

Nota van zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan

‘Spijk en omgeving’ te Wijk en Aalburg

NL.IMRO.0738.BP7001-GV01

gemeente Aalburg

1. Inleiding

1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' te Wijk en Aalburg en maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' met identificatienummer NL.IMRO.0738.BP7001-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 8 november 2012 tot en met 19 december 2012), waaronder de provincie Noord Brabant en Waterschap Rivierenland. Ook is er tijdens de terinzagelegging op 20 november 2012 een inloopavond gehouden. De inspraakreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- *Tervisie leggen van het ontwerpbestemmingsplan*
Het ontwerpbestemmingsplan 'Spijk en omgeving' 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 24 april tot en met 4 juni 2014. Tijdens de tervisielegging heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad.
- *Vaststellen van het bestemmingsplan*
Het bestemmingsplan is op 30 september 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad (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 40 zienswijzen ontvangen van 36 personen en organisaties. Van de ingediende zienswijzen zijn er door twee personen twee zienswijzen naar voren gebracht en is door één persoon drie zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn op drie na ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. Twee van de drie zienswijzen die buiten de termijn zijn binnengekomen zijn verdere uitwerkingen van de zienswijzen die binnen de tervisielegging zijn ingediend. Zodoende worden deze wel betrokken bij de andere zienswijzen. De derde zienswijze die buiten de termijn is ingediend en wordt dan ook niet verder betrokken bij de zienswijzen. Deze zienswijze is vermeld onder 1.5.3. De tabel hieronder bevat een overzicht van de schriftelijk ingediende reacties.

	Adres	Datum ontvangst reactie
1.	Mevrouw I. Rietveld, Maasdijk 247 , 4261 AK te Wijk en Aalburg	24 april 2014
2.	De heer A. Leenman, Maasdijk 82 , 4261 AL te Wijk en Aalburg	30 april 2014
3.	Florie projectontwikkeling, Postbus 1032, 3430 BA te Nieuwegein, betreffende Maasdijk 273 -273b te Wijk en Aalburg	2 mei 2014
4.	De heer P. Versteeg, Maasdijk 191 , 4261 AJ te Wijk en Aalburg	8 mei 2014
5.	De heer B. Treffers, Maasdijk 273a , 4261 AL te Wijk en Aalburg	9 mei 2014
6.	DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV, Postbus 23000, 1100 DM te Amsterdam, namens mevrouw H.D. Timmermans, betreffende Maasdijk 219 - 221 te Wijk en Aalburg.	12 mei 2014
7.	Waterschap Rivierenland , Postbus 599, 4000 AN te Tiel	13 mei 2014
8.	De heer T. van der Pol, Maasdijk 181 , 4261 AH te Wijk en Aalburg	15 mei 2014
9.	Architraaf, Postbus 24, 4260 AA te Wijk en Aalburg, namens mevrouw T.M. van Bergeijk, betreffende Den Oudert 2a te Wijk en Aalburg	19 mei 2014
10.a.b.	De heer Blakenburg, Rivelstraat 40a , 4261 RB te Wijk en Aalburg	20 mei 2014
11.	De heer M. Vos, Rivelstraat 28, 4261 RB te Wijk en Aalburg, betreffende Rivelstraat ongenummerd (de hoek Rivelstraat/Korvertweg) te Wijk en Aalburg	28 mei 2014
12.	De heer G.P van Wijk, Perzikstraat 36 , 4261 KD te Wijk en Aalburg	2 juni 2014
13.a.b.c.	De heer C.H.M. Kraaij, Den Oudert 52a, 4261 NC te Wijk en Aalburg, betreffende Den Oudert 35a, 52 en 52a te Wijk en Aalburg	2 juni 2014
14.	Architraaf, Postbus 24, 4260 AA te Wijk en Aalburg, namens de heer W. Hogendoorn, betreffende Engelsestoof 8 en 10 te Wijk en Aalburg.	2 juni 2014
15.	Architraaf, Postbus 24, 4260 AA te Wijk en Aalburg, namens de heer W. Hogendoorn, betreffende Engelsestoof 12 en 16 te Wijk en Aalburg.	2 juni 2014
16.	De heer M.C.M. Klerkx, Maasdijk 215 , 4261 AJ te Wijk en Aalburg.	2 juni 2014
17.	Mevrouw B. van Kasteren, Bergenstraat 8, 327 LA Goudswaard, betreffende Maasdijk 271 te Wijk en Aalburg	3 juni 2014
18.	Provincie Noord Brabant , Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	3 juni 2014
19.a.b.	De heer F.M.V. Velthuis, Maasdijk 201 , 4261 AJ te Wijk en	3 juni 2014

	Aalburg.	
20.	De familie S. den Besten , Rivelstraat 30a, 4261 RB te Wijk en Aalburg, betreffende De Kroon 22 ongenummerd te Wijk en Aalburg	3 juni 2014
21.	De heer E. Vos, Maasdijk 239a , 4261 AK te Wijk en Aalburg	3 juni 2014
22.	De kinderen De Waal, p.a. De Vlijt 49, 4261 XA te Wijk en Aalburg, betreffende Maasdijk 199 en ongenummerd (kadastraal E3708 , 3709, 3710) , 4261 AJ te Wijk en Aalburg	3 juni 2014
23.	Adviesbureau Mol – van Zelst, Rijksstraatweg 54, 4254 XG te Sleeuwijk, namens de heer H. Vos, Den Oudert 42 , 4261 NC te Wijk en Aalburg.	4 juni 2014
24.	Adviesbureau Mol – van Zelst, Rijksstraatweg 54, 4254 XG te Sleeuwijk, namens de heer J. van Rijswijk, Kortestraat 31, 4261 AA te Wijk en Aalburg, betreffende Engelsestoof ongenummerd te Wijk en Aalburg.	4 juni 2014
25.	De erven Van Bergeijk, Aalburgsestraat 22, 4261 BK te Wijk en Aalburg, betreffende Grote Kerkstraat 66 bij te Wijk en Aalburg.	4 juni 2014
26.	Advocatenkantoor Roorda, Postbus 373, 5240 AJ te Rosmalen namens mevrouw M.J.C. van der Pol, betreffende Den Oudert 50 te Wijk en Aalburg	4 juni 2014
27.	Advocatenkantoor Roorda, Postbus 373, 5240 AJ te Rosmalen namens de heer A. van Bergeijk, betreffende Maasdijk 159 te Wijk en Aalburg	4 juni 2014
28.	Advocatenkantoor Roorda, Postbus 373, 5240 AJ te Rosmalen namens de heer J.G.N. van der Ven, betreffende De Kroon 1 te Wijk en Aalburg	4 juni 2014
29.	Adviesbureau Mol – van Zelst, Rijksstraatweg 54, 4254 XG te Sleeuwijk, namens de gebroeders Van Giessen, betreffende Maasdijk 221 te Wijk en Aalburg.	4 juni 2014
30.	De heer B.H. van den Bogaard, Maasdijk 183 , 4261 AH te Wijk en Aalburg	5 juni 2014

1.5.2 Mondelinge zienswijzen

Er zijn vier mondelinge zienswijzen ingediend. Van al deze zienswijzen is een gespreksverslag gemaakt en hebben de indieners de mogelijkheid gehad deze nog aan te vullen of te corrigeren. Alle mondelinge zienswijzen zijn op tijd ingediend en dus ontvankelijk. De tabel hieronder bevat een overzicht van de mondelinge zienswijzen.

	Adres	Datum ontvangst reactie
31.	De heer J. Vos en mevrouw S. Vos, Spijk 4 , 4261 KE te Wijk en Aalburg	29 april 2014
32.	De heer P. Smulders, Wijksestraat 10b , 4261 TT, te Wijk en Aalburg	20 mei 2014
33.	De heer P. Schalk, Den Oudert 12 , 4261 NB te Wijk en Aalburg	21 mei 2014
34.	De heer M. Hagoort, Maasdijk 187 , 4261 AJ te Wijk en Aalburg	20 mei 2014
35.	De heer J. van der Ven, De Kroon 1 , 4261 TW te Wijk en Aalburg	28 mei 2014

1.5.3 Te laat ingediende zienswijze

Er is één zienswijze te laat binnengekomen en dus niet ontvankelijk. Deze wordt hieronder vernoemd.

	Adres	Datum ontvangst reactie
36.	De heer H. van der Velden, Maasdijk 273c , 4261 AL te Wijk en Aalburg	17 juni 2014

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. Indien door één persoon meerdere zienswijzen naar voren worden gebracht, dan wordt deze apart vermeld (bijvoorbeeld zienswijze 10.a. en 10.b.) en vervolgens na elkaar behandeld. Dit betreft zienswijze 10 (2 zienswijzen), 13 (3 zienswijzen) en 19 (2 zienswijzen). De indiener van elke zienswijze staat boven de zienswijze vermeld in een grijs gearceerd kopje voor het leesgemak. 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 zienswijzen

1.	Mevrouw I. Rietveld, Maasdijk 247 , 4261 AK te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant geeft aan dat op de verbeelding een goothoogte van 4 meter staat aangegeven en een nokhoogte van 9 meter, terwijl volgens de toelichting de goothoogte slechts 3 meter mag zijn en de nokhoogte slechts 8 meter. Reclamant verzoekt de gemeente om contact op te nemen over de definitieve waarden.	In het voorontwerpbestemmingsplan is de goothoogte en nokhoogte op de verbeelding aangepast aan de wens van college en reclamant. Abusievelijk was dit echter niet aangepast in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding is in deze echter leidend. <i>Conform de verbeelding zal de toelichting worden aangepast, waarbij in paragraaf 4.2 zal worden vermeld dat: „De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen zijn 4 respectievelijk 9 meter”.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
2.	De heer A. Leenman, Maasdijk 82 , 4261 AL te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant geeft aan dat in het inspraakverslag wordt gezegd dat de uitbreiding van de woning vijf meter bedraagt aan de zijkant van de woning. Volgens reclamant is dit onjuist en dient dit 6 meter te zijn.	Het inspraakverslag geeft ten onrechte 5 meter aan. De verbeelding was al conform de tekeningen van de architect gewijzigd ingetekend, waardoor de zienswijze geen gevolgen heeft voor de verbeelding of de planregels. Wel zal de <i>maatvoering worden aangepast in het inspraakverslag, welke is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
3.	Florie projectontwikkeling, Postbus 1032, 3430 BA te Nieuwegein, betreffende Maasdijk 273 -273b te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant verzoekt de bebouwing op gedeelten van percelen E 2511 en E 2513 te bestemmen als Wonen in plaats van Water. Op deze percelen is namelijk bebouwing aanwezig die daar slechts 5 jaar staat en niet op korte termijn weggaat.	Verzoek betreft een bijgebouw bij het perceel Maasdijk 273c. Conform het ontwerpbestemmingsplan is een deel van de bebouwing in de bestemming Water komen te liggen. <i>Het perceelsdeel zoals aangegeven op de door reclamant bijgevoegde uitsnede van de verbeelding zal als Wonen worden bestemd.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.

4.	De heer P. Versteeg, Maasdijk 191 , 4261 AJ te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant geeft aan dat hij in de reparatie zit van machines en installaties bij fabrieken en agrarische bedrijven. Reclamant wil graag ook thuis deze werkzaamheden kunnen uitvoeren en verzoekt daarom om bedrijfsmatige werkzaamheden ook thuis uit te mogen voeren.	<p>Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bedrijven aan huis toegestaan. Bedrijven aan huis mogen maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de woning incl. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen groot zijn tot maximaal 60 m². Conform de begripsbepalingen betreft dit bedrijven in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het repareren van machines en installaties valt echter niet onder milieucategorie 1 of 2. Het repareren of vervaardigen van machines valt onder milieucategorie 3 en past zodoende niet binnen de bestemming 'Wonen'.</p> <p>Bij de overweging of de bestemming van de gronden eventueel omgezet kan worden naar de bestemming 'Gemengd' of 'Bedrijf' dient rekening te worden gehouden met een minimale richtafstand (milieuzonering) tot aan de dichtstbijzijnde woning. Direct grenzend aan de woning bevindt zich echter een andere woning (Maasdijk 191a). Hierdoor is het onmogelijk om een milieuzonering aan te houden, tussen de beoogde bedrijfsactiviteit en de milieugevoelige functie (woning Maasdijk 191a). Het omzetten van de bestemming is dan ook niet mogelijk. Daarnaast is het nieuw vestigen van bedrijven in zijn algemeenheid en het mogelijk maken van bedrijven in milieucategorie 3 in het bijzonder in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
5.	De heer B. Treffers, Maasdijk 273a , 4261 AL te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant geeft aan dat ten onrechte een deel van zijn perceel als groenstrook is ingetekend, terwijl dit een andere functie heeft.	Ten onrecht is een klein deel van het perceel van reclamant (circa 15 m ²) als Groen bestemd, terwijl dit als Tuin ingetekend had moeten worden. <i>De betreffende spie grond zal worden bestemd als Tuin op de verbeelding van het bestemmingsplan.</i>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.</p>

6.	DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV, Postbus 23000, 1100 DM te Amsterdam, namens mevrouw H.D. Timmermans, betreffende Maasdijk 219 - 221 te Wijk en Aalburg.	
a.	Reclamant is van mening dat op het bedrijf Maasdijk 219 een loonwerkbedrijf wordt mogelijk gemaakt door een verandering in de categorisering van bedrijven in de VNG richtlijn.	<p>Op het perceel Maasdijk 219 wordt de bestemming Bedrijf gecontinueerd. Binnen de bestemming Bedrijf mogen nog steeds bedrijven worden gerealiseerd met een milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Met het nieuwe bestemmingsplan wordt ook de Staat van Bedrijfsactiviteiten geactualiseerd. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op het 'groene boekje'. Met de actualisering van het 'groene boekje' zijn de richtafstanden tot milieugevoelige functies voor een aantal typen bedrijvigheid veranderd. Hierdoor is voor enkele bedrijfsactiviteiten in een kleine omvang de milieucategorie veranderd.</p> <p>Het 'groene boekje', ook wel VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' genoemd, geeft de methodiek en de verschillende richtafstanden per bedrijfsactiviteit. Dit is de door reclamant genoemde VNG richtlijn. Op het perceel Maasdijk 219 mag een bedrijf uit ten hoogste milieucategorie 2 worden gerealiseerd. Loonwerk tot 500 m² bedrijfsoppervlak valt conform deze richtlijn onder milieucategorie 2. Op het perceel Maasdijk 219 is het zodoende mogelijk om een loonwerkbedrijf te beginnen tot een bedrijfsoppervlak van maximaal 500 m². Wij zien geen aanleiding om van genoemde VNG richtlijn af te wijken.</p>
b.	Reclamant heeft in het verleden veel overlast ondervonden van het bedrijf aan de Maasdijk 219/221 en heeft hier bij de gemeente verzocht om handhavend op te treden. Dit is toen door de gemeente ook gehonoreerd.	De gemeente heeft handhavend opgetreden tegen activiteiten die niet pasten in het bestemmingsplan
c.	Reclamant geeft aan dat deze handhaving tot aan de Raad van State stand heeft gehouden en tot gevolg heeft dat er geen loonbedrijf meer ter plaatse mocht worden uitgeoefend.	De Raad van State heeft de gemeente in het gelijk gesteld dat binnen de vigerende agrarische bestemming van het bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' geen loonwerk is toegestaan en dat dit gebruik ook niet valt onder de werking van het overgangsrecht.
d.	Volgens reclamant heeft de gemeente in deze procedure erkend dat er overlast was van het loonbedrijf ter plaatse.	De gemeente heeft handhavend opgetreden tegen activiteiten die niet pasten in het bestemmingsplan.
e.	Reclamant geeft aan dat de overlast wordt veroorzaakt door verkeer van en naar het perceel op zeer korte afstand van het perceel van reclamant en met hoge snelheden. Dit komt doordat voertuigen op de dijk moeten keren om het perceel op te komen en zwaarbeladen voertuigen een aanloop moeten nemen om de dijk op te komen	<p>De gemeente begrijpt dat de ervaren overlast het gevolg is van de ligging en het gebruik van de op- en afrit van de percelen Maasdijk219 en 221. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld.</p> <p>Voor het overige worden de bestaande rechten op de beide percelen gehandhaafd.</p>
f.	Reclamant geeft aan dat de gemeente loonwerk ter plaatse kan verbieden. Volgens reclamant is het immers vaste jurisprudentie van de Afdeling	De gemeente is zich bewust dat van een richtlijn kan worden afgeweken. De gemeente vindt echter dat in het onderhavige geval geen sprake is

	dat het college kan afwijken van de VNG richtlijn in geval van bijzondere omstandigheden.	van een bijzondere omstandigheid. Om die reden zal de gemeente niet afwijken van de VNG richtlijn.
g.	Reclamant is van mening dat als de gemeente loonwerk toch mogelijk wil maken, dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan moet tonen dat dit ruimtelijk planologisch acceptabel is. Het college moet in dat geval op zijn minst via een akoestisch onderzoek aantonen dat er geen onevenredige overlast ontstaat voor reclamant. Zolang het college dit niet heeft gedaan is volgens reclamant het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	De gemeente handhaaft de bestaande rechten van perceel Maasdijk 219. Volgens de bestemming Bedrijf mag door aanpassing van de VNG richtlijn binnen de ter plaatse geldende milieuzoneringen tot 500 m ² loonwerk plaatsvinden. De gemeente maakt voor de rest geen nieuwe bestemming mogelijk en wijzigt ook de bouwvlakken niet en maakt ook geen milieucategorie 3 bedrijven mogelijk. Om die reden zien wij geen aanleiding om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
h.	Volgens reclamant is de ombudscommissie - die eerder is ingeschakeld in het kader van een mediationtraject en een klacht van reclamant ook geschrokken van de gevaarlijke verkeerssituatie op de Maasdijk, in het bijzonder voor de langfietsende scholieren (verslag 30 juli 2007.	Het zorgpunt dat de ombudscommissie heeft gehad over de verkeersveiligheid is voorgelegd aan ter zake kundige deskundigen. Deze geven aan dat de Maasdijk voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid voor de aangrenzende functies en wegtypen. De verkeersveiligheid maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dus geeft deze opmerking geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
i.	Reclamant merkt in dit kader nog op dat de Maasdijk een toeristische fiets -en wandelroute is, dat de Maasdijk een erg smalle dijk is en fietsverkeer niet is gescheiden, dat de dijk pas weer opnieuw geasfalteerd is met zeer stil asfalt en dat landbouwverkeer schadelijk is voor dit asfalt, (zie beleidsnota wegenbeheer provincie Noord Brabant), dat als op Maasdijk 219 weer loonwerk gerealiseerd wordt dat deze altijd via de bebouwde kom (zone 30 km per uur) moet rijden en dat volgens het ontwerpbestemmingsplan de gemeente loonwerk ook niet wenselijk acht op Maasdijk 221 in verband met woningen die te dichtbij staan en overlast zou kunnen bezorgen wat inmiddels al bewezen is. Ook laat volgens de gemeente de dimensionering van de weg op de dijk geen functies of bebouwing toe met een verkeersaantrekkende werking, (zie gewijzigde informatie nota college B&W), dat de Maasdijk 219 dezelfde inrit gebruikt als Maasdijk 221 en dat deze argumenten dan ook voor Maasdijk 219 zouden moeten gelden. Met andere woorden, het toestaan van loonwerk ter plaatse brengt veel overlast met zich en de dijk en verkeerssituatie ter plaatse is niet berekend op de toename van het zware verkeer.	Zie tevens de reactie onder g en h. Loonwerk op Maasdijk221 is niet gewenst. Op dit perceel zou een dergelijke ontwikkeling als nieuwvestiging worden aangemerkt, terwijl het mogelijk maken van loonwerk op Maasdijk 219 een gevolg is van de veranderde richtlijn van de VNG. Hier wordt dus geen nieuwbouw of nieuwvestiging van een nieuwe functie mogelijk gemaakt Er worden geen nieuw functies toegevoegd en er wordt geen nieuwbouw gepleegd. De situatie aan Maasdijk 219 is een andere dan die van Maasdijk 221. Maasdijk 219 is en blijft een bedrijfsbestemming houden. Maasdijk 221 is en blijft een kwekerij bestemming houden. De gemeente kan zich voorstellen dat reclamant overlast ondervindt van de kwekerij en het bedrijf aan de andere zijde van de dijk. Er wordt echter geen loonwerk nieuw mogelijk gemaakt en enkel de bestaande rechten worden gehandhaafd in het voorliggende bestemmingsplan. Aangezien er geen nieuwe functies worden toegevoegd is er planologische gezien geen toename aan zwaar verkeer.

