur. Hierdoor wordt tevens de overgang tussen bebouwing en het landschap geleidelijker en zachter vormgegeven dan in de bestaande situatie. Naast de landschappelijke overgang is er een overgang gemaakt in de bebouwingsstructuur en bebouwingsdichtheid. De huidige dorpsrand gaat over van een strakke en harde bebouwingslijn, naar een (toekomstige) zachte en meer vriendelijke dorpsrand met ruimtelijke doorzichten. Aan de noordzijde van het plan zijn de woningen langs de Nieuwstraat georiënteerd om aan te sluiten op de noordelijk gelegen wijk. Bovendien is de toekomstige beeldkwaliteit langs de Nieuwstraat vastgelegd in de beeldkwaliteitseisen van het bestemmingsplan. Aan de zuidelijke rand is een groene rand (wadi) voorzien, waardoor ook de rand van het plan en het agrarische gedeelte zachter wordt. Ook de bebouwingsdichtheid neemt af vanuit het dorp richting het agrarisch gebied. Om ruimtelijke kwaliteit voor zowel het plan als de omgeving te verhogen is de overgang naar het buitengebied zorgvuldig groen ingekleed met enkele voor- en zijkanten van bebouwing, waardoor een zachte overgang naar het landschap wordt bewerkstelligd. De bedrijvigheid is geclusterd aan de westzijde van de locatie. De bijgebouwen, waar mogelijk bedrijven in gevestigd kunnen worden op de woonkavels, zijn intern georiënteerd en de bouwmassa's sluiten aan bij de schaal en maat van Veen en de directe omgeving van het plangebied.

- c. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording, waaruit blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval zijn er geen binnenstedelijke mogelijkheden (inbreidingslocaties) om de beoogde woningbouw te realiseren. De motivatie is gebaseerd op de SER-ladder. De SER-ladder kent de volgende drie stappen:
 1. Nut en noodzaak bepalen.
 2. In behoefte voorzien door herstructurering en door intensivering in bestaand bebouwd gebied.
 3. In behoefte voorzien door nieuwe uitleg.

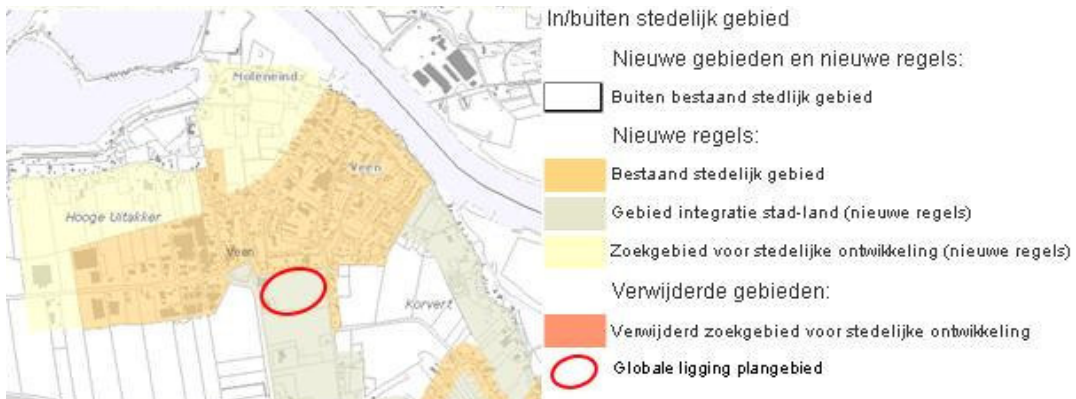
Het nut en noodzaak zijn bepaald in de bovenstaande reactie onder zienswijze 1, punt a. (de reactie van de gemeente op de zienswijze van de provincie Noord-Brabant). Gekozen is om de ontwikkeling tegen de huidige kernrand van Veen aan te leggen, hierdoor blijft een onbebouwd tussengebied in grote mate aanwezig en gewaarborgd voor de toekomst in het bestemmingsplan Spijk. Dit past ook in de hoofdgedachte van de visie; het open houden van het gebied tussen Veen, Spijk en Wijk en Aalburg. Daarbij zorgt de groene zone in het zuiden van het plangebied voor een duurzamere afronding van de kernrand richting het ten zuiden gelegen plattellandsgebied. Met deze duurzamere afronding van de zuidelijke kernrand van Veen, wordt het onbebouwde plattellandsgebied tussen de twee kernen nadrukkelijker beleefd.

In de Actualisatie woonvisie 2008-2012 (vastgesteld op 8 februari 2008) is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Deze visie stelt dat er een gedifferentieerd en een over de jaren gelijkmatig verdeelde bouwproductie de dynamiek op de woningvoorraad op gang moeten gebracht moet worden. Onderhavige ontwikkeling brengt deze doelstelling op een verantwoorde wijze (door flexibiliteit en dynamiek) tot stand.

Conform de groeiprognozes van de provincie Noord-Brabant (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011' (vastgesteld jan. 2012)) is de gemeente Aalburg nog tot 2030 een groei-gemeente, om in de woningbehoefte van deze groei te kunnen voorzien wordt daar middels onderhavige ontwikkeling aan voldaan.

- d. In het 'Uitwerkingsplan landelijke regio Land van Heusden en Altena (vastgesteld op 21 december 2004 door Gedeputeerde Staten)' staat het plangebied opgenomen als gebied 'integratie stad-land'. Dat betekent dat er uitbreiding van stedelijk gebied plaats kan vinden. De provincie heeft de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (per 1 januari 2011 in werking getreden) en de Verordening Ruimte (8 maart 2011 in werking getreden) opgesteld. Uit het beleid van de Verordening Ruimte (8 maart 2011 in werking getreden) blijkt dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie ter plaatse van de Nieuwstraat niet in de weg staat. Het plangebied is aangeduid als gebied 'integratie stad-land' waarbinnen stedelijke

ontwikkeling, conform de voorwaarden, zijn toegestaan. Hierdoor was het voorzienbaar dat op termijn het vrije uitzicht verloren kon gaan met een (stedelijke) ontwikkeling.