j.	Reclamant geeft aan dat er op 500 m ² veel machines kunnen staan en dat die machines veel bewegingen maken variërend van 1 tot 60 bewegingen per dag en dat de familie daarnaast ook machines huurde of leende, wat nog meer verkeersbewegingen tot gevolg heeft.	Uit niets blijkt dat een loonwerkbedrijf meer verkeersbewegingen genereert dan een regulier bedrijf. Conform de 'vuistregel voor bedrijven' (CROW publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, pagina 26) bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal voor bedrijven 4,5 maal het aantal arbeidsplaatsen. Door de gemeente wordt deze 'vuistregel bedrijven' aangehouden voor de bepaling van de hoeveelheid verkeer die eventueel wordt gegenereerd door het loonwerk. Het aantal arbeidsplaatsen voor de huidige bedrijfsbestemming aan Maasdijk 221 bedraagt 3. Mocht er loonwerk aan Maasdijk 219 mogelijk worden gemaakt, dan wordt dit door dezelfde personen gedaan die nu de kwekerij aan Maasdijk 221 uitbaten en dus zal dit niet leiden tot extra verkeer.
k.	Reclamant vindt dat het toestaan van loonwerk ter plaatse veel overlast met zich meebrengt en reclamant is van mening dat de dijk en de verkeerssituatie ter plaatse niet berekend is op de toename van het zware verkeer	Zie onder j. Onderhavige deel van de Maasdijk is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Op een dergelijke weg mogen maximaal 6000 motorvoertuigen per etmaal rijden. Het aandeel aan verkeer als gevolg van eventueel loonwerk is daarbij verwaarloosbaar in het totaal aan verkeer. Uit niets blijkt dat het wijzigen van de bedrijfsbestemming leidt tot een toename aan zwaar verkeer.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
7. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN , te Tiel		
a.	Het waterschap adviseert de lijst met ontwikkellocaties in paragraaf 5.2 aan te vullen met de locaties Maasdijk 279 en Maasdijk 241.	Op de locatie Maasdijk 241 worden geen ontwikkelingen beoogd. Uit navraag bij het waterschap is gebleken dat dit Maasdijk 239a dient te zijn. <i>In de toelichting bij het bestemmingsplan zullen Maasdijk 239a en 279 in paragraaf 5.2 worden opgenomen in de lijst met ontwikkellocaties.</i>
b.	Het waterschap adviseert om aan te geven dat er naast de lijst met ontwikkellocaties in paragraaf 5.2 subparagraaf waterkeringen ook andere toekomstige ontwikkelingen in de kern- en beschermingszone van de waterkering vergunningsplichtig zijn.	In de toelichting zal in paragraaf 5.2 de laatste regel onder 'waterkering' worden aangepast in: „ <i>Voor deze ontwikkelingen of elke andere mogelijke ontwikkeling dient de initiatiefnemer bij de aanvraag omgevingsvergunning tevens een aanvraag voor een watervergunning te doen</i> ”.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.

8.	De heer T. van der Pol, Maasdijk 181 , 4261 AH te Wijk en Aalburg	
	Reclamant verzoekt de afstand van de beoogde nieuwe bouwvlakken tot de rand van het asfalt met 5 m te reduceren, teneinde meer ruimte aan de achterzijde van de bouwvlakken te houden.	<i>De bouwvlakken zullen vijf meter naar de dijk toe worden verplaatst.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
9.	Architraaf, Postbus 24, 4260 AA te Wijk en Aalburg, namens mevrouw T.M. van Bergeijk, betreffende Den Oudert 2a te Wijk en Aalburg	
	Reclamant verzoekt het bouwvlak van de beoogde nieuwe woning (de meest oostelijke gelegen nieuwe woning) op het perceel Den Oudert 2a iets te draaien, teneinde met het bouwvlak op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te blijven.	De gevraagde draai van het bouwvlak is beperkt en verdraait het bouwvlak van de woning met maximaal 1,8 meter. Het bouwvlak zal op de gevraagde wijze worden aangepast, waardoor <i>het bouwvlak overal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens komt te liggen</i> . Op de schets van reclamant is tevens een dam ingetekend aan de kop van Den Oudert. De positionering van de dam heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan, maar dient te zijner tijd wel afgestemd te worden met de gemeente en het waterschap.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
10.a.	De heer Blakenburg, Rivelstraat 40a , 4261 RB te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant geeft aan dat alleen de woning is gesitueerd als vrij bouwblok, maar reclamant wenst dat ook de garage en de bijkeuken met een uitloop naar achteren worden opgenomen in het vrije bouwblok. Op die manier kan reclamant de woning naar achteren uitbreiden en de garage op laten nemen als woonruimte. Reclamant wijst hierbij naar de andere door hem naar voren gebrachte zienswijze.	Het bouwvlak van de woning is gebaseerd op het huidige gebruik van de gebouwen. Voor de diepte van het hoofdgebouw is uit een oogpunt van eenduidigheid en uniformiteit voor de gehele straat een standaard bouwvlakdiepte gehanteerd van 15 meter. Het verder verdiepen van het bouwvlak is niet wenselijk en past ook niet binnen het provinciaal beleid. De gevraagde aanpassing zal dan ook niet worden doorgevoerd. Daarnaast is binnen het opgenomen bouwvlak en met de bestaande bijgebouwenregeling in artikel 13 en de algemene afwijkingsregels in artikel 19.1.1. (met in het bijzonder 19.1.1. onder j) voldoende ruimte om een uitbreiding te realiseren. Zie ook onder 10.b.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
10.b.	De heer Blakenburg, Rivelstraat 40a , 4261 RB te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant wil naast het verruimen van het bouwvlak van de huidige woning ook tussen Rivelstraat 40a en 42 een Woonbestemming zonder bouwvlak. Reclamant wil daar in de toekomst wanneer zijn dochter ouder is (nu 8 jaar oud) een woning kunnen realiseren.	Het tussengelegen perceel heeft de bestemming Agrarisch. Reclamant wil de bestemming omzetten naar Wonen zonder bouwvlak, teneinde ooit in de toekomst een woning voor zijn dochter te realiseren. Het verzoek behelst een gebied waar op basis van de Verordening Ruimte een aanduiding 'Integratie Stad en Land' is gelegen. In een dergelijk gebied mogen stedelijke ontwikkelingen worden doorgevoerd, mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling in het gebied 'Integratie stad en land' zelf of in de naaste omgeving. Daarnaast dient er voldaan te

		<p>worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In het onderhavige geval is niet duidelijk op welke wijze hier aan wordt voldaan.</p> <p>Daarnaast is het voor een dergelijke ontwikkeling ook noodzakelijk om onderzoek te doen naar de (milieutechnische) uitvoerbaarheid van de gevraagde wijziging. Zonder een gedegen onderzoek waaruit blijkt dat de uitvoerbaarheid is gegarandeerd, kan de bestemming op deze gronden niet op de gevraagde wijze worden gewijzigd. Los van de eventuele uitkomsten van dergelijk onderzoek is het uit een oogpunt van de voortgang van de lopende bestemmingsplanprocedure niet gewenst om de gevraagde wijzigingen mee te nemen.</p> <p>Overigens geeft reclamant aan dat hij de bestemming wenst te wijzigen om in de toekomst een woning voor zijn dochter te realiseren. Reclamant geeft aan dat zijn dochter nu pas 8 jaar is. Aangezien zijn dochter 8 jaar is, is het niet aannemelijk dat tijdens de looptijd van het voorliggende bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de realisatie van deze woning. Het omzetten van de bestemming is dan ook niet concreet genoeg om in deze bestemmingsplanactualisatie mee te nemen.</p> <p>Reclamant kan te zijner tijd een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan indienen. Dit verzoek zal dan worden beoordeeld.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
11.	De heer M. Vos, Rivelstraat 28, 4261 RB te Wijk en Aalburg, betreffende Rivelstraat ongenummerd (de hoek Rivelstraat/Korvertweg) te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant wenst het beoogde bouwvlak van de woning te vervormen en vijf meter naar achteren op het perceel te verplaatsen. Dit om een mooie landelijke woonboerderij te realiseren en enige afstand tot de watergang aan de voorzijde van het perceel te houden.	Reclamant wenst het bouwvlak van 15 bij 15 meter te vervormen naar 11,25 bij 20 meter. Het beoogde gewijzigde bouwvlak komt vrijer van de omliggende woonpercelen te liggen en de bouwmassa ligt in lijn met de andere woningen aan het bebouwingslint van de Rivelstraat. <i>Het bouwvlak zal op de gevraagde wijze worden aangepast, waarbij het bouwvlak zal worden vervormd naar 11,25 meter bij 20 meter.</i>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.</p>
12.	De heer G.P van Wijk, Perzikstraat 36, 4261 KD te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant verzoekt het losliggende vlakje in de ondergrond op de analoge verbeelding te verwijderen van de kaart, omdat deze bebouwing al geruime tijd is verwijderd.	De gemeente heeft onlangs een nieuwe luchtfoto van het gebied laten maken. Uit deze luchtfoto blijkt inderdaad dat het betreffende gebouwtje is verwijderd. <i>De gemeente zal de ondergrond van de analoge verbeelding hierop aanpassen.</i>
b.	In het ontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak aan de noordelijk gelegen zijgevel verruimd.	Het bouwvlak van reclamant is aan de zijkant (noordzijde bouwvlak) in het

	Reclamant verzoekt de gemeente ook het bouwvlak aan de ander zijkant te verruimen, vanwege recent aangekochte gronden van de achterbuurman.	ontwerpbestemmingsplan verruimd met 3 meter. Gelet op de omvang van het perceel en de variërende grootte van de bouwvlakken aan de Perzikstraat en Spijk is een ruimere korrel van één individueel bouwvlak niet noodzakelijkerwijs storend en passend binnen de stedenbouwkundige structuur van Spijk en dit deel van de Perzikstraat. <i>Het bouwvlak zal om die reden ook in zuidelijke richting met 3 meter worden verruimd.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
13.a.	De heer C.H.M. Kraaij, Den Oudert 52a, 4261 NC te Wijk en Aalburg	
	Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen, vanwege de in 2006/2007 uitgevoerde verbouwing.	<p>Het bouwvlak van reclamant is in 2006 met een vrijstelling verruimd van circa 60 m² naar 72 m². Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak is al ruimer dan het vigerende bouwvlak. Het nog verder uitbreiden van het bouwvlak is, mede gelet op de ruimere mogelijkheden in de bijgebouwenregeling uit artikel 13 en de algemene afwijkingsregel in artikel 19 dan ook landschappelijk en stedenbouwkundig niet gewenst.</p> <p>Daar komt bij dat het perceel is gelegen in een gebied dat volgens de Verordening ruimte een aanduiding 'Integratie Stad en Land' heeft. In een dergelijk gebied mogen stedelijke ontwikkelingen worden doorgevoerd, mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling in het gebied 'integratie stad en land' zelf of in de naaste omgeving. Daarnaast dient er voldaan te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In onderhavig geval is niet duidelijk op welke wijze hier aan wordt voldaan.</p> <p>Het uitbreiden van het bouwvlak zal om die redenen niet worden vergroot. <i>Wel zal het bouwvlak worden vervormd om daarmee binnen de bestaande ruimte in het bouwvlak de woning in de toekomst te kunnen vergroten.</i> Overigens staat het reclamant vrij om binnen de nieuwe bijgebouwenregeling tot maximaal 125 m² aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.</p>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.

13.b.	De heer C.H.M. Kraaij, Den Oudert 52a, 4261 NC te Wijk en Aalburg, betreffende Den Oudert 35a te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant meent dat de nieuwbouw van twee twee-onder-één kapwoningen niet past in het straatbeeld, omdat de huidige situatie meer landelijk is.	<p>In het vigerende bestemmingsplan is op de locatie Den Oudert 35 / 35a de realisatie van een bedrijf met bedrijfswoning mogelijk met een bouwvlak van circa 750 m² en een bedrijfsperceel van circa 2500 m².</p> <p>In het beoogde bestemmingsplan komt de bedrijfsbestemming te vervallen. Den Oudert 35 krijgt de bestemming Wonen met een bouwvlak ter grootte van de bestaande woning. Den Oudert 35a krijgt eveneens de bestemming Wonen, maar met een bouwvlak van circa 150 m². Op Den Oudert 35a mogen maximaal twee woningen gerealiseerd worden binnen het beoogde bouwvlak. Het bedrijfsperceel dat qua omvang liep tot aan de denkbeeldige lijn van de zijgevel (noordzijde) van Den Oudert 52 komt daarmee te vervallen.</p> <p>Volgens de ruimtelijke visie wordt het landelijke beeld van het gebied juist bepaald door de afwisseling van bebouwing en het achtergelegen landelijke gebied. Dit achtergelegen landelijke gebied betreft de zogenaamde groene kamers en deze zijn vanuit enkele zichtrelaties zichtbaar. Het doorzicht op de in de structuurvisie genoemde groene kamer Engelsestooft - Den Oudert - Perzikstraat (uitwerkingsgebied Vb) wordt met de beoogde wijziging aan Den Oudert 35a juist versterkt.</p> <p>Daarnaast acht de gemeente het vervangen van het bedrijfsgebouw voor een verder gereduceerde bouwmassa waar 2 woningen gerealiseerd mogen worden beter passen in de omgeving en verhoogd de beoogde wijziging het woon- en leefklimaat van dit deel van Den Oudert aanzienlijk.</p> <p>Het feit dat er in de directe omgeving geen andere twee-onder-één kapwoningen voorkomen, betekent daarnaast niet dat dit niet past in een 'landelijke' omgeving. In de gemeente komen bijvoorbeeld meerdere woonboerderijen voor waarin 2 woningen zijn gerealiseerd. De variatie in individuele bebouwingskenmerken (dakvorm, goot- en nokhoogte, oriëntatie) is daarbij juist karakteristiek voor dorpsbebauwing.</p>
b.	Reclamant geeft aan dat de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie en specifiek voor wat betreft uitwerkingsgebied Va (Den Oudert Engelsestooft) en Vb (Groene Kamer Den Oudert Engelsestooft) niet stroken met de beoogde realisatie van twee twee-onder-één kapwoningen.	<p>Zie tevens de reactie onder a.</p> <p>De ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat' geeft in een algemeen structuurbeeld en een aantal specifieke uitwerkingen per deelgebied aan wat de karakteristieken zijn en waar eventuele</p>

		<p>verbeteringen te bereiken zijn. De beoogde twee-onder-één kapwoningen aan Den Oudert 35a en de beoogde nieuwe woning aan Den Oudert 52 zijn beiden gelegen in uitwerkingsgebied Va: Den Oudert-Engelsestoof (paragraaf 4.2.10 Ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat'). Van belang in dit uitwerkingsgebied zijn met name het bereiken van een kwaliteitsverbetering van het gebied en het handhaven en versterken van de bestaande zichtrelaties.</p> <p>Binnen dit uitwerkingsgebied zijn diverse functies in diverse schalen aanwezig en is ook een grote diversiteit aan bebouwing qua uitstraling. Dit uitwerkingsgebied biedt mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering. De diversiteit van de verschillende functies en ook van de bebouwing dient echter minder groot te zijn. Het verwijderen van de bedrijfsfunctie van de gronden aan Den Oudert 35a verkleint de diversiteit aan functies en leidt zodoende tot een kwaliteitsverbetering van het gebied.</p> <p>Waardevolle zichtrelaties richting aangrenzende gebieden dienen behouden te blijven en waar mogelijk worden versterkt om zo het landelijke karakter te benadrukken. Met het omzetten van de functie naar Wonen wordt tevens het ruimtelijke beslag van de nieuwe functie beperkt, waardoor de waardevolle zichtrelatie op de groene kamer juist wordt versterkt.</p> <p>Daarnaast is het toevoegen c.q. verdichten van woonbebouwing ook (in beperkte mate) toegestaan. Op sommige plaatsen, vooral waar nu relatief grootschalige bedrijvigheid aanwezig is, is inbreiding door de toevoeging van woningen denkbaar. Het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en het terugbrengen van de maximaal te realiseren bouwmassa is zodoende passend in de ruimtelijke visie.</p>
c.	Reclamant geeft daarbij aan dat deze een groot voorstander is van de bescherming van de groene kamer.	Door het wegnemen van de bedrijfsbestemming en het daarbij behorende bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing en het toestaan van twee nieuwe, aaneengebouwde, woningen wordt de groene kamer beter beschermd. De ruimtelijke impact van de woonbestemming is namelijk geringer dan de impact van een bedrijfsbestemming met een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing.
d.	Volgens reclamant geeft de structuurvisie aan dat zoveel mogelijk woonbebouwing in deze gebieden vermeden moet worden om zodoende een aanzienlijke kwaliteitsslag te kunnen bereiken	Zie de reacties onder a, b en c. Van belang hierbij is dat er niet enkel woonbebouwing wordt beoogd, maar dat in sterke gereduceerde schaal deze ter vervanging dient van de bedrijfsbestemming. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering bereikt.

e.	<p>Reclamant vindt dat de beeldkwaliteitsaspecten bebouwing en situering direct verslechteren wanneer nieuwbouw van de genoemde woningen mogelijk wordt gemaakt, ook wat betreft het zicht op de groen / open ruimte.</p>	<p>De structuurvisie geeft in hoofdstuk 5 beeldkwaliteitsaspecten aan waar bebouwing in zijn algemeenheid aan dient te voldoen (paragraaf 5.4, bladzijde 48 e.v.).</p> <p>Gelet op de planregels en de verbeelding ter plaatse van Den Oudert 35a voldoen de beoogde woningen aan deze aspecten. Voor zover deze woningen niet aan deze aspecten zouden voldoen, zijn deze wel in de geest van de beeldkwaliteitsaspecten bebouwing en dusdanig gering dat de gemeente dit van ondergeschikt belang acht aan de realisatie van de woningen. Zo zijn er in ieder geval regels opgenomen over de positionering van bijgebouwen (zoals door de bestemming Tuin) en het architectonische onderscheid tussen hoofd -en bijgebouw.</p> <p>Vorig jaar is echter een nieuwe welstandsnota vastgesteld waarin de beeldkwaliteitsaspecten die vallen onder welstand (materialisering e.d.) voor grote delen van de gemeente, waaronder dit perceel, zijn komen te vervallen.</p> <p>Voor wat betreft de beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte (paragraaf 5.4.3, bladzijde 49) voldoen deze beoogde woningen qua totale bouwmassa aan deze aspecten. Voor zover deze niet aan deze aspecten voldoen, zijn deze wel in de geest van de beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte en is de strijdigheid dusdanig klein dat de gemeente dit van ondergeschikt belang acht aan de realisatie van de nieuwe woningen.</p> <p>Verder is besloten om de rooilijn gelijk te trekken met die van de bestaande woning op Den Oudert 35. De oriëntatie, korrelgrootte en de nok- en bouwhoogte zijn (nagenoeg) identiek aan deze naastgelegen bestaande woning. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn vrij divers in de omgeving, maar de realisatie van de extra woningen verstoort de bestaande doorzichten op het achtergelegen gebied niet. Sterker nog, door het verwijderen van de bestemming Bedrijf is het totale ruimtebeslag minder en worden de doorzichten veiliggesteld en zelf versterkt tussen Den Oudert 35a en Den Oudert 37.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>

13.c.	De heer C.H.M. Kraaij, Den Oudert 52a, 4261 NC te Wijk en Aalburg, betreffende Den Oudert 52 te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant geeft aan dat door de realisatie van een tweede woning op het perceel Den Oudert 52 de woningen op dit perceel relatief dicht op elkaar staan ten opzichte van de directe en indirecte omgeving. Reclamant is van mening dat de organische structuur van het bebouwingslint daarmee onderbroken wordt en wordt vervangen door een statische structuur, hetgeen niet gewenst is.	<p>Zie tevens de reactie onder zienswijze 13.b.</p> <p>De afstand tussen de twee woningen op het perceel Den Oudert 52 is circa 8 meter, hetgeen niet per definitie dicht op elkaar is. Standaard hanteert de gemeente voor vrijstaande woningen een afstand van minimaal 3 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast zijn er in de straat meerdere woningen die ruimer of korter op elkaar staan. De afstand tussen Den Oudert 46 en 50 is bijvoorbeeld circa 6 meter, de afstand tussen Den Oudert 54 en 56 circa 8,5 meter en de afstand tussen Den Oudert 44 en 42 circa 20 meter.</p> <p>De organische stedenbouwkundige structuur van Den Oudert houdt in dat er niet vanuit een eindbeeld (een stedenbouwkundig plan) een wijk wordt gerealiseerd, maar juist dat deze in de loop der jaren uit zichzelf, organisch ontstaat. Het straatbeeld daarbij is juist een grote verscheidenheid van bebouwing en verschillende vormen, hoogtes en afstanden. Zo is ook Den Oudert in de loop der jaren ontstaan. Het toevoegen van één woning in dit bebouwingslint aan deze zijde van Den Oudert versterkt dus eerder de organische structuur en dit is een wenselijke ontwikkeling.</p>
b.	Reclamant is van mening dat daardoor ook de achterliggende open ruimte wordt opgeofferd, hetgeen hem niet gewenst lijkt.	De zijdelingse perceelsafstand is vrij divers in de omgeving, maar de realisatie van een extra woning verstoort de bestaande doorzichten op het achtergelegen gebied niet. Voor wat betreft de doorzichten zijn de enige doorzichten aan deze zijde van de straat langs de agrarische bedrijfswoning aan Den Oudert 50 (conform ruimtelijke visie) en op de hoek tussen Den Oudert 50, 46 en 44 (feitelijk aanwezig).
c.	Reclamant is van mening dat de realisatie van een extra woning aan Den Oudert 52 niet strookt met de ruimtelijke visie, specifiek ten aanzien van uitwerkingsgebied Va en Vb.	<p>Zie ook de reactie onder 13.b. en 13.c.b.</p> <p>Voor wat betreft de beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte voor Den Oudert 52 specifiek is er gekozen om de rooilijn gelijk te trekken met die van de bestaande woning op Den Oudert 52 en is de oriëntatie, korrelgrootte en de nok- en bouwhoogte (nagenoeg) identiek aan de naastgelegen bestaande woning.</p> <p>Het gebied Vb is gelegen aan de andere zijde van de straat en het realiseren van een woning aan de andere zijde van de straat beïnvloedt de zichtrelatie van Vb niet.</p>
d.	Tevens is reclamant van mening dat deze ook voor wat betreft het zicht op de groene/ open ruimte niet passen.	<p>Zie ook onder 13.c.b. en 13.c.c.</p> <p>De realisatie van een extra woning aan Den Oudert 50 heeft geen invloed op het zicht op de</p>

		groene/ open ruimte en voor zover deze wel enige invloed zou hebben is deze ondergeschikt aan et belang van de realisatie van een extra woning.
e.	Volgens reclamant geeft de structuurvisie aan dat zoveel mogelijk woonbebouwing in deze gebieden vermeden moet worden om zodoende een aanzienlijke kwaliteitsslag te kunnen bereiken	<p>Zie tevens zienswijze 13.b.</p> <p>Het toevoegen c.q. verdichten van woonbebouwing is (in beperkte mate) toegestaan. Op sommige plaatsen, met name waar nu relatief grootschalige bedrijvigheid aanwezig is, is inbreiding door de toevoeging van woningen denkbaar. Het verwijderen van de bedrijfsbebouwing aan Den Oudert 52 en het verder beperken van de functionaliteit van het perceel (door het wegnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar kleinschalige handelsdoeleinden) is zodoende passend in de ruimtelijke visie.</p> <p>Overigens dient initiatiefnemer met de realisatie van een extra woning ook een einde te maken aan het gebruik van het perceel als bedrijfslocatie (of in ieder geval het aantal vierkante meters voor dit gebruik te reduceren tot de maximale toegestane aantal vierkante meters binnen de mogelijkheden van een bedrijf aan huis.) De gemeente is van mening dat dit alles leidt tot een kwaliteitsslag.</p>
f.	Reclamant geeft aan dat deze al geruime tijd in overleg is met de gemeente over illegale bebouwing en illegale activiteiten op het perceel van Den Oudert 52 en dat het ook in de nieuwe situatie niet aannemelijk is dat op korte tijd de illegale activiteiten zullen worden beëindigd. Volgens reclamant heeft initiatiefnemer 10 jaar de tijd om de illegale activiteiten voort te zetten. Om die reden heeft reclamant een handhavingsverzoek ingediend.	<p>Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het direct na de vaststelling van het bestemmingsplan beëindigen van de bedrijfsactiviteiten of het reduceren hiervan tot de omvang die in het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan binnen de regeling beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over het binnen twaalf maanden na het gereedkomen van de nieuwe woning op het betreffende perceel reduceren van de bebouwing tot het maximaal toegestane aantal m² bijgebouwen per woning. Daarmee komt op korte termijn een einde aan de strijdigheid qua gebruik met het bestemmingsplan en op langere termijn (binnen 10 jaar) een einde aan de strijdigheid qua bebouwing.</p> <p>Het handhavingsverzoek wordt door de gemeente separaat in behandeling genomen.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>

14.	Architraaf, Postbus 24, 4260 AA te Wijk en Aalburg , namens de heer W. Hogendoorn, betreffende Engelsestoof 8 en 10 te Wijk en Aalburg.	
	<p>Reclamant geeft aan dat het vlak met bedrijfsbestemming niet goed weergegeven is en dat de bebouwingscontour ook niet klopt.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de bebouwingscontour van Engelsestoof 8 en 10 naar achteren toe ruimer is. Tevens is het gehele achterterrein in gebruik voor de tijdelijke opslag van planten en watervoorziening en ter bevoorrading cq. laden en lossen en verzoekt reclamant het nieuwe bestemmingsplan aan te passen aan de werkelijkheid.</p>	<p>Voor het perceel is in 2003 een partiële herziening doorlopen. Hierin is voor het betreffende perceel het bouwvlak aan de noordzijde vergroot. Deze wijziging is abusievelijk nog niet doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan, maar zal worden aangepast. Het aan de zijkant gelegen parkeerterrein en het aan de achterzijde aanwezige rangeerterrein is echter niet met vergunning gerealiseerd en past ook niet binnen het beeld dat de ruimtelijke visie voor deze percelen heeft. Het wijzigen van de bestemming voor deze percelen zal dan ook niet worden mogelijk gemaakt.</p> <p>Reclamant zal de feitelijke situatie zodoende moeten terugbrengen tot de situatie in lijn met het vigerende bestemmingsplan. In dat kader wordt tevens verwezen naar de retrospectieve toets bij het bestemmingsplan waarin dit al in aangegeven is.</p> <p><i>De verbeelding van het bestemmingsplan voor Engelsestoof 8 - 10 zal worden aangepast, waarbij het achtererf als Agrarisch wordt bestemd zonder bouwvlak. Langs de oostzijde en noordzijde van het perceel zal een 5 meter brede strook Groen Afschermend worden bestemd.</i></p>
	<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.</p>	
15.	Architraaf, Postbus 24, 4260 AA te Wijk en Aalburg , namens de heer W. Hogendoorn, betreffende Engelsestoof 12 en 16 te Wijk en Aalburg.	
	<p>Reclamant geeft aan dat het vlak met bedrijfsbestemming niet goed weergegeven is.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de bebouwingscontour van Engelsestoof 12 en 16 naar achteren toe ruimer is. Tevens is het gehele achterterrein al ruim 20 jaar in gebruik voor de tijdelijke opslag van planten en watervoorziening en ter bevoorrading cq. laden en lossen en verzoekt reclamant het nieuwe bestemmingsplan aan te passen aan de werkelijke situatie.</p>	<p>Zie reactie onder 14.</p> <p>Uit oude luchtfoto's is gebleken dat het achtererf sinds lange tijd anders in gebruik is dan is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Dit gebruik is met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan onder de werking van het overgangsrecht komen te vallen.</p> <p>Op het achtererf is een groot deel in gebruik voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Daaromheen staat een brede strook met afschermende beplanting. Voor wat betreft de bouwvlakken, is in 2003 een partiële herziening doorlopen om de nog niet benutte ruimte in de bouwvlakken op het perceel Engelsestoof 12-16 te verwijderen en achter het bestaande bouwvlak achter op het perceel aan de Engelsestoof 10 te plaatsen. Deze aanpassing was abusievelijk nog niet in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.</p>

		<p><i>De verbeelding van het bestemmingsplan voor Engelsestoof 12 - 16 zal worden aangepast, waarbij het achtererf de aanduiding 'permanente teeltondersteunende voorzieningen' krijgt. De zuidelijke begrenzing van deze zone komt te liggen langs de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achtergevel van het bedrijfsgebouw Engelsestoof 12-14. Langs de westzijde en noordzijde van het perceel zal een 5 meter brede strook Groen Afschermend worden bestemd. De bouwvlakken van de bebouwing op het perceel zal worden aangepast aan de partiële herziening Engelsestoof 10 - 16 uit 2003.</i></p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.</p>
16.	De heer M.C.M. Klerkx, Maasdijk 215 , 4261 AJ te Wijk en Aalburg.	
	<p>Reclamant verzoekt de bestemming op de gronden tegenover Maasdijk 219 aan te passen, opdat de huidige functie van de gronden als parkeer -en rangeerterrein behouden kan blijven.</p>	<p>In 2010 is aan de toenmalige eigenaar van de gronden aangegeven dat het betreffende terrein gebruikt mag worden voor de ontsluiting van het perceel Maasdijk 219, maar niet als parkeerterrein. Abusievelijk was dit niet op een juiste wijze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p><i>Om die reden wordt het verharde vlak bestemd als Verkeer met een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'. Het overige deel van het perceel blijft de bestemming Groen.</i> Het gebruik als parkeerterrein bij een bedrijf is gelet op de ruimtelijke impact van geparkeerde vrachtwagens en auto's op de omgeving en de omringende woningen niet gewenst.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.</p>
17.	Mevrouw B. van Kasteren, Bergenstraat 8, 327 LA Goudswaard, betreffende Maasdijk 271 te Wijk en Aalburg	
a.	<p>Reclamant is van mening dat de mogelijke inrichting van de gronden naast haar gronden, kan betekenen dat zij het perceel niet meer kan benaderen met de auto, hetgeen naast praktische bezwaren ook de waarde van de woning kan aantasten. Dit omdat reclamant van mening is dat naast het perceel een voetpad, fietspad of groenstrook kan worden gepositioneerd.</p>	<p>Met reclamant is eerder contact geweest. Onderhavige perceel ligt naast een gebied dat ontwikkeld gaat worden als een woongebied waar maximaal 12 woningen gerealiseerd mogen worden. Aan de noordzijde wordt de ontsluiting beoogd op de Maasdijk naast Maasdijk 271. Het is nog niet bekend welke inrichting hier wordt beoogd. Het is aan de ontwikkelaar van dit gebied om hier een voorstel in te doen.</p> <p>De grond naast de woning aan Maasdijk 271 is bestemd als Verkeer. Binnen de verkeersbestemming is het mogelijk om paden en wegen en parkeervoorzieningen enzovoorts aan te leggen. De bestemming Verkeer maakt het niet onmogelijk om een inrit te realiseren voor Maasdijk 271 aan de zuidzijde van het perceel.</p>

		Voor wat betreft mogelijke planschade kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen. Dit is echter een aparte procedure.
b.	Reclamant geeft aan dat de ontwikkelaar graag tot een inrichting wil komen waarbij de ontsluiting van het perceel aan de achterzijde mogelijk blijft. Reclamant wil graag voor de vaststelling van het bestemmingsplan tot een goede onderlinge afspraak komen.	De inrichting van het gebied en een eventuele inritvergunning voor het betreffende perceel kan pas afgegeven worden als er overeenstemming is over de inrichting van de wegen, de groenvoorziening en dergelijke en nadat de openbare ruimte is overgedragen aan de gemeente. Tot die tijd kan reclamant zich wenden tot de huidige eigenaar van de betreffende gronden. De gemeente gaat er van uit dat de ontwikkelaar en reclamant samen eruit komen qua ontsluiting van het woongebied en haar perceel.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
18.	Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	
a.	De provincie geeft aan dat de retrospectieve toets op enkele onderdelen na een helder inzicht geeft in de planologische relevante functieveranderingen buiten bestaand stedelijk gebied die niet in eerdere planologische procedures (met provinciale toetsing) zijn vastgelegd, maar die wel positief zijn bestemd.	De retrospectieve toets geeft een overzicht van alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied en geeft daarbij de strijdigheid aan en de wijze waarop de gemeente dit al dan niet wenst te legaliseren of al heeft gelegaliseerd. Dit betreft dus ook de percelen die in de Verordening ruimte (hierna: Vr) als stedelijk gebied aangemerkt kunnen worden en ook bijvoorbeeld zaken die vallen onder de werking van het overgangsrecht. Hier hoeven niet altijd planologische procedures voor doorlopen te zijn.
b.	Volgens de provincie voldoet de ruimtelijke ontwikkeling van Maasdijk 54 - 56 niet aan de Verordening ruimte. Het is de provincie niet duidelijk of deze al dan niet rechtsgeldig is vergund en zodoende is deze strijdig met artikel 3.1 van de Vr.	Maasdijk 54 en Maasdijk 56 waren gelegen in het plangebied van bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat 1994' en zijn rechtmatig met vergunning gebouwd. Bij de actualisatie van bestemmingsplan 'Buitengebied' in 1999 zijn deze percelen in het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied' overgenomen. Abusievelijk zijn daarbij echter de bestaande rechten niet in dat bestemmingsplan overgenomen (bouwvlakken). Deze ontwikkelingen zijn dus rechtmatig en vallen in ieder geval onder de werking van het overgangsrecht en onder de werking van artikel 2 lid 3 onder b Vr. Er is zodoende geen strijd met artikel 3.1 Vr. <i>In de retrospectieve toets zal dit worden aangescherpt door de data van de bestemmingsplannen en de verleende omgevingsvergunningen op te nemen.</i>
c.	De provincie geeft aan dat de gerealiseerde bijgebouwen aan Maasdijk 60-64 buiten het daartoe in het geldende bestemmingsplan aangewezen gebied in de groenblauwe mantel zijn opgericht. Het zonder meer legaliseren van de bebouwing zonder dat deze voorziet in een kwaliteitsverbetering van het landschap acht de provincie strijdig met artikel 3.1 en 3.2 van de Vr.	Voor het betreffende bijgebouw is in 2011 een onherroepelijk vergunning verleend. Daarmee is deze onder de werking van artikel 2 lid 3 onder b van de Vr komen te vallen. De kwaliteitsverbetering van het landschap is zodoende in de genoemde gevallen niet van toepassing.

		<p>Wel dient de groen blauwe mantel geborgd te worden. <i>Om dit te bereiken zal in de actualisatie van bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen een Waarde Ecologie worden opgenomen.</i> Dit borgt de naast Wonen, Tuin en Groen geldende ecologische en landschappelijke waarden. Het ontwerpbestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zal begin september ter visie worden gelegd.</p>
d.	<p>De provincie geeft aan dat voor Rivelstraat 40a en voor Rivelstraat 12 het bouwvlak van wonen is verruimd in een gebied dat is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en tevens 'integratie stad en land'. Deze uitbreidingen zijn niet verantwoord in de toelichting en is niet voorzien van een kwaliteitsverbetering van het landschap, waardoor ze strijdig zijn met artikel 3.1 en 3.2 van de Vr.</p>	<p>Aan de Rivelstraat komen bouwvlakken voor in verschillende groottes. Deze bestaande rechten zijn onverminderd overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast zijn uit een oogpunt van uniformiteit de bouwvlakken van de bestaande woningen bij een beperkt aantal percelen vervormd of verruimd. Aan Rivelstraat 40a betreft dit circa 40 m² en aan Rivelstraat 12 circa 50 m².</p> <p>Deze verruiming is zeer gering en er wordt geen verruiming van het bouwvlak mogelijk gemaakt buiten het bestaande bestemmingsvlak. De gemeente acht deze wijzigingen zo gering dat er volgens de gemeente geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze wijzigingen hoeven zodoende ook niet conform artikel 9 voorzien te worden van een groen en blauwe landschappelijke inpassing. In dit kader wordt tevens verwezen naar RVS:2014:1442 / ABRvS 23 april 2014, 201306183.</p>
e.	<p>De provincie geeft aan dat er ook een aantal ruimtelijke ontwikkelingen buiten 'stedelijk gebied' liggen in een gebied dat in de Vr is aangeduid als integratie stad en land. In het bestemmingsplan is niet aangegeven welke landschapontwikkeling in samenhang met deze ontwikkelingen in integratie stand en land wordt doorgevoerd. Het in sommige gevallen niet opnemen van een bouwblok is in dat kader niet voldoende en zodoende is het bestemmingsplan strijdig met artikel 9.1 van de Vr.</p>	<p>De gemeente heeft in april schriftelijk contact opgenomen met de provincie, teneinde de kwaliteitsverbetering van het landschap in dit gebied nader te duiden. Onlangs heeft de gemeente hierop een reactie gehad. Deze zal in de toelichting bij het bestemmingsplan worden verwerkt. In het gebied met de aanduiding 'integratie stad en land' wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt. Zo blijkt bijvoorbeeld uit de toelichting op bladzijde 41 dat de bedrijfsbebouwing aan Maasdijk 273 en Rivelstraat 28 wordt verwijderd en dat watergangen hersteld worden en dat water en groen worden aangebracht. Een en ander blijkt ook uit de verbeelding bij het bestemmingsplan. De gemeente heeft aanvullende informatie aan de provincie gezonden en zal de essentie van deze verder verwerken in de toelichting.</p> <p><i>De gemeente zal in de toelichting nader duiden op welke wijze de ontwikkeling gepaard gaat met een blauwe en groene ontwikkeling. Voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen zal tevens worden opgenomen dat een fondsstorting in het landschapsfonds wordt gedaan. De gemeente zal deze gebruiken voor de toeristisch recreatieve ontwikkeling van de uiterwaarden gelegen in de</i></p>

		<i>naaste omgeving van het gebied 'integratie stad en land'.</i>
f.	De kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Vr als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is niet duidelijk in beeld gebracht en niet duidelijk is hoe deze is geborgd. De provincie acht de verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap te mager en onvoldoende geborgd.	Zie onder e.
g.	De provincie zegt dat conform artikel 3.1 veehouderijen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderijen' uitgesloten zijn. Omdat ook grondgebonden veehouderijen vallen onder de werking van artikel 7.3 Vr dienen deze bedrijven te voldoen aan de regels van artikel 7.3 Vr. Volgens de provincie voldoet het bestemmingsplan daar niet aan en zodoende is deze strijdig met artikel 7.3 Vr.	De gemeente heeft de twee grondgebonden veehouderijen in het plangebied qua gebruik al passend gemaakt binnen het geldende regime van het 'slot op de muur'. Daarnaast zijn er een aantal andere criteria genoemd in 7.3 Vr. Deze worden anderszins al geborgd, maar de gemeente zal deze voor veehouderijen verder aanscherpen in de planregels conform artikel 7.3 Vr.
h.	Artikel 3.6.2 bevat in lid a de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De provincie constateert dat de zorgvuldige landschappelijke inpassing voor alle soorten ruimtelijke ontwikkelingen geldt. Conform de regionale afspraken zijn er drie verschillende categorieën kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing is er daar één van. Door deze voorwaarde voor alle ruimtelijke ontwikkelingen te stellen kan er bij ruimtelijke ontwikkelingen in de specifieke situaties sprake zijn van strijdigheid met voornoemde afspraken en daarmee artikel 3.2 Vr.	De regionale afspraken zijn nog niet door de gemeenteraad vastgesteld en om die reden is een generieke regeling opgenomen die voor het gros van de gevallen de lading dekt. Voor mogelijke gevallen waar de wijzigingsbevoegdheid mogelijk strijdig zou zijn met de regionale regeling of onnodig streng zal de gemeente echter altijd streven naar maatwerk. Dat de opgenomen regeling nu misschien iets minder ruim is dan de regionale afspraken betekent overigens niet dat deze strijdig is met de regionale afspraken.
i.	Volgens de Vr behoren de buitendijkse percelen tot de groenblauwe mantel, maar is in het bestemmingsplan niet een passende bestemmingsregeling hiervoor opgenomen. Door de gemeente is aangegeven dat dit geregeld is in bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, maar vooralsnog is dit hier nog niet in geregeld. De bestemming Groen in onderhavige bestemmingsplan is daarom ontoereikend en strijdig met de Vr, omdat de waarden van de groenblauwe mantel als bedoeld in artikel 6.1 van de Vr niet zijn bestemd en beschermd.	De gemeente heeft een jaar om deze waarden in een bestemmingsplan te regelen. Om hier eerder al gehoor aan te kunnen geven, wordt er een Waarde Ecologie opgenomen in bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Beoogd wordt om dit bestemmingsplan voor de vaststelling van onderhavige bestemmingsplan als ontwerp tervisie te leggen. Zie ook onder c.
j.	De provincie dringt er op aan om het ontwerp op de voorgenoemde punten gewijzigd vast te stellen en wil graag mogelijke onduidelijkheden of vragen nader toelichten.	De gemeente heeft hier inmiddels contact over gehad met de provincie en deze duidelijkheid gegeven over de kwaliteitsverbetering van het landschap. In samenspraak met de provincie is vastgesteld dat deze conform de Vr is uitgevoerd.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.