Voorstel/conclusie:

Bovenstaande reactie op de punten uit de zienswijze betreft een nadere toelichting van hetgeen dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat. Bovenstaande punten uit de zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen of wijzigingen van het bestemmingsplan.

II. Verkeer en parkeren

Punten uit de zienswijze:

- Er ontstaat een onaanvaardbare verkeerssituatie en parkeeroverlast. In de regels is niet opgenomen dat de doorsteek naar de Nieuwstraat niet toegankelijk is voor vrachtwagens.
- In de regels staat dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De parkeernormen in de parkeernotitie nemen niet het parkeren in openbare ruimte mee. De gemeenteraad heeft besloten dat de inhoud van de parkeernotitie moet doorwerken in bestemmingsplannen. De parkeernotitie moet opgenomen worden in het bestemmingsplan. De regels in het ontwerp zijn in strijd met dit raadsbesluit en de parkeernotitie. Ook staat dat er op eigen bedrijfsterrein parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. In de nota wordt niet uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen ten behoeve van beroepen aan huis verbonden bedrijven (milieucategorie 2) op eigen terrein moeten worden aangelegd. Doordat de parkeernotitie niet is opgenomen in het bestemmingsplan leidt het ontwerp tot parkeerdruk.

Reactie gemeente Aalburg:

- De locatie wordt aan de westzijde aan de Groeneweg ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Omdat het plan tevens de ruimte biedt aan bedrijven-aan-huis en beroepen-aan-huis is de rijbaanbreedte hierop afgestemd. De doorsteek naar de Nieuwstraat is slechts toegankelijk voor langzaam verkeer en wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Dit betreft een passende verkeersmaatregel die genomen wordt, waarbij veiligheid en het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeven van de Nieuwstraat, geen nadelige gevolgen heeft. Deze maatregel is een uitvoeringskwestie en wordt niet verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. Mede doordat de toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer van de ontwikkeling langs de Groeneweg wordt ontsloten, is de toename van verkeer op de Nieuwstraat extra beperkt. Getracht is overzichtelijke verkeerssituaties te realiseren, zodat er een veiligere verkeerssituatie ontstaat.
- Op basis van de Notitie Parkeren, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2011, bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte 24 parkeerplaatsen en op de kavels 50 parkeerplaatsen. Het plan realiseert 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 64 op de kavels ten behoeve van de woonfunctie. Bij alle kavels geldt de verplichting dat er twee parkeerplaatsen per kavel op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Dit conform de regels uit het bestemmingsplan en privaatrechtelijk door opname in verkoopcontracten.

Bovendien geldt wanneer bedrijvigheid gerealiseerd wordt op de kavels, er op de eigen kavels voorzien moet worden in het bezoekersparkeren en het parkeren ten behoeve van de bedrijvigheid. Indien een bedrijf niet voldoet aan de parkeernorm op eigen terrein zal hiertegen handhavend worden opgetreden. Bovenstaande toelichting wordt gevisualiseerd in onderstaande afbeelding.



De huidige verkeerssituatie is na het maken van enkele varianten de meest veilige en minst overlastgevende optie. Bovendien wordt ruim voldaan aan de parkeernorm uit de voorgenoemde notitie.

In de regels en de toelichting zal opgenomen worden dat parkeren ten behoeve van een bedrijf, beroep aan huis of bedrijf aan huis op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Het aantal parkeerplaatsen is door, het op dat moment geldende, parkeerbeleid van de gemeente Aalburg vastgelegd in het bestemmingsplan.

De parkeernotitie is op een correcte wijze verwerkt in het bestemmingsplan. Let wel, er wordt ruim voldaan aan het minimum aantal parkeerplaatsen, welke gebaseerd en berekend is op de notitie parkeren. In het ontwerpbestemmingsplan worden de parkeernormen uit de CROW (maart 2004) van toepassing verklaard onder artikel 16 in de regels. Deze wordt aangepast naar het op dat moment geldende beleid van de gemeente Aalburg, op dit moment is dat de Parkeernotitie (vastgestel 28 juni 2011).

Voorstel/conclusie:

In de regels onder artikel 16.1 is het bestemmingsplan aangepast. In artikel 16.1 van het bestemmingsplan is toegevoegd dat aan de parkeerbehoefte conform de parkeernorm op eigen terrein, conform het geldende beleid van de gemeente Aalburg (op dit moment is dat de bovengenoemd parkeernotitie).

III. Provinciaal beleid

Punten uit de zienswijze:

- a. Het ontwerp voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt buiten het stedelijk gebied, zoals in de verordening ruimte en de structuurvisie plus is vastgesteld. Uitbreiding van stedelijke ontwikkeling buiten bestaand gebied of een kern in landelijke gebied volgens artikel 3.2 en artikel 11.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst gelden vanaf 8 april 2011) niet toegestaan. Het ontwerp is daarom in strijd met de gemeentelijke Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Een uitgebreide juridische onderbouwing en motivering ontbreekt.