19.a.	De heer F.M.V. Velthuis, Maasdijk 201 , 4261 AJ te Wijk en Aalburg.	
a.	<p>Reclamant vindt artikel 13.2.2 lid d punt 2 genoemde maximum oppervlakte onnodig beperkend. Reclamant is van mening dat bij een perceel met een grootte van meer dan 250 m² de maximaal te bebouwen oppervlakte buiten het bouwvlak ten opzichte van het perceel relatief gezien al lager is en is van mening dat hier geen maximum aan verbonden dient te worden.</p>	<p>Met de planregels wordt beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te borgen. Het mogelijk maken van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (hierna: aubo's) zonder maximum oppervlakte doet daar geen recht aan.</p> <p>Tevens is in het voorliggende bestemmingsplan al een regeling opgenomen om meer ruimte te bieden bij grotere percelen om meer aubo's te realiseren. De gemeente is van mening dat dit recht doet aan de wens van haar inwoners om op een groter perceel meer te kunnen bouwen.</p> <p>Daarnaast biedt het vergunningsvrij bouwen steeds meer ruimte voor de realisatie van onder meer bijgebouwen. De maximummaat voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zal zodoende niet worden verwijderd.</p> <p>Mocht reclamant voor wat betreft Maasdijk 201 toch meer aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen willen realiseren dan de toegestane oppervlakte, dan staat het hem vrij om hiertoe een verzoek in te dienen na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Mogelijk kan dan door middel van de in de wet opgenomen kruimelgevallenregeling alsnog medewerking worden verleend.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
19.b.	De heer F.M.V. Velthuis, Maasdijk 201 , 4261 AJ te Wijk en Aalburg.	
	<p>Reclamant vindt artikel 23 lid 1 onder a onnodig beperkend. Reclamant is van mening dat als gedeeltelijk vernieuwen mogelijk is, er niet meer van het plan wordt afgeweken dan voor de vernieuwing het geval was. Volgens reclamant biedt gehele vernieuwing voor de eigenaar mogelijkheden om een bouwwerk neer te zetten dat beter past bij de inzichten van de huidige tijd en beter past bij de aard van de overige bebouwing en van het dorpsgezicht. De gemeente kan hiervoor waken door een welstandstoets.</p>	<p>Zie ook onder 19.a.</p> <p>Artikel 23 betreft het overgangsrecht. Dit artikel is conform artikel 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en verder overgenomen. De gemeente is wettelijk verplicht deze over te nemen en is hier niet vrij in.</p> <p>Het staat reclamant vrij om een ander bouwwerk weg te zetten binnen het dan geldende bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt een vergelijkbaar aubo weg te zetten.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>

20.	De familie S. den Besten , Rivelstraat 30a, 4261 RB te Wijk en Aalburg, betreffende De Kroon ongenummerd te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant verzoekt om het bestemmingsvlak naar achteren te verplaatsen om meer vrijheid te hebben in het situeren van bijgebouwen en meer ruimte te creëren op het erf.	Het verdiepen van de woonbestemming past niet binnen de mogelijkheden van de ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat. De achterliggende gronden liggen in een groene kamer. Deze wordt gekarakteriseerd door openheid van het landschap en het ontbreken van bebouwing. Het plaatsen van bijgebouwen op deze gronden is niet wenselijk. Voor het bepalen van de achtergrens van de woonbestemming is aangesloten bij de woonbestemmingen links en rechts van het betreffende perceel.
b.	Reclamant wil graag weten of een (tijdelijke) mantelzorg voorziening ook op het gedeelte van het perceel met een agrarische bestemming mag worden geplaatst.	Afhankelijke woonruimte (mantelzorgwoning) kan met een binnenplanse afwijking worden gerealiseerd in een gedeelte van de bestaande (bedrijfs)woning en/of een bestaande aanbouw, uitbouw of bijgebouw bij de (bedrijfs)woning. De afhankelijke woonruimte mag een oppervlakte hebben van maximaal 80 m ² . Binnen de agrarische bestemming op het perceel van reclamant zijn geen (bij)gebouwen toegestaan. Daarom is het bouwen van een mantelzorgwoning hier ook niet toegestaan.
c.	Reclamant wil graag weten of het juist is dat de oppervlakte van de mantelzorgvoorziening (gelet op het tijdelijke karakter) niet ten koste gaat van het totale oppervlakte toegestane bijgebouwen.	Zoals aangegeven in de reactie onder b. dient de afhankelijke woonruimte binnen het hoofdgebouw of binnen de ruimte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen te worden gerealiseerd.
d.	Reclamant wil graag een woning bouwen met een zogenaamde dwarsbeuk en verzoekt om de verbeelding hier op aan te passen.	Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de bouwvlakken van aangrenzende woningen. Binnen het opgenomen bouwvlak en met de bestaande bijgebouwenregeling in artikel 13 en de algemene afwijkingsregels in artikel 19.1.1. onder j. is er voldoende ruimte om de gevraagde L-vormige kap te realiseren. De gemeente zal deze mogelijkheden dan ook niet verder verruimen.
e.	Reclamant vraagt om de goothoogte en de nokhoogte te verruimen naar respectievelijk 4 en 9 meter.	Aan deze zijde van De Kroon komen op meerdere percelen een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter voor. Het verruimen van de goot en nokhoogte op dit perceel is dan ook voorstelbaar. <i>De goothoogte zal worden aangepast naar 4 meter en de nokhoogte naar 9 meter.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.

21.	De heer E. Vos, Maasdijk 239a , 4261 AK te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de achterzijde van zijn woning te verruimen, teneinde in de toekomst een schuur te realiseren.	De woning van reclamant ligt achter een andere woning en ligt binnen de beschermingszone van het waterschap. Het verruimen van het bouwvlak naar het zuiden is dan ook niet gewenst. Daarnaast biedt het bestemmingsplan met de ruimte voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in artikel 13 en de algemene afwijkingsregels in artikel 19 voldoende ruimte om het beoogde plan te realiseren. Het verder verruimen van de mogelijkheden zal dan ook niet worden ingewilligd.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
22.	De kinderen De Waal, p.a. De Vliet 49, 4261 XA te Wijk en Aalburg, betreffende Maasdijk 199 en ongenummerd (kadastraal E3708 , 3709, 3710) , 4261 AJ te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant geeft aan dat zij een vergunning heeft gekregen voor perceel E 3708 met dien verstande dat het bouwwerk verplaatst zal worden naar E 3709 en dat dit gebouw voor een groot gedeelte is afgebroken en het restant nu nog dienst doet als schuilplaats voor dieren.	Het bouwwerk op perceel E3708 zal te zijner tijd verwijderd moeten worden. Op een agrarisch perceel zonder bouwvlak mogen immers geen bouwwerken worden gerealiseerd. <i>De twee bijgebouwen op het achtererf (op E3709 en op E3710) bij Maasdijk 199 zullen worden bestemd als Wonen zonder bouwvlak.</i> Binnen deze bestemming is het bouwen van bijgebouwen toegestaan.
b.	Reclamant wil graag een woning realiseren op perceel E 3710 en reclamant heeft geen bezwaar tegen een mogelijke woning aan Spijk 4 als dit de bouw van een woning op perceel E 3710 tenminste niet belemmerd	Beoogde locatie van de gevraagde woning van reclamant is gelegen in de milieuzonering van het aangrenzende bedrijf aan Maasdijk 207 en aan Spijk 4. De realisatie van een woning is gelet op deze milieuzoneringen niet gewenst. Een goed woon- en leefklimaat kan niet worden gewaarborgd.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
23.	Adviesbureau Mol – van Zelst, Rijsstraatweg 54, 4254 XG te Sleeuwijk, namens de heer H. Vos, Den Oudert 42 , 4261 NC te Wijk en Aalburg.	
a.	Reclamant verzoekt om sorteer en verpakkingsactiviteiten expliciet te benoemen in de bestemmingsomschrijving. Dit temeer om er zeker van te zijn dat deze activiteiten vallen onder het begrip groothandel.	Reclamant heeft een groothandel in uien. Inherent aan de werkzaamheden van deze groothandel is het ompakken van losse uien. Deze activiteiten worden geacht onder de hoofdactiviteit groothandel in uien te vallen. De bestemmingsomschrijving hoeft en zal hiervoor niet worden aangepast.
b.	Reclamant verzoekt het bouwvlak zodanig aan te passen dat zijn bebouwing weer binnen het bouwvlak komt te liggen. Reclamant verzoekt daarbij het bouwvlak te vervormen waarbij er aan de zijkant in ieder geval een strook van 12 meter over blijft.	Het bouwvlak is onjuist op de verbeelding opgenomen en zal worden aangepast. <i>De bestaande bedrijfsgebouwen en de kantoorunit komen daarbij in het bouwvlak te liggen.</i>

c.	Reclamant verzoekt de goothoogte aan te passen aan de feitelijke goothoogte van 4,6 meter.	<i>De goothoogte zal worden aangepast aan de hand van de vergunde situatie. Dit betekent dat de goothoogte wordt aangepast naar 4,5 meter, zoals dit in de vergunning uit 1990 blijkt.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
24.	Adviesbureau Mol – van Zelst, Rijksstraatweg 54, 4254 XG te Sleeuwijk, namens de heer J. van Rijswijk, Kortestraat 31, 4261 AA te Wijk en Aalburg, betreffende Engelsestoof ongenummerd te Wijk en Aalburg.	
a.	Reclamant geeft aan dat haar zienswijze betrekking heeft op het perceel E 3590, gelegen tussen Engelsestoof 2 en 4.	Voor kennisgeving aangenomen.
b.	Reclamant is van mening dat de samenvatting en de beantwoording van haar inspraakreactie erg summier is, terwijl deze juist een gemeentelijke standpunt heeft gevraagd over enkele gecompliceerde planologische kwesties.	De gemeente betreurt het dat reclamant de beantwoording summier vindt. Deze beantwoording staat echter niet op zichzelf, maar was een vervolgstap in een langdurig communicatieproces met reclamant en de andere erfgenamen. In het verleden is in het kader van de actualisatie van bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' namelijk al meermalen contact geweest met reclamant en de andere erfgenamen. De gemeente verwijst hierbij naar het inspraakverslag bij de ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat' en één van de brieven die reclamant zelf bij zijn zienswijze heeft bijgevoegd.
c.	Reclamant zou graag aan de voorzijde van het betreffende perceel de mogelijkheid hebben voor kleinschalige handelsdoeleinden. Daarvoor wil hij graag twee woonhuizen met elke een schuur (voor ambulante kaashandel) bouwen. Reclamant geeft aan dat hij in de zienswijze een plan presenteren om dit te kunnen realiseren op een dusdanige wijze dat er rekening wordt gehouden met de wensen vanuit de gemeente.	Een dergelijk verzoek merkt de gemeente aan als een verzoek voor de realisatie van twee bedrijven met elk een bedrijfswoning. Reclamant zegt dat daarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de gemeente. Deze reactie neemt de gemeente voor kennisgeving aan.
d.	Reclamant vraagt een heroverweging van het gemeentelijke standpunt om de bestemming niet om te willen zetten naar kleinschalige handelsdoeleinden. Dit omdat reclamant van mening is dat het gemeentelijke standpunt om geen medewerking te willen verlenen niet helemaal juist is. Hiertoe zal reclamant ingaan op het geldende bestemmingsplan, het voorontwerpbestemmingsplan, de ruimtelijke visie en de feitelijke situatie. Ook heeft deze een plan hoe er wel voldaan kan worden aan het gemeentelijke beleid.	De gemeente heeft zoals gezegd veelvuldig contact gehad met reclamant. Hierbij heeft de gemeente consistent aangegeven dat op grond van het geldende gemeentelijke en provinciale beleid de realisatie van kleinschalige handelsdoeleinden niet mogelijk is. Het gemeentelijke beleidskader voor het voorliggende bestemmingsplan wordt daarbij gevormd door a) de 'ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat'' b) het geldende bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' uit 1994 c) bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat, eerste herziening' uit 1996 d) de Structuurvisie Land van Heusden en Altena e) de ruimtelijke ontwikkelingen die tussen 1994 en 2014 in het gebied of de directe omgeving zijn mogelijk gemaakt f) de inmiddels uitgevoerde onderzoeken teneinde de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkelingen zeker te stellen g) het ruimtelijke kader (landschappelijk / stedenbouwkundig) voor zover niet in de voorgenoemde punten genoemd. Daarnaast is het provinciale beleidskader ook relevant. Deze wordt vooral gevormd door de

		<p>Verordening ruimte 2014.</p> <p>Een mogelijke heroverweging van het gemeentelijke standpunt in deze lopende bestemmingsplanactualisatie zou zodoende binnen deze ruimtelijke beleidskaders moeten vallen. Mocht dit niet zo zijn dan is er geen grond voor de gemeente om haar standpunt in deze lopende bestemmingsplanactualisatie te heroverwegen. In dat geval kan reclamant ten hoogste na vaststelling van het bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' in een separaat verzoek zijn verzoek alsnog doen. In dat geval dient deze ook te passen binnen het gemeentelijke en provinciale beleidskader, maar kan er meer maatwerk worden verricht.</p>
e.	<p>Reclamant vraagt in haar inspraakreactie om een heroverweging aan de hand van het geldende bestemmingsplan, het voorontwerpbestemmingsplan, de ruimtelijke visie en de feitelijke situatie. Reclamant is van mening dat dit niet voldoende terugkomt in de samenvatting en het gemeentelijke commentaar en vindt dat deze heroverweging alsnog gemaakt moet worden.</p>	<p>Zie onder d.</p>
f.	<p>Reclamant geeft aan dat deze niet heeft gevraagd om een bouwvlak ten noorden van Perzikstraat 35a.</p>	<p>Zie tevens onder b.</p> <p>Reclamant geeft aan dat hij namens de erfgenamen spreekt. In het kader van de ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat' was tijdens de inspraakronde door de erfgenamen al een inspraakreactie ingediend (inspraakverslag vastgesteld d.d. 30 maart 2009) voor het ontwikkelen van drie percelen grond (waaronder het perceel, kadastraal bekend als sectie E, nummer 3590). Dit verzoek behelsde twee percelen aan de Engelsestoof en één perceel aan de Perzikstraat (ten noorden van Perzikstraat 35a).</p> <p>Om die reden is dit deel van het perceel ook betrokken bij de gemeentelijke reactie. Het is juist dat hier in de inspraakreactie niet om werd gevraagd. Aangezien reclamant nu aangeeft dat dit deel van het perceel niet bebouwd hoeft te worden, zullen de eventuele bouw mogelijkheden van dit deel van het perceel niet verder worden betrokken bij de beantwoording van de zienswijze.</p>
g.	<p>Reclamant is van mening dat met zijn voorstel voor twee percelen met ambulante handel en een bedrijfswoning een win-win situatie kan ontstaan waarbij er zowel een doorzicht wordt behouden als de groene kamer Engelsestoof openbaar toegankelijk wordt gemaakt.</p>	<p>Reeds in 2006 is door de erfgenamen een verzoek ingediend om enkele woningen te realiseren en een openbaar toegankelijk gebied te maken. Het verzoek is gelegen in een gebied dat valt in uitwerkingsgebied Vb, zijnde de groene kamer Engelsestoof - Den Oudert.</p>

		<p>Het oprichten van één of meer woningen is verband niet wenselijk, ook niet wanneer een openbaar toegankelijk gebied wordt ontwikkeld.</p> <p>Los van het feit dat in uitwerkingsgebied Vb geen woningen gerealiseerd mogen worden, is het nog maar zeer de vraag of het doorzicht op de groene kamer behouden kan worden op de voorgestelde wijze. Het openbaar toegankelijk maken van het perceel mag natuurlijk altijd en komt de beleving van de groene kamer tegemoet.</p> <p>Zie tevens de reactie onder i.</p>
h.	Reclamant geeft aan dat van belang daarbij is dat de percelen die hij wil ontwikkelen in de zone Va liggen en dat daar volgens de ruimtelijke visie het toevoegen van woningen onder voorwaarde is toegestaan.	Het perceel van reclamant is gelegen in een gebied dat in de ruimtelijke visie is aangeduid als Vb, zijnde de groene kamer. Het is de gemeente niet duidelijk op basis waarvan reclamant van mening is dat het gebied is gelegen in Va. In de ruimtelijke visie is aangegeven dat dit gebied, aangeduid als de Groene kamer den Oudert – Engelsestooft, open dient te blijven.
i.	Reclamant heeft op een verbeelding aangegeven welke inrichting hij hierbij voor ogen heeft.	<p>De door reclamant ingediende verbeelding stelt voor om twee woningen te realiseren met elke een grote schuur. Daarbij wordt tussen de woningen een strookje van zeven meter aangehouden ten behoeve van de toegang tot het achtererf waarop een groene inrichting lijkt te zijn gemaakt van een parkje met een waterplas en enkel paden.</p> <p>Relevant voor de mogelijke realisatie van een dergelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan het gemeentelijke en provinciale beleid.</p> <p>Voor het gemeentelijke en provinciale beleidskader, zie onder d.</p> <p>Geldend bestemmingsplan Het gebied waar de twee woningen met schuur worden beoogd, wordt in het geldende bestemmingsplan aangemerkt als agrarisch zonder bouwvlak. Binnen het geldende bestemmingsplan is de realisatie van een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling dan ook niet mogelijk.</p> <p>Het college is daarnaast uitermate terughoudend in het verlenen van medewerking aan partiële herzieningen en projectafwijkingbesluiten. Dit heeft met name te maken met de integrale afweging die de gemeente voor alle verzoeken wil kunnen maken. In dit geval is de gemeente bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' en heeft reclamant in dit kader ook een verzoek ingediend.</p>