Het plangebied ligt niet in een bebouwingsconcentratie, daarom gelden niet de afwijkende regels voor de ruimte voor ruimte kavels. In dat geval moet er getoetst worden aan de normale uitgangspunten van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst gelden vanaf 8 april 2011), waarbij men niet mag bouwen buiten het stedelijk gebied. Financiële bijdragen voor landschapontwikkeling zijn alleen toegestaan indien deze bijdragen zijn gebaseerd op een structuurvisie (zie art. 6.24 Wro). De structuurvisies van gemeente of provincie voorzien hier niet in. De kwaliteitsverbetering moet vastgelegd zijn in een structuurvisie, dit ontbreekt. Daarom is er niet vastgelegd dat het landschap daadwerkelijk

gecompenseerd wordt.

In de zienswijzen zijn overgenomen de kritiek van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant (zie brief van 10 augustus 2011, kenmerk: C2036963/2789152). Hier moet op in gegaan worden.

- b. Het gehele gebied wordt aangeduid als Ruimte-voor-Ruimte gebied terwijl slechts 16 van de totaal 32 kavels Ruimte-voor-Ruimte kavels zijn. Het is geen bestemmingsplan voor alleen maar Ruimte-voor-Ruimte kavels terwijl wel wordt gedaan alsof daar sprake van is door misbruik te maken van de soepele regels die voor dergelijke kavels gelden.
- c. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt summier behandeld, er wordt niet ingegaan op ruimtelijke aspecten en belangen worden niet veilig gesteld. Hoe het landschap wordt verbeterd wordt dus niet concreet aangetoond.
- d. Het ontwerp draagt niet bij aan ruimtelijke kwaliteit. Een onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de schaarse ruimte en ruimtelijke kwaliteit volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst geldend vanaf 8 april 2011) is vereist en ontbreekt.

Reactie gemeente Aalburg:

Bovenstaande punten worden uitgebreid behandeld in de reactie op de ingediende zienswijze door de provincie onder zienswijze 1). Onderstaand komt per punt een korte reactie, voor de nadere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1) die na overleg tussen de gemeente Aalburg en de provincie Noord-Brabant (opsteller, toetser en handhaver van de Verordening Ruimte) is opgesteld.

- a. Verwijzend naar de motivering, juridische en feitelijke toelichting, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening Ruimte of de gemeentelijke (Structuur-)visie. De intergrale visie van het majeure project De Veense Plassen heeft een officiële status in de verplichting tot de landschapskwaliteitsverbetering, in relatie tussen de gemeente Aalburg en de provincie Noord-Brabant. Naast de voorgenoemde visie wordt de gemeentelijke structuurvisie opgesteld waarin bovenstaande visie en plannen onderdeel van uitmaken. De eis om te investeren in de kwaliteit van het landschap vloeit niet voort uit een Structuurvisie of de Wro (artikel 6.24) maar uit de Verordening Ruimte. Het ontbreken van een Structuurvisie staat het niet in de weg om, op basis van een bijdrage aan een grondexploitatie, vastgelegd middels anterieure samenwerkingsovereenkomst(en), middelen te reserveren en toe te kennen aan investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- b. Voor de 16 reguliere kavels wordt middels de reactie op zienswijze 1) verantwoord en aangetoond dat er geen gebruik gemaakt wordt van het onrechtmatig toepassen van versoepelde regelingen.
- c. De landschapskwaliteitsverbetering is uitgebreid toegelicht en gemotiveerd en conform de investeringsmogelijkheden uit Verordening Ruimte toegelicht en veilig gesteld.
- d. Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie op onderwerp I, punt b. van onderhavige zienswijze 2).

Voorstel/conclusie:

Bovenstaande punten uit de zienswijze geven geen aanleiding tot verdere aanvulling en aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangevuld conform het voorstel onder zienswijze 1 van de provincie Noord-Brabant.

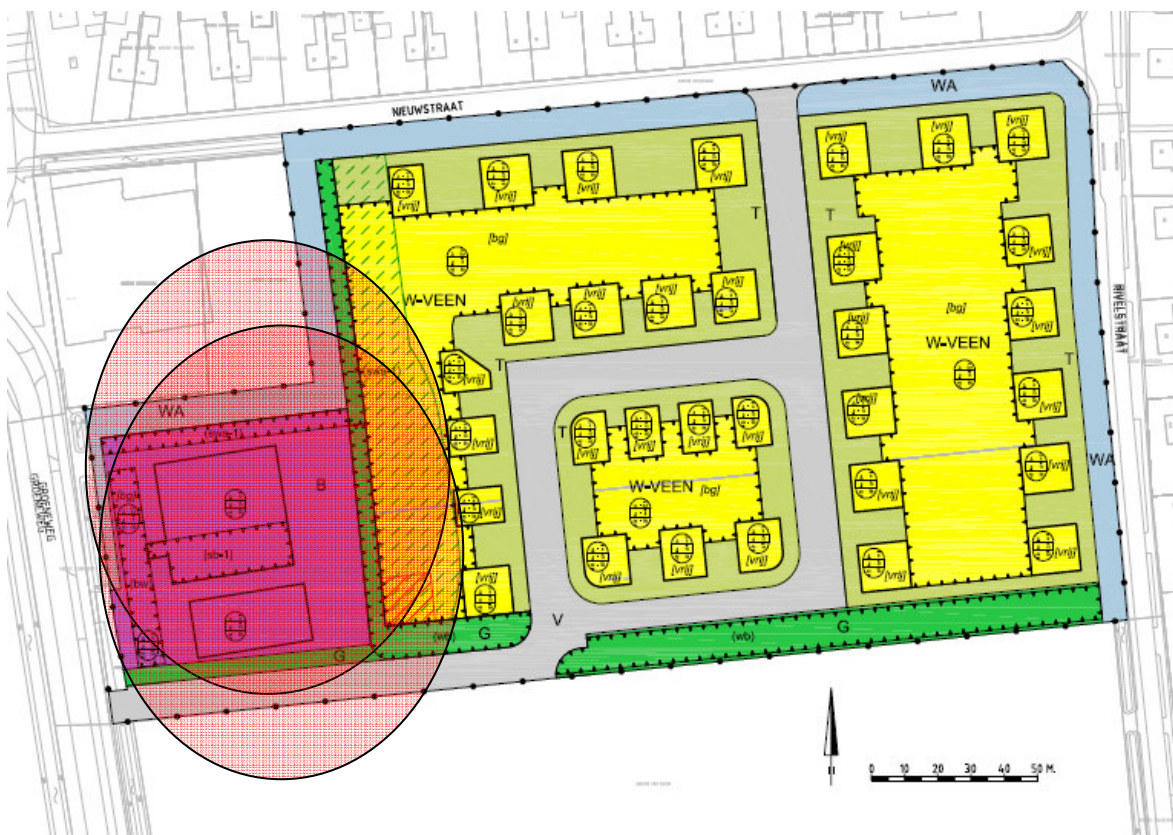
IV. Milieu

Punten uit de zienswijze:

- a. De woningen zijn te dicht op de bedrijven gelegen. De afstand is te kort wat het woon- en leefklimaat schaadt. De afstand tussen de woningen, onderling is niet onderzocht, nu op elk woonperceel ook bedrijven mogen worden gevestigd.
Het huidige (omliggende) gebied verandert van karakter. De ontwikkeling is geen gemengd gebied, maar een woongebied. Het woongebied in de Nieuwstraat in het vigerend bestemmingsplan Veen aangemerkt als rustige woonwijk.
- b. De afstand tussen 7 woningen en het autoschadeherstelbedrijf (Cornet-Veen) moet 100 meter bedragen volgens de richtlijnen uit het Groene Boekje. De gemeente past deze richtlijnen niet goed toe door het gebied ten onrechte te kwalificeren als gemengd gebied in plaats van woongebied. Men vindt de afstand van 50m tussen woning en bedrijf dus te klein, met het verzoek deze te vergroten tot 100m.

Reactie gemeente Aalburg:

- a. De bestemming bepaalt de kaders wat betreft de bebouwing en het gebruik van een locatie. Wanneer de verwezenlijkte bebouwing en het gebruik binnen deze bestemming valt, is dit niet strijdig met het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de omliggende woonwijken bestemd zijn als 'wonen en bedrijven' en daarom dus als een 'gemengd gebied'. Om aan te sluiten op het toegestane gebruik en de bebouwing in de omgeving is de bestemming Wonen-Veen opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwstraat, met vergelijkbare regels en mogelijkheden. Bovendien wordt er in de toelichting genoemd dat de sfeer van het plan aansluiting zoekt met het karakter van de omgeving aan de zuidzijde van Veen.
- b. De geluidscontour met een straal van 50 meter ten westen van het bedrijfsgebouw is in acht genomen. Dit is te zien op de afbeelding hieronder, waarop de contouren nog zijn weergegeven op de ondergrond van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is conform de mogelijkheden met in achtnaam dat het een gemengd gebied betreft.



In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt geadviseerd een afstand (hindercontour) van 100 meter aan te houden voor het milieuaspect geluid. De omgeving van het bedrijf kan gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied (wonen met bedrijvigheid). Er is dus geen sprake van een rustige woonwijk. Conform de systematiek van de VNG Publicatie "Bedrijven en milieuzonering" kan de normafstand voor het aspect geluid met één stap teruggebracht worden. De afstand voor geluid bedraagt dan 50 meter worden.

Voorstel/conclusie:

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 8 het volgende opgenomen: het gebruik mag geen onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen wezenlijke afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning.

V. Bedrijfsbestemming Cornet-Veen

Punten uit de zienswijze:

- a. In het ontwerp heeft het perceel autoschadeherstelbedrijf de bestemming 'bedrijf'. Het bestemmingsvlak wordt verdubbeld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en een tweede bedrijfswoning wordt toegestaan. Deze uitbreiding is in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst geldend vanaf 8 april 2011).
- b. Het autoschadeherstelbedrijf wordt deels positief bestemd. Dat betekent dat een deel van de feitelijke bedrijfswerkzaamheden gaan vallen onder overgangsrecht. In het ontwerp en de toelichting is niet onderzocht welke gevolgen dat heeft voor een goed woon- en leefklimaat nu de bestemming..
De bedrijfssituatie voldoet niet aan het activiteitenbesluit. Onduidelijkheid over milieuvergunning bedrijf.
- c. De woning op het perceel van Cornet-Veen wordt illegaal bewoond door een burger en moet daarom als zodanig positief worden bestemd tot "Wonen". Daarmee is 8 meter een te kleine afstand voor een goed leefklimaat. Er is onduidelijkheid over de aanpak van bij illegale bewoning.
- d. Een tweede bedrijfswoning toestaan terwijl de eerste bedrijfswoning illegaal wordt bewoond kan niet en is in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst geldend vanaf 8 april 2011). Een wijzigingsbevoegdheid bij een tweede bedrijfswoning is daarom in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (geconsolideerde tekst geldend vanaf 8 april 2011). Ook ontbreekt een onderbouwing.
De wijzigingsbevoegdheid voor een tweede bedrijfswoning binnen de bestemming "Wonen-Veen" en buiten de bestemming "Bedrijf" is in strijd met de wet.