		<p>ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat'</p> <p>Voor dit plangebied is door de gemeenteraad in 2009 gekozen om een ruimtelijke visie vast te stellen. Met de ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat' heeft de gemeenteraad beoogd om alle ontwikkelingen die betrokken worden bij het bestemmingsplan integraal te kunnen afwegen en beoordelen.</p> <p>Het gebied waar de twee woningen met schuur worden beoogd, wordt in de ruimtelijke visie aangemerkt als uitwerkingsgebied Vb, beter bekend als de groene kamer Engelsestoof - Den Oudert.</p> <p>De ruimtelijke visie geeft over dit gebied aan dat het open dient te worden gehouden. Het toevoegen van bebouwing is niet toegestaan. Erfafscheidingen dienen te bestaan uit open constructies. Hoge opgaande beplanting in het midden van de groene kamer dient voorkomen te worden. In de groene kamer dienen geen bouwwerken te worden gerealiseerd en opslag van goederen is niet toegestaan. Wanneer de groene kamer openbaar toegankelijk zou zijn, zou dit bijdragen aan de groenbeleving van het gebied door bewoners en bezoekers van de gemeente. De waterlopen door het gebied vormen de dragers van het gebied. Zicht op de huidige, over het algemeen rommelige achterpercelen wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk zicht op een groen afscheiding. De toevoeging van twee woningen met schuren ten behoeve van de ambulante kaashandel past niet in deze ruimtelijke context.</p> <p>Daarnaast wordt in de ruimtelijke visie aangegeven dat de bestaande zichtrelaties behouden worden. De zichtrelaties rondom de groene kamer Den Oudert – Engelsestoof liggen onder meer op het perceel van reclamant. Op het perceel E 3590 zijn twee zichtrelaties Het reduceren van het bestaande doorzicht van de Engelsestoof richting Den Oudert naar een strook van 7 meter draagt daar niet aan bij.</p> <p>Ook blijkt uit de ruimtelijke visie dat de zichtrelaties op het perceel van reclamant ook zijn aangeduid als 'behoud openheid in de structuur'. Het completeren van het bebouwingslint door de toevoeging van twee woningen met bijbehorende bijgebouwen dragen daar niet aan bij.</p>
--	--	--

		<p>Structuurvisie Land van Heusden en Altena De bedoelde toevoeging voorziet in de realisatie van twee schuren met bedrijfswoning ten behoeve van de ambulante (kaas)handel. Een dergelijk verzoek dient vanwege de schaal en aard van de bedrijfsvoering conform de Structuurvisie Land van Heusden en Altena aangemerkt te worden als nieuwvestiging van twee bedrijven. Nieuwvestiging wordt door de gemeente alleen bij hoge uitzondering in overweging genomen. Van belang daarbij is dat door de aard en/of de bijdrage aan de regionale economie de nieuwvestiging een zeer belangrijke meerwaarde biedt in het Land van Heusden en Altena.</p> <p>Daarnaast dient vestiging op het regionale bedrijventerrein of op een ander bestaand terrein in het Land van Heusden en Altena, ten gevolge van specifieke bedrijfscondities, niet mogelijk te zijn. De aanvraag past niet binnen de genoemde uitgangspunten van de structuurvisie Land van Heusden en Altena.</p> <p>Uitgevoerde onderzoeken Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan is integraal afgewogen welke verzoeken wel en niet verder betrokken konden worden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. In dit proces is al besloten het verzoek van reclamant niet verder te betrekken. Voor de verzoeken die hier wel bij betrokken zijn, zijn vervolgens onderzoeken verricht en is de planologische uitvoerbaarheid verder onderzocht. Het nu nog betrekken van de ontwikkeling van reclamant leidt tot vertraging van het reeds lopende proces en de uitvoerbaarheid heeft ook niet onderzocht kunnen worden. Zo lang dit niet gedaan is, is de uitvoerbaarheid van het verzoek niet aangetoond en kan een dergelijke ontwikkeling ook niet mogelijk gemaakt worden.</p> <p>Landschappelijk en ruimtelijk kader Voor wat betreft de landschappelijke inpassing geeft het vigerende bestemmingsplan het ruimtelijke en functionele kader aan voor de bestaande mogelijkheden. Dit kader is vervangen en aangevuld in de ruimtelijke visie uit 2009. De ruimtelijke visie geeft het kader aan waarbinnen in het kader van bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' alle verzoeken ook op ruimtelijke gronden zijn afgewogen. Dit betekent niet dat er tussentijds geen andere ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die ruimtelijke andere accenten of verbijzonderingen hebben opgeleverd.</p>
--	--	--

		<p>Grenzend aan de Engelsestoof aan de zuidkant van deze straat is enkele jaren geleden door de gemeente een nieuwbouwwijk ontwikkeld, beter bekend als Blokland. De stedenbouwkundige beeld van Blokland is een duidelijke noord - zuid georiënteerde structuur met een brede weg met daarlangs een brede singel en groenstrook met bomen. Deze structuur is ook een voortzetting van de landschappelijke structuur (doorzichten) aan de Engelsestoof. De openheid van de structuur in Blokland langs deze singel en de openheid van de structuur van de groene kamer ter plaatse van het perceel van reclamant versterken elkaar. Deze kunnen de ruimtelijke kwaliteit van beide gebieden sterk verbeteren als deze belangrijke structuurelementen. elkaar zouden verbinden in plaats van scheiden.</p> <p>Het realiseren van een openbaar toegankelijk gebied kan deze structuur dan ook verder versterken. Wel dient in dat geval het profiel van deze groen – blauwe structuur die in het gebied Blokland loopt op een zelfde wijze worden doorgetrokken naar de groene kamer Den Oudert - Engelsestoof. Het voorstel van reclamant voldoet hier niet aan. Het voorgestelde smalle pad van zeven meter breed is te klein en op de verkeerde locatie om de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Blokland te kunnen versterken. De realisatie van de voorgestelde bouwmassa op de kop van de wijk Blokland ontkracht de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van het gebied en is dan ook niet gewenst.</p> <p>Provinciaal beleid</p> <p>Het perceel is gelegen in een gebied dat volgens de Verordening ruimte een aanduiding Integratie Stad en Land heeft. In een dergelijk gebied mogen stedelijke ontwikkelingen worden doorgevoerd, mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling in het gebied integratie stad en land zelf of de naaste omgeving. Het is niet duidelijk op welke wijze reclamant denkt te voldoen aan deze groene en blauwe landschapontwikkeling. Hierover geeft reclamant zelf ook aan hiervoor nog een landschapsplan op te moeten stellen. Vooralsnog kan dan ook nog niet worden gezegd of het plan van reclamant hieraan voldoet.</p>
--	--	---

		Daarnaast dient er voldaan te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In onderhavig geval is niet duidelijk op welke wijze hier aan wordt voldaan. Voorliggend plan voldoet zodoende niet aan de Verordening ruimte en zal dan ook niet verder worden betrokken bij dit bestemmingsplan.
j.	Reclamant is van mening dat het simpelweg verwijzen naar de geldende bestemming en de wijzigingsbevoegdheid niet voldoende is.	De gemeente is van mening dat met de toevoeging in de beantwoording van deze zienswijze hier in wordt voorzien.
k.	Reclamant is van mening dat er geen inhoudelijke gronden zijn genoemd in de beantwoording van de inspraakreactie waarom er in de huidige situatie wel sprake zou zijn van een doorzicht. Ter aanvulling daarvan wordt door reclamant aangegeven dat als er op basis van het geldende bestemmingsplan geen sprake is van een doorzicht, daar nu zeker geen sprake meer van is.	Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 1994. Hierin is bepaald dat er bepaalde zichtlijnen zijn, maar niet op het perceel van reclamant. In 2009 is echter in de ruimtelijke visie geconstateerd dat er wel sprake is van zichtrelaties naar de groene kamer (bladzijde 28). Blijkend uit het Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld voor het betreffende perceel (bijlage 2) blijkt dat het niet alleen gaat over de zichtrelaties, maar ook om het 'behoud van de openheid in de structuur'. Voorgestelde toevoeging van woningen past niet binnen deze openheid in de structuur.
l.	Reclamant kan geen antwoord vinden op haar stelling dat de open zone tussen het bouwvlak van Engelsestoof 2 en 4 slechts 60 meter bedraagt en niet 83 meter.	De open zone van het perceel E 3590 heeft een planologische breedte ter plaatse van de Engelsestoof van circa 83 meter. Feitelijk is echter door de firma Hoogendoorn 23 meter daarvan in gebruik als parkeerterrein met afschermdende beplanting, waardoor de open zone beperkt is tot circa 60 meter.
m.	Volgens reclamant is slechts een zeer beperkt deel van het perceel 3590 gelegen in de groene kamer en is juist gelegen in de zone Va.	Zie reactie onder h.
n.	Reclamant is het met de gemeente eens dat in de ruimtelijke visie voor het betreffende perceel zichtrelaties en behoud van de openheid van de structuur zijn aangegeven. Reclamant is echter van mening dat de betekenis van de zichtrelaties in de werkelijke situatie zeer beperkt zijn.	Zie voorgaande punten.
o.	Reclamant geeft aan dat de zichtrelatie slechts een indicatie aangeeft zoals dat passend is bij het karakter van een ruimtelijke structuurvisie en de pijl op de kaart is dan ook niet meer dan een indicatie en in de structuurvisie is ook geen bepaling opgenomen over de breedte van dit doorzicht.	De zichtrelatie hoeft niet te betekenen dat er helemaal niets meer mogelijk is. De gemeente wenst hier wel zeer terughoudend mee om te gaan en dit blijkt ook uit de ruimtelijke visie. Van belang hierbij is dat de openheid van de structuur gehandhaafd blijft en dit impliceert wel dat bebouwing los van elkaar of met één of meer doorzichten gerealiseerd dient te worden. Een doorzicht moet voldoende profiel hebben om openheid te bereiken. De voorgestelde zeven meter in dit kader is te smal en leidt niet tot openheid in de structuur.
p.	Reclamant is van mening dat het beleid van de ruimtelijke visie zich niet verzet tegen nieuwe functies. Het voorste deel ligt volgens hem namelijk in gebied Va en in tabel 5.1 is voor dat gebied duidelijk aangegeven dat woningen, huis-	Het perceel is gelegen in een gebied dat in de ruimtelijke visie als uitwerkingsgebied Vb is aangemerkt. Dit betreft de groene kamer 'Engelsestoof - Den Oudert'. In een dergelijk gebied is ambulante handel niet toegestaan.

	aan-huis- gebonden beroepen en ambulante handel als nieuwe functies zijn toegestaan. Reclamant is bereid het plan zo vorm te geven dat het doorzicht naar het achterliggende gebied openbaar toegankelijk wordt en vraagt de beantwoording te heroverwegen aan de hand van de juiste feiten.	Op basis van het nu ingediende verzoek moet geconstateerd worden dat het plan niet voldoet. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder d. tot en met i.
q.	Reclamant is bereid om de landschapswaarden van het gebied te versterken en wil het gebied openbaar toegankelijk maken in ruil voor de mogelijkheid twee percelen te ontwikkelen met behoud van zichtrelaties.	Zie onder d tot en met i. Voorliggend verzoek is onvoldoende uitgewerkt en biedt onvoldoende ruimtelijke kwaliteit om in deze lopende bestemmingsplanactualisatie mee te nemen.
r.	Reclamant geeft aan dat de provinciale Verordening ruimte aangeeft dat het perceel gelegen is in de zone Integratie Stad - Land. In een dergelijk gebied kunnen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen dit gebied of in de naaste omgeving. Reclamant geeft aan dat deze hiervoor een landschappelijk inpassingsplan zou moeten opstellen en dat deze hiertoe bereid is.	Zie onder i.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
25.	De erven Van Bergeijk, Aalburgsestraat 22, 4261 BK te Wijk en Aalburg, betreffende Grote Kerkstraat 66 bij.	
a.	Reclamant geeft aan dat de bestemming wonen in artikel 13 lid 1 wordt omschreven als de woonfunctie tot het bestaand aantal woningen. Reclamant geeft aan dat artikel 1 lid 20 aangeeft dat onder bestaand wordt verstaan de bestaande bouwwerken alsmede de te realiseren bouwwerken, waarvoor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend. Reclamant geeft dat het niet aannemelijk is voor de inwerkintreding van het bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en verzoekt om die reden die regel niet voor hen van toepassing te verklaren.	De gemeente zal dit artikel aanpassen, waarbij in <i>de bestemmingsomschrijving onder 13.1 sub a „...tot het bestaande aantal woningen;” zal worden weggelaten.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
26.	Advocatenkantoor Roorda, Postbus 373, 5240 AJ te Rosmalen namens mevrouw M.J.C. van der Pol, betreffende Den Oudert 50 te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant heeft in haar zienswijze onder het kopje feitenrelaas opgenomen dat de vorige eigenaren van het perceel respectievelijk verpleegkundige en buschauffeur waren en dat de eigenaar daarvoor de beëindiging van zijn agrarische bedrijf officieel heeft laten registreren op 30 september 1993. Verderop in haar zienswijze stelt reclamant dan ook als feit dat de voormalige agrarische woning al sinds jaar en dag, vanaf eind 1993, is en wordt gebruikt ten behoeve van ‘burgerwoning’.	Mocht reclamant, door het noemen van deze omstandigheden, impliciet een beroep op het overgangsrecht doen, dan kan een dergelijk beroep hierop niet slagen, aangezien ten aanzien van de gestelde vermeende feiten geen bewijzen zijn overlegd. Derhalve zijn deze vermeende feiten voor de gemeente niet te controleren. In de brief van het college van 6 juni 2014, verzonden 10 juni 2014, is reclamant daarom verzocht binnen twee weken na verzending van die brief aan te leveren documenten of ander

		<p>bewijsmateriaal waaruit op objectieve gronden is op te maken dat het agrarisch gebruik op de gestelde datum was beëindigd en niet opnieuw was aangevangen en dat de woning sindsdien ononderbroken in gebruik is geweest als burgerwoning. Van deze gelegenheid heeft reclamant geen gebruik gemaakt.</p> <p>Bij het beoordelen van deze zienswijze wordt dan ook uitgegaan van de bij de gemeente bekende informatie zoals deze in eerdere correspondentie aan reclamant is aangegeven. In eerdere correspondentie heeft het college aangegeven van mening te zijn dat er op het perceel Den Oudert 50 geen sprake is van langdurig gebruik als burgerwoning. De vorige eigenaar exploiteerde immers een agrarisch bedrijf op dit perceel en de woning werd gebruikt als bedrijfswoning. De milieuvergunning voor het betreffende agrarische bedrijf is op 18 januari 2012 ingetrokken en de vorige bewoners zijn op 27 april 2012 op dit adres uitgeschreven uit het GBA.</p> <p>Hiermee is het voormalige gebruik als agrarische bedrijfswoning volgens de gemeente ruimschoots na de peildatum voor een eventueel beroep op het overgangsrecht (28 november 1994) geëindigd. Van enig nieuw, ander, gebruik is tot op heden niet gebleken. Hierbij is van belang dat reclamant zelf niet woonachtig is aan Den Oudert 50, maar op een ander perceel in de gemeente Aalburg.</p>
b.	<p>Reclamant heeft in haar zienswijze opgenomen dat in de "tweede wijziging informatienota college B&W" de omgeving van Den Oudert 50 gekenmerkt wordt en ook als zodanig wordt aangeduid als "overwegend woonkarakter".</p>	<p>Ter onderbouwing van de medewerking aan het verzoek van reclamant om aan het perceel Den Oudert 50 een woonbestemming toe te kennen is in de "Tweede wijziging informatienota college B&W inzake principebesluit individuele verzoeken bestemmingsplan Spijk en omgeving" aangegeven dat 'woningbouw op deze locatie voorstelbaar is, gelet op het overwegende woonkarakter van de straat'. Hiermee werd echter niet gezegd dat op het perceel Den Oudert 50 al werd gewoond.</p>
c.	<p>Reclamant heeft in haar zienswijze opgenomen dat het college op 7 december 2011, met nummer 3350, een omgevingsvergunning heeft verleend voor het legaliseren van een bestaand bijgebouw, welke in gebruik is voor huishoudelijke doeleinden, op het perceel Den Oudert 50. Reclamant is van mening dat dit volledig in lijn is met het feit dat de voormalige agrarische woning al sinds jaar en dag, vanaf eind 1993, is en wordt gebruikt ten behoeve van 'burgerwoning'.</p>	<p>Op 7 december 2011 heeft het college een reguliere omgevingsvergunning, met nummer 3350, verleend aan de vorige eigenaar van het perceel. Hiermee werd achteraf vergunning verleend voor de bouw van een bijgebouw op het betreffende perceel met een agrarische bestemming. Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat aanvrager het bijgebouw heeft aangevraagd als 'overige functie', zijnde een schuur/opslag/stal en niet als een bijgebouw bij een woonfunctie. Op de tekeningen staat zelfs aangegeven dat het om een oude varkensstal gaat.</p>

		<p>Zowel uit de omgevingsvergunning als uit de aanvraag blijkt niet dat het gebruik van het perceel voor woondoeleinden beoogt wordt eveneens te zijn geregeld. Reclamant kan derhalve geen rechten aan deze vergunning ontlenen ten aanzien van het gebruik van het bijgebouw voor woondoeleinden.</p> <p>Ten aanzien van het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder a.</p>
d.	<p>Reclamant heeft in haar zienswijze opgenomen dat in het huidige bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" aan het perceel de bestemming 'agrarisch kernrandgebied' met de nadere aanduiding 'A – agrarisch grondgebonden bedrijf' is toegekend en dat in het voorontwerpbestemmingsplan "Spijk en omgeving" op het perceel van reclamant dan ook de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'vrijstaand' is gelegd.</p>	<p>Onduidelijk is wat reclamant met deze opmerkingen bedoeld. De achtergrond van het toekennen van de woonbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan was in ieder geval het verzoek van reclamant zelf en het ondertekenen van de anterieure exploitatieovereenkomst waarbij overeengekomen werd dat de gemeente zich in zou spannen om aan het perceel een woonbestemming toe te kennen.</p>
e.	<p>Reclamant geeft vervolgens aan dat met haar een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten. Reclamant is van mening dat van een burger niet kan en niet mag worden verwacht dat hij of zij deze complexe materie ter zake grondexploitatiekosten beheerst en normaal gesproken mag worden vertrouwd op de goede bedoelingen van het gemeentebestuur. Reclamant is echter van mening dat zij onterecht de betreffende anterieure exploitatieovereenkomst heeft getekend, aangezien de toekenning van de woonbestemming aan haar perceel geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Reclamant stelt dat nu er geen sprake is van een bouwplan, de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst nietig is krachtens artikel 3:40 lid 2 Bw. Reclamant stelt tevens dat de door haar reeds betaalde exploitatiebijdrage, wegens onverschuldigde betaling, moet worden terugbetaald. Daarnaast stelt reclamant dat zij reeds diverse verzoeken tot ongedaanmaking van de anterieure exploitatieovereenkomst heeft ingediend, ook mondeling in een gesprek met wethouder Vreugdenhil. Reclamant verwijst ter onderbouwing van haar standpunt naar de notitie van prof. dr. ir. A.G. Bregman van 29 januari 2014, welke op 30 januari 2014 aan het college is toegezonden.</p>	<p>Ten tijde van het sluiten van de anterieure exploitatieovereenkomst liet reclamant zich bijstaan door een advocaat, welke ook aanwezig is geweest bij het gesprek met de gemeente over de anterieure exploitatieovereenkomst. Dit overleg heeft geleid tot aanpassingen van de concept-anterieure exploitatieovereenkomst. Reclamant heeft vervolgens op vrijwillige basis de aangepaste anterieure exploitatieovereenkomst getekend. Zoals in eerdere correspondentie door het college is aangegeven is het toegestaan om ook voor ontwikkelingen die niet zijn aan te merken als "bouwplan" in de zin van artikel 6.2.1 Bro anterieure exploitatieovereenkomsten te sluiten. Dit blijkt onder andere uit de ruime formulering van artikel 6:24 Wro en de toelichting bij de definitie van een bouwplan in het Bro. In deze brieven is ook ingegaan op de notitie van de heer Bregman.</p> <p>Kort samengevat komt die reactie er op neer dat de heer Bregman zelf stelt dat de wettelijke basis voor kostentoedeling heel breed gehouden is. Dit komt echter niet terug in zijn conclusie en de heer Bregman gaat er in zijn notitie van uit dat de betreffende woning al geruime tijd wordt gebruikt voor woondoeleinden.</p> <p>Zoals bij de beantwoording onder a. al is aangegeven is dit volgens de gemeente een verkeerde uitgangspositie. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding op dit punt haar standpunt aan te passen, danwel tot terugbetaling van de exploitatiebijdrage over te gaan.</p>
f.	<p>In haar volgende opmerking merkt reclamant op dat in het geval van Den Oudert 35 door het college in eerste instantie ook een anterieure exploitatieovereenkomst is toegezonden aan de</p>	<p>In eerdere correspondentie heeft het college aan reclamant aangegeven dat de situatie aan Den Oudert 35 niet vergelijkbaar is. In die zaak is, aan de hand van onder meer diverse documenten,</p>

	<p>betreffende eigenaar, maar dat het college in haar brief van 17 juli 2012 aan de gemachtigde van de betreffende eigenaar meedeelt dat “het enkel en alleen omzetten van de vigerende bestemming op het perceel van uw cliënt naar een woonbestemming, conform de feitelijke, illegale situatie, merken wij echter niet aan als een ontwikkeling die onder de werking van het Grondexploitatiewet valt”.</p>	<p>voldoende aangetoond dat de betreffende woning al vele jaren in gebruik was als burgerwoning en dat er derhalve sprake was van de legalisering van een bestaande situatie. Daar is uiteindelijk zelfs aannemelijk geworden dat de woning al voor 1994 niet (meer) in gebruik was als bedrijfswoning.</p> <p>Reclamant heeft slechts stellingen geponeerd, terwijl uit het bouw- en milieuarchief van de gemeente iets anders blijkt. Zie hiervoor de beantwoording onder a.</p>
g.	<p>Reclamant geeft aan dat bij de toekenning van een bestemming aan een perceel de gemeenteraad dient na te gaan welke bestemming uit een oogpunt van het afwegen van alle aan de orde zijnde belangen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening het meest wenselijk is. Reclamant stelt vervolgens dat gezien de feitelijke situatie ter plaatse, dit in samenhang met de meest gewenste en voor de hand liggende bestemming, in het voorontwerpbestemmingsplan door B&W dan ook aan haar perceel de bestemming ‘wonen’ werd toegekend.</p>	<p>Aanleiding voor het opnemen van de woonbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan was het verzoek van reclamant en hetgeen hierover was afgesproken in de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Ten aanzien van de opmerking van reclamant over de feitelijke situatie wordt verwezen naar hetgeen onder a. is opgenomen.</p>
h.	<p>Reclamant stelt dat het college bij verschillende ontwikkelingen onterecht anterieure exploitatieovereenkomsten heeft gesloten en dat het college, nadat sommige eigenaren juridische bijstand hebben ingewonnen en vervolgens in verzet zijn gekomen tegen deze ten onrechte geheven financiële bijdrage, deze fout volmondig hebben erkend en in sommige gevallen niet. Zo ook niet in het geval van reclamant.</p>	<p>Voor zover reclamant hier een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel wordt opgemerkt dat reclamant de gelijke gevallen niet concreet benoemd. Hierdoor is het niet mogelijk de bedoelde gevallen met elkaar te vergelijken. Voor zover reclamant doelt op de situatie aan Den Oudert 35, wordt verwezen naar de beantwoording onder f.</p>
i.	<p>Reclamant stelt dat zij verbaasd is over het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan aan haar perceel toch weer de bestemming ‘agrarisch’ is toegekend. Aangezien in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘wonen’ was toegekend en het bij het college bekend was dat de bedrijfsactiviteiten op 23 september 1993 waren beëindigd. Reclamant is van mening dat zij, door het opnemen van de bestemming ‘agrarisch’ met de wijzigingsbevoegdheid naar ‘wonen’ gedwongen wordt een woonbestemming te kopen (betaalplanologie). Reclamant stelt dat deze handelswijze niets te maken heeft met een goede ruimtelijke ordening en ten enen malen niet is toegestaan. Daarbij is reclamant van mening dat het college met twee maten meet, aangezien de situatie bij Den Oudert 35 100% identiek is. Reclamant verwijst hier opnieuw naar de omgevingsvergunning van 7 december 2011 voor de agrarische schuur en het voorontwerpbestemmingsplan ‘Spijk en omgeving’.</p> <p>Tot slot merkt reclamant op dat, nu er geen</p>	<p>Voor het op verzoek van reclamant omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, rapportages vereist waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de huidige agrarische bestemming en het voormalige agrarische gebruik is een verkennend bodemonderzoek vereist waaruit blijkt dat de grond niet vervuild is, maar geschikt is voor een woonbestemming.</p> <p>Tevens dient, gelet op de historie van het gebied, frontlinie in de winter van 1944-1945, en de verwachtingswaarde inzake conventionele explosieven, een deel van het perceel op explosieven te worden onderzocht. Een onderzoek op het gebied van archeologie was in deze procedure niet nodig en is derhalve ook niet aan reclamant gevraagd.</p> <p>Nu reclamant geen toestemming heeft gegeven voor het laten uitvoeren van de vereiste onderzoeken en ook niet gebruik heeft gemaakt van de geboden gelegenheid om de rapportages</p>

	<p>bouwvergunning vereist voor de gevraagde ontwikkeling er ook geen bodemonderzoek en onderzoek in het kader van archeologie vereist is.</p>	<p>zelf aan te leveren, zijn er geen rapportages beschikbaar.</p> <p>Het is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, derhalve niet te motiveren waarom de woonbestemming een passende bestemming is voor dit perceel. De raad kan, gelet op de vereiste zorgvuldigheid, geen woonbestemming aan het perceel toekennen.</p> <p>Deze constatering staat los van het kostenverhaal en kan derhalve niet worden aangemerkt als betaalplanologie.</p> <p>De strekking van het vorenstaande is door het college in diverse brieven in de periode tussen 1 augustus 2013 en 1 februari 2014 aan reclamant meegedeeld.</p> <p>Het ontbreken van de betreffende rapportages staat niet aan het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid in de weg. Reclamant wordt hierdoor de gelegenheid geboden om de rapportages alsnog zelf aan te leveren, waarna op haar verzoek, alsnog de woonbestemming kan worden toegekend.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking over de situatie aan Den Oudert 35 wordt verwezen naar de beantwoording onder f.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking over de omgevingsvergunning wordt verwezen naar de beantwoording onder c.</p>
j.	<p>Tot slot geeft reclamant aan voornemens te zijn de gemeente Aalburg te zullen dagvaarden uit hoofde van onrechtmatige overheidsdaad.</p>	<p>Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
27.	<p>Advocatenkantoor Roorda, Postbus 373, 5240 AJ te Rosmalen namens de heer A. van Bergeijk, betreffende Maasdijk 159 te Wijk en Aalburg</p>	<p>Rosmalen namens de heer A. van Bergeijk,</p>
a.	<p>Reclamant heeft in zijn zienswijze opgenomen dat in de "gewijzigde informatienota college B&W" "De bedrijfsbestemming zal worden omgezet naar een woonbestemming. Bijgebouwen zijn mogelijk mits passend binnen de bijgebouwenregeling."</p>	<p>In "informatienota college B&W inzake principebesluit individuele verzoeken bestemmingsplan Spijk en omgeving" en daarop volgende wijzigingen van deze nota staan de principereacties van het college op alle ingediende verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan. Zo ook de principereactie op het verzoek van reclamant. Op basis hiervan zijn vervolgstappen gezet om tot de toekenning van een nieuwe bestemming te komen.</p> <p>Hiermee werd echter niet gezegd dat op het perceel Maasdijk 159 al werd gewoond, zonder bedrijfsactiviteiten.</p>

b.	<p>Reclamant heeft in zijn zienswijze opgenomen dat in het huidige bestemmingsplan “Spijk en Wielstraat” aan zijn perceel, het perceel Maasdijk 161 en de bedrijfsbebouwing aan de Kroon 1a en 1b de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ is toegekend. Waarbij reclamant opmerkt dat het perceel Maasdijk 161 nooit bedrijfsbebouwing is geweest. Daarnaast merkt reclamant op dat in het voorontwerpbestemmingsplan “Spijk en omgeving” op het perceel van reclamant dan ook de bestemming ‘wonen’ met de aanduiding ‘vrijstaand’ is gelegd.</p>	<p>Onduidelijk is wat reclamant met deze opmerkingen bedoeld. In het bestemmingsplan “Spijk en Wielstraat” uit 1994 is aan de percelen Maasdijk 159, De Kroon 1a en de Kroon 1b de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’ toegekend. Aan het perceel Maasdijk 161 was echter de bestemming ‘woondoeleinden’ toegekend.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan was de bestemming ‘wonen’ toegekend, conform het verzoek van reclamant en de ondertekende anterieure exploitatieovereenkomst waarbij overeengekomen werd dat de gemeente zich in zou spannen om aan het perceel een woonbestemming toe te kennen. Dit liet echter onverlet dat er nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd moesten worden.</p>
c.	<p>Reclamant geeft vervolgens aan dat met hem een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten. Reclamant is van mening dat van een burger niet kan en niet mag worden verwacht dat hij of zij deze complexe materie ter zake grondexploitatiekosten beheerst en normaal gesproken mag worden vertrouwd op de goede bedoelingen van het gemeentebestuur. Reclamant is echter van mening dat hij onterecht de betreffende anterieure exploitatieovereenkomst heeft getekend, aangezien de toekenning van de woonbestemming aan zijn perceel geen bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Reclamant stelt dat nu er geen sprake is van een bouwplan, de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst nietig is krachtens artikel 3:40 lid 2 Bw. Reclamant stelt tevens dat hem een creditnota toegezonden moet worden. Daarnaast stelt reclamant dat hij reeds diverse verzoeken tot ongedaanmaking van de anterieure exploitatieovereenkomst heeft ingediend.</p>	<p>Voorafgaand aan het sluiten van de anterieure exploitatieovereenkomst met reclamant heeft de gemeente op 28 maart 2011 een informatieavond georganiseerd voor alle verzoekers van een ruimtelijke ontwikkeling (bouwplannen en wijzigingen gebruik). Tijdens deze avond werd door een externe deskundige een presentatie gegeven over de werking van de Grondexploitatiewet en de daaruit voortvloeiende verplichting voor de gemeente om bij de vaststelling van een bestemmingsplan het kostenverhaal te hebben geregeld.</p> <p>Tijdens de informatieavond was er gelegenheid voor het stellen van vragen. Voor deze avond was reclamant eveneens uitgenodigd. Daarnaast heeft reclamant op 10 en 20 april 2012 gesprekken gehad over de aan hem toegezonden anterieure exploitatieovereenkomst. Tijdens deze gesprekken was het voor reclamant eveneens mogelijk vragen te stellen aan een andere externe deskundige. Reclamant heeft vervolgens op vrijwillige basis de anterieure exploitatieovereenkomst getekend.</p> <p>Zoals hiervoor onder 26 e is aangegeven is het toegestaan om ook voor ontwikkelingen die niet zijn aan te merken als “bouwplan” in de zin van artikel 6.2.1 Bro anterieure exploitatieovereenkomsten te sluiten. Dit blijkt onder andere uit de ruime formulering van artikel 6:24 Wro en de toelichting bij de definitie van een bouwplan in het Bro. De overeenkomst met reclamant is dan ook rechtsgeldig tot stand gekomen en de gemeente ziet geen aanleiding op dit punt haar standpunt aan te passen, danwel tot creditering van de exploitatiebijdrage over te gaan.</p>

d.	<p>In zijn volgende opmerking merkt reclamant op dat in het geval van Den Oudert 35 door het college in eerste instantie ook een anterieure exploitatieovereenkomst is toegezonden aan de betreffende eigenaar, maar dat het college in haar brief van 17 juli 2012 aan de gemachtigde van de betreffende eigenaar meedeelt dat “het enkel en alleen omzetten van de vigerende bestemming op het perceel van uw cliënt naar een woonbestemming, conform de feitelijke, illegale situatie, merken wij echter niet aan als een ontwikkeling die onder de werking van het Grondexploitatiewet valt”.</p>	<p>In eerdere correspondentie is aan reclamant aangegeven dat de situatie aan Den Oudert 35 niet vergelijkbaar is. In die zaak is, aan de hand van onder meer diverse documenten, voldoende aangetoond dat de betreffende woning al vele jaren in gebruik was als burgerwoning en dat er derhalve sprake was van de legalisering van een bestaande situatie. Daar is uiteindelijk zelfs aannemelijk geworden dat de woning al voor 1994 niet (meer) in gebruik was als bedrijfswoning.</p> <p>Ondanks daartoe te zijn uitgenodigd heeft reclamant echter nog geen enkel bewijs overlegt, derhalve ook geen bewijs waaruit zou blijken dat de woning van reclamant al langere tijd en ononderbroken in gebruik is als burgerwoning.</p> <p>Ook is in eerdere correspondentie aan reclamant aangegeven dat op basis van de bij de gemeente bekende informatie de woning thans nog in gebruik is als bedrijfswoning. Zo is onder andere in het Handelsregister op het perceel van reclamant nog het bedrijf van de zoon van reclamant ingeschreven. Daarnaast heeft reclamant zelf recent verklaard nog werkzaam te zijn in het bedrijf van zijn zoon. In de loods aan de Kroon 1a, gelegen tegen het achtererf van de woning van reclamant vindt de bedrijfsvoering plaats. Deze loods was eigendom van reclamant en is thans eigendom van de zoon van reclamant.</p>
e.	<p>Reclamant geeft aan dat bij de toekenning van een bestemming aan een perceel de gemeenteraad dient na te gaan welke bestemming uit een oogpunt van het afwegen van alle aan de orde zijnde belangen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening het meest wenselijk is. Reclamant stelt vervolgens dat gezien de feitelijke situatie ter plaatse, dit in samenhang met de meest gewenste en voor de hand liggende bestemming, in het voorontwerp bestemmingsplan door B&W dan ook aan zijn perceel de bestemming ‘wonen’ werd toegekend.</p>	<p>Aanleiding voor het opnemen van de woonbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan was het verzoek van reclamant en hetgeen hierover was afgesproken in de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Ten aanzien van de opmerking van reclamant over de feitelijke situatie wordt verwezen naar hetgeen onder d. is opgenomen.</p>
f.	<p>Reclamant stelt dat het college bij verschillende ontwikkelingen onterecht anterieure exploitatieovereenkomsten heeft gesloten en dat het college, nadat sommige eigenaren juridische bijstand hebben ingewonnen en vervolgens in verzet zijn gekomen tegen deze ten onrechte geheven financiële bijdrage, deze fout volmondig hebben erkend en in sommige gevallen niet. Zo ook niet in het geval van reclamant.</p>	<p>Voor zover reclamant hier een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel wordt opgemerkt dat reclamant de gelijke gevallen niet concreet benoemd. Hierdoor is het niet mogelijk de bedoelde gevallen met elkaar te vergelijken. Voor zover reclamant doelt op de situatie aan Den Oudert 35, wordt verwezen naar de beantwoording onder d.</p>
g.	<p>Reclamant stelt dat niet te verklaren is waarom in het ontwerpbestemmingsplan aan zijn perceel toch weer de bestemming ‘bedrijven’ is toegekend. Reclamant is van mening dat hij gedwongen wordt een woonbestemming te kopen (betaalplanologie) en dat dit in strijd met</p>	<p>Voor het op verzoek van reclamant omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, rapportages vereist waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de huidige</p>

	<p>de Wro, de Grondwet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is, aangezien het hier slechts een administratieve omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming betreft.</p> <p>Reclamant stelt dat deze handelswijze niets te maken heeft met een goede ruimtelijke ordening en ten enenmale niet is toegestaan.</p> <p>Tot slot merkt reclamant op dat, nu er geen bouwvergunning vereist is voor de gevraagde ontwikkeling er ook geen bodemonderzoek vereist is.</p>	<p>bedrijfsbestemming en het huidige bedrijfsmatige gebruik is een verkennend bodemonderzoek vereist waaruit blijkt dat de grond niet vervuild is, maar geschikt is voor een woonbestemming.</p> <p>Op basis van het uitgevoerde historische bodemonderzoek is gebleken dat het perceel verdacht is op bestrijdingsmiddelen (OCB's), minerale oliën en vluchtige aromaten.</p> <p>Nu reclamant geen toestemming heeft gegeven voor het laten uitvoeren van het vereiste verkennende bodemonderzoek en ook niet gebruik heeft gemaakt van de geboden gelegenheid om de rapportage zelf aan te leveren, is er geen rapportage beschikbaar.</p> <p>Het is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, derhalve niet te motiveren waarom de woonbestemming een passende bestemming is voor dit perceel. De raad kan, gelet op de vereiste zorgvuldigheid, geen woonbestemming aan het perceel toekennen.</p> <p>Deze constatering staat los van het kostenverhaal en kan derhalve niet worden aangemerkt als betaalplanologie.</p> <p>De strekking van het vorenstaande is door het college in december 2013 schriftelijk aan reclamant meegedeeld.</p> <p>Het ontbreken van de betreffende rapportage staat niet in de weg aan het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen'. Reclamant wordt hierdoor de gelegenheid geboden om de rapportage alsnog zelf aan te leveren, waarna op zijn verzoek, alsnog de woonbestemming kan worden toegekend.</p>
h.	<p>Reclamant geeft aan dat het college van B&W in haar brief van 11 december 2013 volhard in haar stelling dat de woning van reclamant tot op de dag van vandaag wordt gebruikt als bedrijfswoning, terwijl dit haaks staat op eerdere onderzoeken, inventarisatie en besluitvorming (principebesluit). Daarbij zou de gemeente op een andere locatie aan de Maasdijk, een volgens reclamant identieke situatie, terecht niet hebben toegepast.</p>	<p>Zie de beantwoording onder a., b. en d.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking over een andere situatie aan de Maasdijk wordt opgemerkt dat reclamant niet de concrete situatie benoemd. Hierdoor is het niet mogelijk het bedoelde geval met de situatie van reclamant te vergelijken.</p>
i.	<p>Tot slot geeft reclamant aan voornemens te zijn de gemeente Aalburg te zullen dagvaarden uit hoofde van onrechtmatige overheidsdaad.</p>	<p>Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
28.	<p>Advocatenkantoor Roorda, Postbus 373, 5240 AJ te Rosmalen namens de heer J.G.N. van der Ven, betreffende De Kroon 1 te Wijk en Aalburg</p>	
a.	<p>Reclamant heeft in zijn zienswijze opgenomen dat in de "informatienota college B&W" zijn verzoek is verwoord als "bedrijfsbestemming wijzigen in</p>	<p>In "informatienota college B&W inzake principebesluit individuele verzoeken bestemmingsplan Spijk en omgeving" staan de</p>