Reactie gemeente Aalburg:

- a. Zoals in de reactie in zienswijze 1) onder punt a. aan de provincie Noord Brabant is aangegeven, betreft het vanuit een integrale visie, een stedelijke ontwikkeling. Ook het autoschadeherstelbedrijf is onderdeel van deze stedelijke ontwikkeling. Doordat het een stedelijke ontwikkeling betreft is het provinciaal beleid met betrekking tot buitengebied niet van toepassing. Er is daarom geen strijdigheid met de Verordening Ruimte omdat de uitbreiding van de bedrijfsbestemming, verdisconteerd, tevens voldoet aan een kwaliteitsinvestering in het landschap. Er is geen sprake meer van het toestaan van een tweede bedrijfswoning, zie voor nadere toelichting de reactie onder punt d.
- b. Onder punt IV van onderhavige zienswijze wordt de milieutechnische achtergrond van de ontwikkeling aangeoerd. De huidige activiteiten van Cornet-Veen zijn conform het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Nieuwstraat voorziet in bedrijfsuitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten met daarbij de beperking van de specifieke bedrijfsaanduiding. Dit beperkt de bedrijfsmogelijkheden tot bedrijven die voldoen aan de specifieke bedrijfsaanduiding of anderszins bedrijven uit milieucategorie 2 uit de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten. Daarom heeft dit bestemmingsplan geen negatieve gevolgen op het woon- en leefklimaat om dat de afstanden onder punt IV van onderhavige zienswijze, de geluidscontour, staat tevens planologisch aangegeven zijn op de verbeelding. De huidige situatie dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit waardoor een milieuvergunning niet van toepassing is. Indien het bedrijf niet voldoet aan het Activiteitenbesluit zal daarop handhavend opgetreden worden.
- c. Het feit dat een bedrijfswoning wordt bewoond door een burger, los van het bij de woning horende bedrijf, legt nog geen verplichting op om de betreffende woning een reguliere woonbestemming te geven. In dit geval zal de bedrijfswoning binnen afzienbare termijn ook daadwerkelijk bewoond gaan worden als bedrijfswoningen door één van de eigenaren van het bedrijf. Hiertoe heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de woning en de eigenaren van het bedrijf. De 8 meter afstand is daardoor niet meer relevant omdat het een bedrijfswoning betreft.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan is er een wro-zone - wijzigingsgebied opgenomen op de verbeelding, waardoor het mogelijk wordt gemaakt in de toekomst deze bestemming te wijzigen. In artikel 14.3 van de regels is opgenomen waar de wijziging, op dat moment, wel en niet aan moet voldoen. Het betreft hier mogelijk een toekomstige situatie, welke ontwikkeling in de toekomst zal plaatsvinden is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Er zal mogelijk in de toekomst hiervoor een eigen procedure doorlopen moeten worden. Op dat moment zal ook de noodzaak hiervan aangetoond moeten worden. Voor dit moment is de keuze gemaakt

om de wijzigingsbevoegdheid eraf te halen en geen onderdeel uit te laten maken van onderhavig bestemmingsplan. Hierdoor vervalt dit punt van de zienswijze.

Voorstel/conclusie:

Punt d. van bovenstaande punten uit de zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsbevoegdheid) maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan.

De overige bovenstaande punten geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

VI. Anterieure samenwerkingsovereenkomsten

- a. Een overeenkomst kan niet motiveren waarom in ruimtelijke zin beleidskeuzes zijn gemaakt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en een goede ruimtelijke ordening.
- b. De inhoud van de gesloten anterieure overeenkomst is niet bekend gemaakt en bij de stukken ter inzage gelegd.
- c. Niet wordt ingegaan op de rol van de Ontwikkelingsmaatschappij en het feit dat de gemeente zonder meer de stukken van de Grontmij (partner in deze maatschappij) overneemt zonder gemeentelijke toetsing.
- d. Er is niet aangetoond dat de ontwikkelingsmaatschappij beschikt over de gronden waarop 32 woningen zullen worden gebouwd. Onduidelijk is dus wie de eigenaar is van de gronden.
- e. Er is geen anterieure overeenkomst afgesloten met Cornet-Veen, terwijl hier wettelijk een kostenverhaal verplicht is. Het kostenverhaal is dus niet aangetoond middels een anterieure overeenkomst.

Reactie gemeente Aalburg:

- a. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is een gemeente verplicht haar kostenverhaal te regelen, ofwel middels een exploitatieplan, ofwel middels een zogeheten anterieure overeenkomst, vast te stellen. In dit geval heeft de gemeente met zowel de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte als met de eigenaren van autoschadebedrijf Cornet-Veen een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom wordt in het bestemmingsplan verwezen naar deze overeenkomsten, de financiële haalbaarheid van het plan is daarmee onderbouwd. De overeenkomsten dienen dus niet om inhoudelijke beleidskeuzes te onderbouwen.
- b. Het sluiten van beide overeenkomsten is bekend gemaakt en gepubliceerd waarna een zakelijke weergave van de inhoud van de overeenkomsten ter inzage hebben gelegen. Bij planontwikkeling of –voorbereiding legt de gemeente ontwikkelaars de verplichting op om de benodigde onderzoeken uit te laten voeren naar de haalbaarheid en onderbouwing van het initiatief. Vervolgens controleert de gemeente de onderzoeksmethoden en –resultaten die het bureau aanlevert. Nadat de opmerkingen van de gemeente door het betreffende bureau zijn overgenomen of weerlegt, worden de onderzoeken onderdeel van het bestemmingsplan.
- c. Het is juist dat Grontmij een van de participerende partijen (aandeelhouder) is in de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte C.V., maar niet de enige. De ontwikkelingsmaatschappij is een vehikel dat op initiatief van de provincie is opgericht om in de provincie Noord-Brabant grootschalige stallensloop te kunnen financieren en zo een kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te kunnen bereiken. Het is wel juist dat uit deze participatie financiële belangen voor Grontmij voortvloeien bij de locatieontwikkelingen die de Ontwikkelingsmaatschappij nastreeft. Daarnaast voorziet Grontmij in de benodigde onderzoeken en planbegeleiding van deze locatieontwikkelingen. Hetaandeel dat Grontmij op deze wijze inneemt in deze ontwikkelingen diskwalificeert Grontmij echter niet als betrouwbaar en onafhankelijk adviseur in de ruimtelijke afwegingen die bij dergelijke ontwikkelingen gemaakt moeten worden. Immers, zoals de Raad van State in de beroepszaak tegen het bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimte Walik’ in de gemeente Bergeijk reeds oordeelde, kan het feit dat bij verschillende partijen financiële belangen bij de uitvoering van het plan bestaan, op zichzelf niet leiden tot het oordeel dat plannen in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. Daaruit volgt dat de enkele omstandigheid, dat de aan het plan ten grondslag gelegde onderzoeken door Grontmij of de eigenaar van de gronden van het plangebied zijn uitgevoerd, geen aanleiding geeft om niet van de objectiviteit van de onderzoeksrapporten en de juistheid van de daarin opgenomen bevindingen uit te gaan. Uiteindelijk bepaalt de gemeente als bevoegd gezag nog of zij zich in de onderzoeksresultaten en overige adviezen kan vinden.
- d. Dit is middels de gesloten anterieure samenwerkingsovereenkomsten aangetoond.