	<p>wonen (gebouw altijd al in gebruik geweest als woning". In reactie hierop heeft de gemeente gereageerd met "Woningbouw op deze locatie is voorstelbaar. Deze locatie zal een woonbestemming krijgen".</p>	<p>principereacties van het college op alle ingediende verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan. Zo ook de principereactie op het verzoek van reclamant. Hiermee werd echter niet gezegd dat op het perceel De Kroon 1 al werd gewoond, zonder bedrijfsactiviteiten. Uiteindelijk kon dit perceel geen woonbestemming krijgen, nu de omringende percelen hun bedrijfsbestemming behielden. Andere verzoeken om een woonbestemming aan de omringende percelen vonden om verschillende redenen geen doorgang. De bedrijfsbestemming bleef derhalve voor deze percelen gehandhaafd. Gelet op een goed woon- en leefklimaat wordt een woonbestemming op dit perceel dan niet passend geacht.</p>
b.	<p>Reclamant geeft aan dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" de bebouwing opmerkelijk genoeg (abusievelijk) is meegenomen in de bestemming van de percelen Maasdijk 159 en de Kroon 1a en 1b. Reclamant is van mening dat de gemeente in de "informatienota college B&W" immers erkent dat de woning vanaf 1984 al in gebruik is als burgerwoning en niet als bedrijfswoning. Reclamant is dan ook van mening dat daarom in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'wonen' aan het perceel is toegekend.</p>	<p>Nu bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Spijk en Wielstraat" aan het perceel van reclamant de bestemming bedrijfsdoeleinden is toegekend en dit bestemmingsplan in werking is getreden en onherroepelijk is geworden mag de gemeente in principe van de juistheid hiervan uitgaan, tenzij reclamant aantoont dat hij gerechtvaardigd een beroep op het overgangsrecht doet. Zoals onder a. is aangegeven erkent de gemeente in het "informatienota college B&W inzake principebesluit individuele verzoeken bestemmingsplan Spijk en omgeving" niet dat de betreffende woning al werd gebruikt als burgerwoning. De gemeente heeft op het verzoek van reclamant (omzetting naar 'wonen' want het is altijd in gebruik geweest als burgerwoning) gereageerd met de mededeling dat het toekennen van de woonbestemming voorstelbaar was. Hierbij was van belang dat er verzoeken lagen om aan de omringende percelen ook een woonbestemming toe te kennen.</p>
c.	<p>Reclamant is van mening dat de gemeente verplicht is aan het perceel de woonbestemming toe te kennen, omdat het perceel al sinds jaar en dag – vanaf 1984 – in gebruik is als burgerwoning. Reclamant verwijst hierbij naar de feitelijke situatie, het vooronderzoek, de inventarisatie en de informatienota van het college en het voorontwerpbestemmingsplan. Het lag dan ook in de verwachting dat in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel ook de bestemming 'wonen' zou worden toegekend.</p>	<p>Reclamant geeft niet onderbouwd aan dat de woning op zijn perceel al sinds 1984 in gebruik is al burgerwoning. In de brief van het college van 6 augustus 2014, verzonden 7 augustus 2014, is reclamant daarom verzocht binnen twee weken na verzending van die brief aan te leveren documenten of ander bewijsmateriaal waaruit op objectieve gronden is op te maken dat het agrarisch gebruik op de gestelde datum was beëindigd en niet opnieuw was aangevangen en dat de woning sindsdien ononderbroken in gebruik is geweest als burgerwoning. Van deze gelegenheid heeft reclamant geen gebruik gemaakt. Daar staat tegenover dat in 2005 een aanvraag bouwvergunning is ingediend voor het gedeeltelijk veranderen van de gevels van de bedrijfswoning aan de Kroon 1. Deze bouwvergunning is verleend, omdat de aanvraag</p>

		<p>onder andere in overeenstemming met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' uit het bestemmingsplan was, derhalve ook ten aanzien van het gebruik.</p> <p>Daarnaast blijkt uit het Handelsregister dat op het perceel sinds november 2013 een groothandel in bloemen en planten en een beheermaatschappij zijn gevestigd. Dit wordt ook erkend door de huidige huurder van de woning aan de Kroon 1, die tevens de eigenaar van de betreffende bedrijven is. Zie hiervoor de mondelinge zienswijze onder 35.</p> <p>Gelet op het vorenstaande is de gemeente van mening dat de woning wordt gebruikt als bedrijfswoning.</p>
d.	<p>Reclamant is van mening dat het toekennen van de woonbestemming op dit perceel uit een oogpunt van het afwegen van alle aan de orde zijnde belangen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening het meest wenselijk is. Onder verwijzing naar de feitelijke situatie is een woonbestemming ook de meest voor de hand liggende bestemming. Dit blijkt ook uit het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Ten aanzien van de feitelijke situatie wordt verwezen naar hetgeen onder c. is opgenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat bij het afwegen van alle aan de orde zijnde belangen ook de bestemming van de omringende percelen een rol speelt. De naastgelegen percelen hebben uiteindelijk hun bedrijfsbestemming behouden. Hierbij is tevens van belang dat direct grenzend aan het perceel van reclamant en op- en afrit en het parkeerterrein van het naastgelegen perceel ligt. Zodoende dient rekening te worden gehouden met de hindercirkels die bij deze bedrijven hoort. Deze hindercirkels vallen over de woning van reclamant en staan derhalve in de weg aan de toekenning van een woonbestemming aan het perceel van reclamant. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en gelet op het huidige feitelijke gebruik is de bedrijfsbestemming het meest passend.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
29.	<p>Adviesbureau Mol – van Zelst, Rijksstraatweg 54, 4254 XG te Sleeuwijk, namens de gebroeders Van Giessen, betreffende Maasdijk 221 te Wijk en Aalburg.</p>	
a.	<p>Reclamant geeft aan dat van oudsher op het perceel een familiebedrijf aanwezig is. Het bedrijf omvatte een melkveehouderij tot 1992, waarna reclamant is begonnen met de teelt van witlof. Daarnaast was er een tuinderij aanwezig en was er in 1998 een brandstoffenhandel in steenkolen petroleum en olie.</p>	<p>De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan.</p>
b.	<p>Reclamant heeft naast de agrarische werkzaamheden ook altijd loonwerkzaamheden verricht en niet agrarisch loonwerkzaamheden zoals het vervoer van uien voor het naastgelegen uiensoortbedrijf.</p>	<p>De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan, met dien verstande dat blijkens de uitspraak van de Raad van State d.d. 7 mei 2014 het loonwerk niet altijd op het perceel aanwezig is geweest.</p>
c.	<p>Reclamant geeft aan dat er in het verleden vanwege de loonwerkzaamheden handhavend is opgetreden, waarop de Raad van State op 7 mei heeft geoordeeld dat het nu geldende bestemmingsplan loonwerk niet toelaat.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de RvS bevestigt dat de</p>	<p>Blijkens de uitspraak van de Raad van State valt loonwerk niet binnen de bestemming Kwekerij, waardoor dit gebruik niet is toegestaan. Dan kan het zijn dat het gebruik wel is toegestaan als het er legaal aanwezig was ten tijde van het tervisie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Spijk en Wielstraat uit 1994 en het perceel onafgebroken</p>

	<p>agrarische loonwerkzaamheden in 1996 zijn bewezen, maar vindt dat het loonwerk na 1996 onderbroken is en de werkzaamheden veranderd zijn van agrarische loonwerkzaamheden naar hovenierswerkzaamheden en loon- en grondverzet, waardoor het niet valt onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant geeft aan dat deze verandering in de loop van de tijd is opgetreden vanwege de betrokkenheid van diens kinderen. Deze gaan met een tractor, minigraver of mobiele kraan naar de opdrachtgever om op locatie diverse werkzaamheden uit te oefenen, zoals grond rijden, agrarische producten optasten, tuinbestrating aanleggen, bouwputten uitgraven en opritten aanleggen. Daarbij wordt het materiaal op het werk gestald en als het werk is afgerond komt deze weer terug.</p>	<p>in gebruik is geweest voor loonwerk. De Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat dit niet zo is en daarmee is loonwerk op het perceel Maasdijk 221 niet toegestaan.</p>
d.	<p>Reclamant geeft aan dat er lang niet alle dagen verkeersbewegingen zijn met groot materiaal en dat er op Maasdijk 221 alleen 150 m² aan materiaal wordt gestald en dat er geen sprake is van personeel.</p>	<p>Van belang hierbij is het gebruik van de gronden voor loonwerk. Loonwerk wordt niet gerekend tot de Kwekerijbestemming. Het is dan ook binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.</p> <p>Het maakt daarbij niet uit of reclamant de activiteiten zelf uitvoert of daarvoor andere in dienst neemt. Voor wat betreft de oppervlakte voor loonwerk wordt niet alleen gekeken naar het aanwezige materieel, maar tevens naar de opslag in het kader van het loonwerk (stenen, grond e.d.) en de rangeerruimten rondom de stalling. Deze gaan verder als de enkel de oppervlakte voor de stalling van materiaal.</p> <p>Zie tevens zienswijze 6 onder j.</p>
e.	<p>Reclamant geeft aan dat het bedrijf geëxploiteerd wordt met wisselende werkzaamheden en dat reclamant wil dat diens kinderen op dezelfde kleinschalige manier de werkzaamheden willen voortzetten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er meer materiaal wordt aangeschaft of dat er personeel bijkomt.</p>	<p>Het gemeentelijke beleidskader voor het voorliggende bestemmingsplan wordt daarbij gevormd door a) de 'ruimtelijke visie Spijk en Wielstraat' b) het geldende bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' uit 1994 c) bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat', eerste herziening' uit 1996 d) de Structuurvisie Land van Heusden en Altena e) de ruimtelijke ontwikkelingen die tussen 1994 en 2014 voor in het gebied of de directe omgeving zijn mogelijk gemaakt f) de inmiddels uitgevoerde onderzoeken teneinde de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkelingen zeker te stellen g) het ruimtelijke kader (landschappelijk / stedenbouwkundig) voor zover niet in de voornoemde punten genoemd. Daarnaast is het provinciale beleidskader ook relevant. Deze wordt met name gevormd door de Verordening ruimte 2014.</p> <p>De bestaande bedrijfsvoering zijnde een kwekerij in de witlofteelt past binnen het huidige en het</p>

		<p>beoogde bestemmingsplan.</p> <p>Het loonwerk past op Maasdijk 221 niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het mogelijk maken van een loonwerkbedrijf op dit perceel (in welke omvang dan ook) wordt door de gemeente aangemerkt als nieuwvestiging van een bedrijf in een milieucategorie 2 (loonwerk tot 500m²).</p> <p>Een dergelijke nieuwvestiging dient te passen binnen het beleidskader dat is aangegeven in de ruimtelijke visie 'Spijk en Wielstraat'. Hierin is onderhavig perceel gelegen in Uitwerkingsgebied I: Maasdijk Algemeen en in het bijzonder in deel B. In dit deel is uitbreiding beperkt toegestaan tot 15 %. In de ruimtelijke visie is aangegeven dat op de Maasdijk nieuwbouw niet is toegestaan, tenzij het gaat om woningbouw ter compensatie voor bedrijfsverplaatsing. In onderhavige geval is hier geen sprake van.</p> <p>Het mogelijk maken van loonwerk is dan ook op basis van de ruimtelijke visie niet mogelijk.</p> <p>Zie tevens onder d.</p>
f.	<p>Reclamant geeft aan dat het perceel Maasdijk 221 wordt gebruikt voor de witlofteelt. Volgens het bestemmingsplan ligt op het perceel de bestemming Agrarisch kernrandgebied met de aanduiding Ak. Deze gronden zijn volgens reclamant aangewezen voor agrarisch kernrandgebied met een andere aanduiding Ak bestemd voor kwekerijen. Volgens reclamant mag het bouwvlak gebruikt worden voor een kwekerij, hetgeen volgens het bestemmingsplan een bedrijf is dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen en siergewassen. Volgens reclamant is een witlofkwekerij volgens de planregels zodoende toegestaan.</p>	<p>De gemeente is het eens dat de bestaande witlofkwekerij past binnen de bestemming Kwekerij en dus is toegestaan.</p>
g.	<p>Reclamant geeft aan dat witlofteelt gepaard gaat met aanzienlijk zwaar verkeer. Reclamant geeft aan dat witlof een tweejarige teelt betreft waarin in het eerste jaar de witlof wordt geteeld in de open grond en dat in het tweede jaar op de wortel een krop wordt geteeld. De witlofwortels worden door reclamant zelf geteeld of ingekocht elders. De witlofwortelen worden met tractor met kar of vrachtwagen vanaf het gehuurde land naar Maasdijk 221 gereden en daar met heftruck in een trekcel geplaatst. De geoogst witlof wordt met een vrachtwagen afgevoerd naar de veiling. Reclamant heeft een tabel toegevoegd dat het aantal verkeersbewegingen aangeeft benodigd voor zijn bestaande bedrijf.</p>	<p>De gemeente neemt deze gegevens voor kennisgeving aan. Van belang hierbij is dat dit een oordeel is van reclamant zelf en de huidige situatie betreft. Dit overzicht zegt niets over de toekomst en de mogelijke verkeersbewegingen van het bedrijf in de toekomst.</p>
h.	<p>Reclamant wil de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan (algemene en specifiek voor witlofteelt) biedt continueren.</p>	<p>Zie onder f.</p>

i.	Reclamant verzoekt om een definitie voor kwekerijen op te nemen. Reclamant verzoekt daarbij dezelfde mogelijkheden voor kwekerijen op te nemen als in het geldende bestemmingsplan, opdat deze zijn bedrijfsactiviteiten kan continueren. Reclamant vraagt in het bijzonder aandacht voor het feit dat de witlofwortelen geteeld worden op gehuurd land of elders worden ingekocht. Reclamant vraagt de regels op zo'n manier te redigeren dat witlofteelt mogelijk blijft met gebruikmaking van wortelen die van elders komen.	In het bestemmingsplan zal een definitie worden opgenomen van Kwekerij. Deze definitie zal gaan luiden:... <i>een niet- grondgebonden agrarisch bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is het bedrijfsmatig voortbrengen van landbouwproducten.</i>
j.	Reclamant geeft aan dat in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan onder agrarische bedrijvigheid wordt verstaan bedrijvigheid die geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of houden van dieren waarbij een ruimtelijke - functionele relatie met de omliggende gronden aanwezig is en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Reclamant verzoekt deze definitie aan te passen daar zij witlofwortelen inkoop of op gehuurde grond teelt.	Met het toevoegen van een begripsbepaling kwekerij is dit reeds ondervangen. Zie onder i.
k.	Reclamant wil graag de kweek van wormen onder de definitie van kwekerij laten vallen. Reclamant is van mening dat de milieubelasting hetzelfde is en dat gebruik gemaakt kan worden van de reeds aanwezige pompen en bakken van de witlofteelt.	Het begrip kwekerij gaat om het bedrijfsmatig voortbrengen van landbouwproducten. Hierbij gaat het om gewassen, waartoe het kweken van witlof ook wordt gerekend. Het houden en fokken van dieren zoals maden en wormen niet. Daarnaast valt volgens de geldende wet- en regelgeving de kweek van wormen, maden e.d. onder milieucategorie 3. Deze activiteit kent een richtafstand van 100 meter. De milieubelasting van deze agrarische activiteit is dan ook niet hetzelfde. Het mogelijk maken van het kweken van wormen veroorzaakt een milieubelasting met een richtafstand die over meerdere woningen in de omgeving zou komen te liggen en is dan ook niet gewenst.
l.	Reclamant wil graag dat de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij gaat het reclamant in het bijzonder om het bebouwingspercentage dat nu slechts 30 % bedraagt.	<i>Het bebouwingspercentage zal worden aangepast naar 100% binnen het bouwvlak.</i>
m.	Reclamant verzoekt de gemeente de 15 % uitbreidingsruimte die de ruimtelijke visie aangeeft direct in het bestemmingsplan mogelijk te maken.	Zie tevens onder e. De genoemde uitbreidingsruimte is dan ook niet mogelijk.
n.	Reclamant verzoekt de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming met in het bijzonder een loonwerkbedrijf categorie 2 en wenst hiervoor de bestaande schuur te gebruiken. Reclamant is bereid om zich in te perken en heeft voor de stalling van zijn materieel 150 m ² nodig.	Zie tevens onder e.

o.	Reclamant is zich bewust dat voor een dergelijke ontwikkeling onderzoek moet worden verricht en is hiertoe bereid, maar weet dat daar tijd mee gemoeid is.	<p>Zie tevens voorgaande punten.</p> <p>Het achtererf waar de bedrijfsbebouwing is gesitueerd is gelegen in een gebied dat volgens de Verordening ruimte een aanduiding Integratie Stad en Land heeft. In een dergelijk gebied mogen stedelijke ontwikkelingen worden doorgevoerd, mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling in het gebied integratie stad en land zelf of de naaste omgeving. Reclamant verzoekt om een wijziging van het bestaande ruimtebeslag. Voor een dergelijke ontwikkeling dient dus ook voorzien te worden in een groen en blauwe landschapontwikkeling. Het is niet duidelijk op welke wijze reclamant denkt te voldoen aan deze groene en blauwe landschapontwikkeling. Hierover geeft reclamant zelf ook aan voor de voorgenomen ontwikkeling nog onderzoek verricht moet worden. Vooralsnog kan dan ook nog niet worden gezegd of het plan van reclamant hieraan voldoet.</p> <p>Daarnaast dient er voldaan te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In onderhavig geval is niet duidelijk op welke wijze hier aan wordt voldaan. Voorliggend plan voldoet zodoende niet aan de Verordening ruimte en zal dan ook niet verder worden betrokken bij dit bestemmingsplan.</p>
p..	Reclamant wil in het nieuwe bestemmingsplan graag een bepaling dat de achterste schuur gebruikt mag worden voor de stalling van materieel ten behoeve van het loonwerk en hoveniersbedrijf, hetzij rechtstreek of met een afwijking. Reclamant heeft het beoogde plan opgenomen en de motivatie in de bijlage opgenomen.	<p>Zie voorgaande punten.</p> <p>Voor de reactie uit de bijlage zie onder z. en verder</p>
q.	Reclamant geeft aan dat een belangrijk onderdeel van deze motivatie is dat het perceel is gelegen in een gebied dat door de Verordening ruimte is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied en integratie stad - land. Reclamant geeft aan dat zij in bijlage 1 in gaat op de Verordening ruimte.	De gemeente neemt deze mededeling voor kennisgeving aan.
r.	Reclamant geeft aan dat het perceel is gelegen naast een bedrijfslocatie.	<p>De aanwezigheid naast een bedrijfslocatie betekent niet dat op het perceel van reclamant ook een bedrijfsbestemming mogelijk is .</p> <p>Zie ook onder e.</p>
s.	Reclamant wil voor de lange termijn graag een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijven.	Alvorens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen kan worden om nieuwe functies mogelijk te maken dient onderzoek verricht te worden om de planologische uitvoerbaarheid aan te kunnen tonen. Het nu nog betrekken van de ontwikkeling van reclamant leidt tot vertraging van het reeds lopende proces en de uitvoerbaarheid heeft ook niet onderzocht kunnen worden.