- e. Er is op 15 mei 2012 een anterieure samenwerkingsovereenkomst met de eigenaren van autoschadeherstelbedrijf Cornet-Veen gesloten, hiermee is het kostenverhaal jegens Cornet-Veen en de financiële haalbaarheid van het plan onderbouwd.

Voorstel/conclusie:

Bovenstaande punten uit de zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen of wijzigingen van het bestemmingsplan.

3) Braams Consult namens autoschadeherstelbedrijf Cornet-Veen

Samenvatting zienswijze:

Met de uitvoering van het plan Nieuwstraat, die door het bestemmingsplan Nieuwstraat wordt mogelijk gemaakt, ondervindt instantie autoschadeherstelbedrijf Cornet meerdere knelpunten om een zienswijze kenbaar te maken. De redenen voor het indienen van een zienswijze worden puntsgewijs genoemd:

1. Het verzoek wordt gedaan de huidige aanduiding, sb-1 binnen de bedrijfsbestemming ook naar het noordelijke deel uit te breiden.
2. Aangenomen wordt dat met de oostelijk gelegen geluidscontour van 50 meter rekening is gehouden. Opgemerkt wordt dat artikel 3.1 b de uitbreiding van het noordelijk gelegen bouwblok uitsluit. Aangenomen wordt dat 130 vierkante meter slaat op het bouwoppervlak van de bedrijfswoning binnen de aanduiding van de bedrijfswoning (bw).

Reactie gemeente Aalburg:

1. De aanduiding met sb-1 kan uitgebreid worden met het noordelijke deel. Dit is aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan Nieuwstraat.
In het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat alleen in het zuidelijke deel van het noordelijk bouwvlak de functieaanduiding "(sb-1)" geldt. In artikel 3.1 onder b staat dat ter plaatse van de aanduiding (sb-1) een autoschadeherstelbedrijf toegestaan is met SBI-code 45204. Door het vlak met de functieaanduiding (sb-1) uit te breiden naar het gehele bouwvlak (dus enkel het noordelijk bouwvlak), zijn binnen het gehele bouwvlak bedrijven met SBI-code 45204 toegestaan. Hierdoor ontstaan er geen tegenstrijdigheden of nadelige gevolgen ten opzichte van de bestemming "Wonen-Veen".
2. In 3.2.3. van de regels staat dat de bedrijfswoning maximaal 130 vierkante meter mag bedragen. De 130 vierkante meter slaat op het bouwoppervlak van de bedrijfswoning, dit is duidelijker opgenomen in de regels van het bestemmingsplan net als het bouwvlak waarbinnen maximaal één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Het bouwvlak is aangepast conform het gedeelte waar de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan (bw)" in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Voorstel/conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze zijn enkele aspecten van het bestemmingsplan aangepast. De aanduiding met (sb-1) is uitgebreid met het noordelijke deel van het bouwvlak en is aangepast. De 130 vierkante meter van het maximum oppervlakte van de bedrijfswoning (maximaal één), is duidelijker opgenomen in het bestemmingsplan.

De maximale oppervlakte van 130 vierkante meter ten behoeve van de aanduiding (bw) bedrijfswoning, is verduidelijkt in de regels.

Het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfswoning wordt verruimd tot, daar waar in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding (bw) opgenomen was. De bijbehorende regels en maatvoering ten aanzien van bijgebouwen, behoren bij de bedrijfswoning, zijn in de regels opgenomen en verwijderd op de verbeelding.

4) Waterschap Rivierenland

Samenvatting zienswijze:

Met de uitvoering van het plan Nieuwstraat, die door het bestemmingsplan Nieuwstraat wordt mogelijk gemaakt, ondervindt de instantie waterschap Rivierenland meerdere knelpunten om een zienswijze kenbaar te maken. De redenen voor het indienen van een zienswijze worden puntsgewijs genoemd:

1. De aanlevering van het geohydrologisch rapport was te laat, waardoor niet beoordeeld kan worden in hoeverre er sprake is van een toename van kwel en voldoende ruimte voor de benodigde compensatie en of via hemelwaterafvoerleidingen de waterberging in droogvallende bergingsvoorzieningen (wadi's) voldoende kan worden benut.
2. Onduidelijkheid over waar ondergronds gebouwd mag worden en de relatie met het geohydrologisch onderzoek.
3. Het plan lijkt niet te voldoen aan de beleidsregels ten aanzien van duikers en afspraken uit het vooroverleg ten aanzien van vrije uitstroom vanuit de Dr. Tjalmanstraat.
4. De grondwaterstanden zijn veranderd, maar voor de watergangen zijn geen peilwijzigingen voorzien.

Reactie gemeente Aalburg:

1. Het geohydrologisch rapport (inzake kweltoename en bergingscapaciteiten) vanuit het Waterschap Rivierenland is later alsnog akkoord bevonden. In de uitwerking richting de watervergunning zal dit, in overleg, nader uitgewerkt worden.
2. In artikel 10.4 van de regels is opgenomen dat ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van 4 meter onder peil op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. De gegeven bestemmingsomschrijving . Het toestaan van ondergronds bouwen wordt in het bestemmingsplan niet meer toegestaan waardoor het punt uit de zienswijze komt te vervallen. In het 'water principe' van de waterparagraaf is aangegeven dat het water van de kavels ondergronds kan worden aangesloten op de riolering.
3. Er is voldaan aan de beleidsregels ten aanzien van duikers en afspraken uit het uitvoerige vooroverleg ten aanzien van vrije uitstroom vanuit de Dr. Tjalmanstraat. Echter zijn deze niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Door de wijziging tussen het stedenbouwkundig plan, vanuit het voorontwerp naar het ontwerpbestemmingsplan en het geohydrologisch rapport, is aangetoond dat de uitstroomopening wordt gewaarborgd en niet aan zal sluiten op een duiker. In de uitvoering zal dit nader aan bod komen zoals is aangetoond in het geohydrologisch rapport, dat inmiddels door het waterschap akkoord is bevonden.
4. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de grondwaterstanden zullen veranderen en er daardoor peilwijzigingen optreden. Dit is naar aanleiding van deze opmerking uit het bestemmingsplan gehaald, in zowel de toelichting als in de regels. Hierdoor zal er geen verandering plaats vinden met betrekking tot de peilwijzigingen in het watersysteem.

Voorstel/conclusie:

De waterparagraaf is nader toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat de toelichting paragraaf 3.2 water aangescherpt is.

In artikel 10.4 van de Regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid tot ondergronds bouwen uitgesloten.

2.2 HOORZITTING

De gemeente Aalburg heeft de appellanten die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat hebben ingediend, in de gelegenheid gesteld om de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten. Tijdens deze hoorzitting kunnen punten uit de zienswijze enerzijds worden aangevuld en anderzijds zou de gemeente vragen over punten kunnen stellen waardoor de reden van de zienswijze verduidelijkt zou kunnen worden.

Geen van de appellanten heeft gebruik gemaakt van de geplande hoorzitting. De hoorzitting was gepland op vrijdag 2 maart 2012 om 10.00 uur op het gemeentehuis van Aalburg, Grote Kerkstraat 32 te Wijk en Aalburg. Wethouder mevrouw L.C.J. Lijmbach zou voorzitter zijn van de hoorzitting.

Afwezigen

1) Met de provincie Noord-Brabant is ambtelijk overleg gevoerd over de inhoud van de ingediende zienswijze, de uitkomsten treft u onder reactie op zienswijze 1), van onderhavige Nota van zienswijzen, aan.

2) De heer Bil, namens de heer R. van der Pol, Nieuwstraat 22 en de heer R. Adriaanse, Nieuwstraat 24, heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de hoorzitting op 2 maart 2012 en heeft de gemeente hiervan per e-mail op de hoogte gesteld.

Ambtelijk heeft overleg plaatsgevonden met de heer A. Bil waardoor de inhoudelijke punten uit de zienswijze besproken en zo volledig mogelijk gemaakt.

3) Inzake de gesloten anterieure samenwerkingsovereenkomst met autoschadeherstelbedrijf Cornet-Veen, is op ambtelijk niveau overleg gevoerd met appellanten inzake de zienswijze. De uitkomsten daarvan treft u onder de reactie op zienswijze 3), van onderhavige Nota van zienswijzen, aan.

4) Met het Waterschap Rivierenland is gebruik gemaakt van de maandelijkse, ambtelijke afstemmingsmomenten om de zienswijze te bespreken. De uitkomsten daarvan treft u onder de reactie op zienswijze 4), van onderhavige Nota van zienswijzen, aan.

2.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan “Nieuwstraat” genoemd en beargumenteerd ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat” :

- De functieaanduiding (wb) “waterberging” is zowel op de verbeelding als in de regels, komen te vervallen. Dit vanwege het beleidsaspect om verbeelding op planologisch niveau zo helder mogelijk leesbaar te behouden. Daarnaast dienen dergelijke bestemmingsplannen in de toekomst geactualiseerd te worden waarbij regelingen van verschillende plannen in één plan verwerkt worden, zo min mogelijk (niet noodzakelijke) aanduidingen dragen hierin bij;
- Vanwege aanvullende regels/eisen ten aanzien van een wadi voorziening is de groenbestemming, tussen de bestemmingen “Bedrijf” en “Wonen-Veen”, op de verbeelding, 1 meter verbreed in westelijke richting (ten koste van de bedrijfsbestemming);
- De Staat van bedrijfsactiviteiten is aangepast. Hierin zijn een aantal mogelijkheden van bedrijven verwijderd en daarmee uitgesloten binnen het bestemmingsplan Nieuwstraat. De bedrijfsactiviteiten die verwijderd zijn, betreffende meer belastende activiteiten zowel in fysieke als in milieubelastende zin. De reden hiervan is dat het (woon)gebied vraagt om een aangepaste Staat van bedrijfsactiviteiten. Op die manier worden in de toekomst problemen van overlast of te snel groeiende bedrijven, en daarmee belastende aspecten, tot een minimum beperkt;
- Ten aanzien van de mantelzorgregeling zijn in artikel 13 aanvullende regels opgenomen waardoor in artikel 8 lid 5 onder 3 komt te vervallen.

De overige wijzigingen in de toelichting betreffen toelichtende aanvullingen/aanscherpingen die geen doorwerking hebben op de juridische kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is de toelichting aangevuld/aangescherpt met punten uit de zienswijzen die in onderhavige nota beschreven zijn. De aanscherpingen hebben met name betrekking op hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van de toelichting (bijvoorbeeld provinciaal beleid, gemeentelijk beleid, milieukundige aspecten, water en de economische uitvoerbaarheid zijn nader omschreven).

3 WIJZIGINGEN

Verbeelding:

De Verbeelding is conform bovengenoemde wijzigingen als volgt aangepast:

- De functieaanduiding (wb) “waterberging” is verwijderd van de verbeelding;
- De bestemming “Groen”, gelegen tussen bestemmingen “Bedrijf” en “Wonen-Veen”, is op de verbeelding met 1 meter verbreed in westelijke richting (ten koste van de bedrijfsbestemming);
- De aanduiding met (sb-1) is uitgebreid over het gehele noordelijke bouwvlak binnen de bestemming “Bedrijf”;
- Het bouwvlak ten behoeve van één bedrijfswoning is verruimd tot de kaders van de eerdere, in het ontwerpbestemmingsplan aangeduide, functieaanduiding (bw) “bedrijfswoning”;
- De aanduiding [bg] “bijgebouwen” en bijbehorende maatvoering is verwijderd;
- De wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsbevoegdheid) maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan en is van de verbeelding verwijderd.

Regels:

De regels zijn conform bovengenoemde wijzigingen als volgt aangepast:

- In artikel 8 is het volgende opgenomen: het gebruik mag geen onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen wezenlijke afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning.
- In artikel 16.1 van het bestemmingsplan is toegevoegd dat aan de parkeerbehoefte conform de parkeernorm op eigen terrein moet worden voldaan, zoals bepaald in het geldende beleid van de gemeente Aalburg;
- De wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsbevoegdheid) maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan waardoor artikel 14.3 van het ontwerpbestemmingsplan is vervallen;
- De maximale oppervlakte van 130 vierkante meter ten behoeve van de aanduiding (bw) bedrijfswoning, is verduidelijkt in de regels;
- De aanduiding [bg] “bijgebouwen” binnen de bestemming “Bedrijf” is verwijderd waardoor de regels en maatvoering ten aanzien van bijgebouwen bij een bedrijfswoning hiervan in de regels is toegevoegd;
- In artikel 10.4 van de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid tot ondergronds bouwen uitgesloten;
- De functieaanduiding ‘waterberging (wb) in de bestemming “Groen” is verwijderd waarmee ook de bijbehorende regels van deze functieaanduiding;
- De Staat van bedrijfsactiviteiten is beperkt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat.

Toelichting:

De toelichting is conform de reacties op de zienswijze aangescherpt en aangevuld.

De volgende punten betreffen de grootste wijzigingen:

- Toevoeging van de integrale visie majeure project De Veense Plassen;
- Toevoeging visie Spijk en Wielstraat;
- Toevoeging van de landschapskwaliteitsverbetering met betrekking tot de Verordening Ruimte;
- Toevoeging van de inmiddels gesloten anterieure overeenkomst met autoschadeherstelbedrijf Cornet-Veen;
- De overige wijzigingen in de toelichting betreffen toelichtende aanvullingen/aanscherpingen die geen doorwerking hebben op de juridische kaders die het bestemmingsplan biedt waaronder tevens de ambtshalve wijzigingen.

BIJLAGE: VISUALISATIE VAN DE DEELPROJECTEN VAN HET MAJEURE PROJECT DE VEENSE Plassen

Deelprojecten I: De Veense Put en II: Ontwikkellocatie De Veense Plassen



De Veense Put

Veiligheid



Natuurontwikkeling

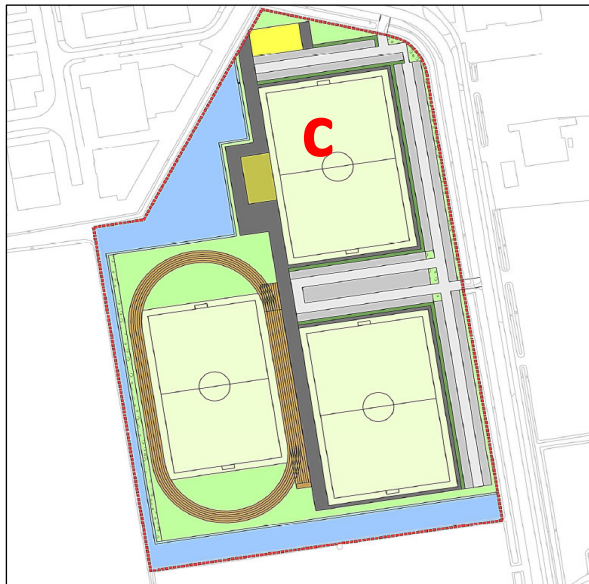
Ontwikkellocatie De Veense Plassen



Deelprojecten III Multifunctionele accommodatie Groeneweg en IV Ruimte-voor-Ruimte Nieuwstraat



Multifunctionele accommodatie, Groeneweg



Ruimte-voor-Ruimte, Nieuwstraat