		Zo lang dit niet gedaan is, is de uitvoerbaarheid van het verzoek niet aangetoond en kan een dergelijke ontwikkeling ook niet mogelijk gemaakt worden
t.	Reclamant wil graag woningen bouwen op zijn perceel als de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Volgens reclamant is hier eerder een bestuurlijk standpunt over ingenomen dat dit alleen een optie is als de woningen gelijktijdig ontwikkeld worden op het naastgelegen bedrijf. Volgens reclamant heeft dit te maken met het ambtelijk standpunt dat het naastgelegen bedrijf niet gehinderd mag worden. Reclamant geeft aan dat de ambtelijke mening hierbij is dat bij nieuwe woningen een afstand van 30 meter tot het naastgelegen perceel aangehouden moet worden. Aangezien de breedte van het perceel 30 meter is, is de realisatie van woningen hier niet mogelijk als deze afstand aangehouden moet worden.	Het beoogde voorstel voorzagt in de ontwikkeling van het gehele perceel voor woningbouw. In een dergelijk geval is de gemeente op basis van wet- en regelgeving gehouden de zonerings vanaf de zijdelingse perceelsgrens te rekenen. In onderhavig heeft het niet te maken met het feit dat het naastgelegen bedrijf niet gehinderd mag worden, maar dat er een minimale afstand aangehouden dient te worden tussen milieugevoelige functies (woningen) en milieubelastende functies (Bedrijf). In onderhavige geval wordt hier niet aan voldaan. Zie ook onder w.
u.	Tevens geeft reclamant aan dat de geluidgevoeligheid aan de dijk ook groter wordt door de realisatie van woningen.	Met de realisatie van woningen is niet gezegd dat de geluidgevoeligheid aan de dijk toeneemt. Het soort verkeer is namelijk anders qua intensiteit en frequentie. Mocht reclamant zijn verzoek tot realisatie gehandhaafd hebben, dan was dit een van de zaken die onderzocht had moeten worden.
v.	Reclamant is van mening dat een maatwerkbestemming die een loonwerk- en hoveniersbedrijf (zoals reclamant uitoefent) een betere keus is in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijf.	Zie voorgaande reactie.
w.	Reclamant is van mening dat aangezien Wonen niet meer mogelijk is, alleen over blijft om er bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen en geeft aan dat als dat niet mogelijk is zij gedwongen is de witlofteelt voort te zetten. Reclamant is van mening dat dit een situatie is die voor niemand wenselijk wordt geacht vanwege de aanzienlijke verkeersbewegingen.	Het wijzigen van de gronden naar Wonen is niet per definitie onmogelijk, maar het plan zoals dat in het verleden is voorgesteld is nu gelet op de aanwezige milieuzonerings en het terugtrekken van de buurman niet mogelijk. Het staat reclamant echter vrij om na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Spijk en omgeving' in een separaat verzoek alsnog een verzoek te doen voor woningbouw. In dat geval dient deze ook te passen binnen het gemeentelijke en provinciale beleidskader, maar kan er meer maatwerk worden verricht.
x.	Reclamant wil graag dat het bestemmingsplan een mogelijkheid blijft houden om onder voorwaarden de bestemming in Wonen te wijzigen.	In het geldende bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen. Deze wijziging zal ook niet worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan
y.	Reclamant geeft aan dat zij klem zit en dat zij noodgedwongen moet doorgaan met of moet uitbreiden van de agrarische functie, omdat er niets anders mag. Reclamant is van mening dat dit juist veel verkeer en overlast genereert. Woningen lijken geen optie te zijn want dan zit cliënt binnen de zone van het bedrijf van de buurman en eigenlijk is een bedrijfsbestemming dan de enige overblijvende functie. Reclamant geeft aan dat dat tot nu toe bestuurlijk is	Zie voorgaande reactie. Een mogelijke heroverweging van het gemeentelijke standpunt in deze lopende bestemmingsplanactualisatie dient te passen binnen de ruimtelijke beleidskaders. In het onderhavige geval is dit niet het geval en zodoende is er geen grond voor de gemeente om haar standpunt in deze lopende bestemmingsplanactualisatie te heroverwegen.

	afgewezen en dat het beroep op het overgangsrecht niet tot positief resultaat heeft geleid en verzoekt hierover een standpunt	
z.	Reclamant geeft aan dat de Maasdijk een gemengd gebied betreft met woningen en (agrarische) bedrijven.	De Maasdijk wordt gekenmerkt door een overwegend woonkarakter met burgerwoningen en sporadisch een enkel (agrarisch) bedrijf. In dit bestemmingsplan worden enkele bedrijven omgezet naar Wonen. Het woonkarakter wordt daarmee de komende tijd verder versterkt. Van een gemengd gebied is zodoende geen sprake meer.
a.a.	Reclamant geeft aan dat de bestaande activiteiten op het perceel zelf en in de omgeving aanzienlijk zwaar verkeer genereren over de Maasdijk.	Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.
a.b.	Reclamant geeft aan dat een witlofkwekerij 21 verkeersbewegingen per week met zwaar verkeer genereert en een loonwerk- en hoveniersbedrijf 8 a 10 bewegingen per week met zwaar verkeer.	Zie tevens zienswijze 6 onder j. Uit niets blijkt dat het omschakelen van het ene bedrijf (kwekerij) naar bedrijf (loonwerk) meer of minder verkeersbewegingen genereert. Daar komt bij dat de door reclamant geschetste situatie de huidige situatie betreft en dat dit niets zegt over de toekomstige situatie. In dit kader geeft reclamant zelf aan dat het bedrijf wordt geëxploiteerd met wisselende werkzaamheden.
a.c.	Reclamant geeft aan dat zij conform Verordening ruimte bereid is om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen.	De gemeente neemt deze opmerking ter kennisgeving aan. Zie tevens onder o.
a.d.	Reclamant is van mening dat er op een afstand van 30 meter van de beoogde bedrijfsbestemming zich geen milieugevoelige functies bevinden.	De beoogde bedrijfsbestemming ligt op een afstand korter dan 30 meter van de woning aan Maasdijk 58. Het bedrijfsgebouw zelf is in deze niet de afstand waarvan gemeten dient te worden, maar de inrit van betreffend perceel. Deze ligt op een vrij korte afstand van de woning van Maasdijk 58.
a.e.	Reclamant geeft aan dat er gemiddeld eenmaal per dag een verkeersbeweging ontstaat en dat gelet op de bijdrage in het verkeer deze verwaarloosbaar is.	Zie tevens zienswijze 6 onder j. De gemiddelde hoeveelheid verkeersbewegingen nu hoeft niets te zeggen over de potentiële verkeersgeneratie op het perceel. In dit kader wordt verwezen naar de wisselende werkzaamheden uit het verleden. Volgens de 'vuistregel bedrijven' van het CROW zijn er gemiddeld beduidend meer verkeersbewegingen per etmaal dan door reclamant aangegeven. De hoeveelheid verkeersbewegingen zijn zodoende niet verwaarloosbaar.
a.f.	Reclamant is bereid om een nieuwe inrit aan te leggen ter verbetering van het woon- en leefklimaat van derden en uiteraard zal reclamant een akoestisch onderzoek laten opstellen.	Het staat reclamant vrij een nieuwe inrit op een grotere afstand van bestaande woningen te realiseren. Hiervoor hoeft het bestemmingsplan echter niet aangepast te worden. Wel moet hiervoor een vergunning bij het waterschap en de gemeente aangevraagd te worden en dient goedkeuring van de buurman(eigenaar gronden beoogde nieuwe inrit) verkregen te worden.

a.g.	De beoogde bedrijfsactiviteit zal plaatsvinden in een bestaande schuur en om die reden is reclamant van mening dat een archeologisch onderzoek en een natuuronderzoek achterwege kunnen blijven.	Een archeologisch onderzoek zal voor het gebruiken van een bestaande schuur niet bij voorbaat noodzakelijk zijn. Wel kan mogelijk de aanleg van een nieuwe inrit onderzoeksplichtig zijn. Aangezien het gebruik van de schuur verandert met het eventueel mogelijk maken van loonwerk. In een dergelijk geval valt het gebruik van de schuur niet meer onder bestendig beheer, maar is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Het kan in zo'n geval wel noodzakelijk zijn om onderzoek uit te voeren.
a.h.	Reclamant is van mening dat het mogen gebruiken van de gronden voor van loonwerk -en hoveniersbedrijf valt onder categorie 1 van de regionale beleidsregel 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.	De provincie heeft met de regiogemeenten in West Brabant een beleidsregel opgesteld over de wijze waarop zij met de kwaliteitsverbetering van het landschap van de Verordening ruimte om dienen te gaan. Hierin worden 3 categorieën benoemd. Zoals door reclamant zelf wordt aangegeven, valt onder categorie 2 ook het omschakelen naar een ander type agrarische bedrijf. Reclamant wil een deel van de agrarische bestemming omzetten naar een andere bestemming, teneinde loonwerk mogelijk te maken. In het onderhavige geval is dus sprake van het omschakelen van het gebruik en dit valt onder categorie 2 van de beleidsregel 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een dergelijke ontwikkeling zal dus gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
30.	De heer B.H. van den Bogaard, Maasdijk 183, 4261 AH te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant maakt bezwaar tegen de realisatie van twee woningen tussen Maasdijk 183 en de bestaande woning aan Maasdijk 181. Reclamant geeft aan dat dit niet in overeenstemming is met de huidige lintbebouwing aan de Maasdijk en dat er ruimtelijk gezien een concentratie van bebouwing komt.	De huidige lintbebouwing bestaat uit een bebouwingslint tussen de kernen Veen en Wijk en Aalburg waar binnen een bepaalde bandbreedte parallel aan de dijk diverse grote en kleine woningen en bedrijven zijn gevestigd. Deze woningen kennen een wisselende grootte en vanwege de aanwezigheid van de dijk ook verschillende hoogten (gerekend vanaf peil). De voorgestelde toevoeging van twee woningen, waarbij de bestaande overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, verkleint de hoeveelheid aan bebouwing, waardoor er juist minder sprake zal zijn van een concentratie van bebouwing. Daarnaast worden de woningen op enige afstand van de dijk gebouwd waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft.
b.	Reclamant geeft aan dat de doorkijk naar het groene achterland vanaf de Maasdijk in het gevaar komt, mede door de hoogte van de ingetekende huizen.	Zie ook onder a. De woningen worden niet aan de dijk gebouwd, maar komen op een afstand van circa 12 meter van de kruin van de dijk te staan (aan de voet van de dijk). De dijk op deze locatie is tussen de 6 en 6,5 meter hoog. Beide woningen krijgen een

		<p>gothoogte van 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter.</p> <p>De aangegeven hoogte van elke woning wordt gerekend vanaf peil. Aangezien het peil aan de dijk het gemiddelde maaiveld is en de bouwvlakken aan de voet van de dijk worden gerealiseerd, zal de doorkijk naar het groene achterland gehandhaafd blijven.</p> <p>Daarnaast wordt het perceel heringericht, is de oriëntatie van de beoogde woningen haaks op de dijk en wordt de overtollige agrarische bebouwing verwijderd, waardoor de doorzichten en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.</p>
c.	Reclamant pleit voor de realisatie van maximaal 1 woning midden tussen de ingetekende woningen.	Gelet op voornoemde beantwoording ziet de gemeente geen reden om haar oordeel te wijzigen. Voorgestelde ontwikkeling herbestemd een perceel dat nu nog een agrarische bestemming heeft. Met het verwijderen van de overtollige agrarische bebouwing, het herinrichten van het perceel en het toevoegen van twee woningen wordt voorzien in voldoende woon -en leefklimaat. Daarnaast is uit onderzoek niets gebleken op basis waarvan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet mogelijk zou zijn. De beoogde ontwikkeling voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ontwikkeling en de hoeveelheid woningen zal niet gereduceerd worden tot één
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.3 Beantwoording mondelinge zienswijzen

De mondelinge zienswijzen worden in de navolgende tekst beantwoord. Van alle mondelinge zienswijzen is een verslag gemaakt en deze zijn voorgelegd en geaccordeerd door de indieners. Bij de beantwoording van de mondelinge zienswijzen is net als bij de schriftelijke zienswijzen een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van ingediende zienswijzen wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt uiteengezet (kolom 2) met de conclusie per zienswijze.

31.	De heer J. Vos en mevrouw S. Vos, Spijk 4, 4261 KE te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant verzoekt om de realisatie van een vergroting van de aanwezige paardrijbak naar 20 bij 60 meter. Reclamant is bereid om een stukje van zijn bouwvlak ten noordoosten van de ebstaande binnenbak ligt te laten vervallen en heeft voldoende aan een gothoogte van 3 meter.	Reclamant heeft een agrarisch bedrijf binnen het stedelijk gebied. Conform de Verordening ruimte is in een dergelijk gebied sprake van een slot op de muur. Het uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van diens bedrijf is dan ook niet mogelijk.
b.	Reclamant heeft recent een naastgelegen perceel gekocht en wil graag een tweede bedrijfswoning hierop realiseren. Reclamant geeft aan dat hem in het verleden is toegezegd dat de realisatie van een tweede woning mogelijk is, als deze zijn bedrijfsvoering op het perceel Spijk 4 zou beëindigen. Reclamant heeft al toestemming van het waterschap om de aanwezige sloot te dempen en elders op het perceel te	Reclamant wenst een tweede bedrijfswoning op het naastgelegen perceel te realiseren. De realisatie van een tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk uit oogpunt van de bedrijfsvoering. Daarnaast dient elke uitbreiding te voldoen aan het vigerende provinciale beleid waaronder de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderijen, landschappelijke inpassing. De belangrijkste hiervan is dat de provincie een zogenaamd slot op de muur

	compenseren.	<p>heeft gezet voor mogelijke uitbreidingen van veehouderijen in bestaand stedelijk gebied. Het perceel van reclamant ligt in bestaand stedelijke gebied.</p> <p>De realisatie van een tweede bedrijfswoning is dan ook niet mogelijk.</p>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
32. De heer P. Smulders, Wijksestraat 10b , te Wijk en Aalburg		
a.	Reclamant verzoekt het bestaande bouwvlak te vervormen, gelet op de toekomstige ontwikkelingen.	De gevraagde wijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de eventueel in de omgeving aanwezige woningen en daarnaast zeer gering. Om die reden zal het bouwvlak <i>Het bouwvlak zal worden vervormd waarbij het bouwvlak tussen Wijksestraat 10 a en Wijksestraat 10 b zal worden verkleind en achter 10 b een smalle strook zal worden toegevoegd.</i>
b.	Reclamant geeft aan dat sinds jaren op het perceel een hoveniersbedrijf is gevestigd, maar dat het gebruik qua gebruik al meer dan 20 jaar een tuincentrum is. Reclamant zal nog bewijs aanleveren dat dit gebruik valt onder de werking van het overgangsrecht.	<i>Op het perceel zal een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuincentrum' worden toegevoegd.</i>
		<p>Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.</p>
33. De heer P. Schalk, Den Oudert 12 , te Wijk en Aalburg		
	Reclamant geeft aan dat er nu op het perceel buiten het bouwvlak, achter de woning Den Oudert 10, een bijgebouw staat van ongeveer 250 m ² . Volgens reclamant was dit onder het regime van het vigerende bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat, eerste herziening' toegestaan.	Aan deze aanduiding is in bestemmingsplan 'eerste herziening Spijk en Wielstraat' goedkeuring onthouden. Daarmee zijn de aanwezige bijgebouwen onder de werking van het overgangsrecht komen te vallen.
	Reclamant geeft aan dat het betreffende bijgebouw aan vervanging toe is. Volgens reclamant kan deze volgens het ontwerpbestemmingsplan maximaal 125 m ² aan bijgebouwen terugbouwen, terwijl reclamant op dezelfde plaats een schuur van 250 m ² wil terugbouwen.	In bestemmingsplan 'eerste herziening Spijk en Wielstraat' d.d. 25 april 1996 is voor onderhavig perceel een aanduiding 'extra bijgebouwen toegestaan' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het toegestaan de bijgebouwen die op het moment van tervisielegging aanwezig waren te behouden. Aan deze aanduiding is door GS d.d. 22 augustus 1996 goedkeuring onthouden. Voor het betreffende bijgebouw is echter in 1973 vergunning verleend en de gemeente is niet voornemens handhavend op te treden tegen dit bijgebouw. <i>Het bijgebouw zal in</i>

		<i>voorliggende plan worden gelegaliseerd door middel van het opnemen van een maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen', waarbij op het onderhavige perceel maximaal 240 m² aan bijgebouwen mogen staan.</i>
	Reclamant wil zijn bestaande rechten gehandhaafd zien in het nieuwe bestemmingsplan en geeft aan dat als dit niet mogelijk is, hij dit ziet als een waardevermindering van zijn woning.	<i>Zie reactie onder b.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
34.	De heer M. Hagoort, Maasdijk 187, 4261 AJ te Wijk en Aalburg	
	Reclamant geeft aan dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan voor zijn perceel een bouwvlak voor één woning is opgenomen. Reclamant geeft aan dat het bestaande pand in 1924 echter is gebouwd als twee woningen en jarenlang ook als zodanig gebruikt. Reclamant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat, eerste herziening' in 1996 aan het pand ook een bouwvlak voor twee woningen is toegekend. Reclamant heeft het pand in 1980 gekocht, en in gebruik genomen als één woning, maar denkt in de komende planperiode de woning weer te splitsen, ten behoeve van bijvoorbeeld één van zijn dochters. Reclamant verzoekt dan ook zijn bestaande rechten (twee woningen binnen bouwvlak) te handhaven. toegestaan, in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.	In bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat, eerste herziening' is voorliggende perceel bestemd als 2W4. Dit betekent dat op het betreffende perceel maximaal 2 woningen zijn toegestaan met elk een goothoogte van 4 meter. Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan slecht een bouwvlak voor één vrijstaande woning opgenomen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. <i>In het bestemmingsplan zal de aanduiding 'twee-aan-één' worden opgenomen op het bouwvlak. Daarnaast wordt de goot- en nokhoogte aangepast naar respectievelijk 4 en 9 meter. Op deze wijze worden de bestaande rechten gehandhaafd.</i>
	Tevens geeft reclamant aan dat hij aan de Maasdijk 187 ook twee bedrijfjes heeft, welke hij wenst te handhaven.	Binnen de bestemming Wonen is bij een woning een beroep en bedrijf aan huis (categorie 1 en 2) toegestaan tot 60 m ² en met een binnenplanse afwijking, onder voorwaarde, tot 100 m ² . De gemeente gaat er vanuit dat de bedrijven van reclamant zodoende vallen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
35.	De heer J. van der Ven, De Kroon 1, 4261 TW te Wijk en Aalburg	
	Reclamant woont tegenwoordig aan De Kroon 1. Dit pand huurt reclamant van zijn zoon. Daarnaast huurt reclamant de loods aan De Kroon 1b voor zijn bedrijf. Reclamant handelt in bloemen en planten. Aansluitend aan de Kroon 1b ligt het perceel van reclamant zelf (sectie F, nummer 2003). Reclamant verhuurt dit perceel als parkeerterrein voor vrachtwagens ten behoeve van de bedrijven aan De Kroon 1a en 1b, maar ook aan bedrijven uit de omgeving.	Bij het toekennen van de bestemmingen aan het betreffende perceel van reclamant zijn de bestaande rechten uit het bestemmingsplan 'Spijk en Wielstraat' overgenomen. In dit bestemmingsplan was het perceel al gedeeltelijk aangewezen voor verkeersdoeleinden en bedrijfsdoeleinden. Binnen de bestemming "verkeer" is het overigens toegestaan om te parkeren. Bedrijfsmatige activiteiten, zoals opslag van goederen, zijn niet toegestaan. Het vergroten van de bedrijfsbestemming op dit perceel is niet wenselijk. Dit kan leiden tot een intensiever gebruik van het

	Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan een deel van zijn perceel de bestemming 'verkeer' heeft gekregen. Gelet op het gebruik als parkeerterrein voor vrachtwagens vindt reclamant de bedrijfsbestemming voor het hele perceel passerend.	perceel, waardoor de overlast voor omliggende percelen kan toenemen. Dit zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.
	Gelet op de beoogde verkeersbestemming vermoedt reclamant dat de gemeente plannen met zijn perceel aan de Kroon heeft. De gemeente mag de gronden van reclamant overnemen, maar dan wel graag het hele perceel aan de Kroon en niet alleen hetgeen nu de verkeersbestemming krijgt.	De gemeente heeft geen plannen ten aanzien van de herontwikkeling van het perceel van reclamant.
	Reclamant vraagt zich af of de woning aan De Kroon 1 op termijn de woonbestemming kan krijgen, aangezien reclamant op termijn zijn bedrijf zal gaan beëindigen.	De eigenaar van het perceel kan in de toekomst verzoeken om aan het perceel de woonbestemming toe te kennen. Hierbij zullen de mogelijkheden voor omzetting naar een woonbestemming worden bekeken.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.4 Beantwoording te laat ingediende zienswijzen

De te laat ingediende zienswijze wordt in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording van de zienswijze is net als bij de andere zienswijzen een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van ingediende zienswijzen wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt uiteengezet (kolom 2) met de conclusie per zienswijze. Er is één zienswijze te laat binnengekomen en dus niet meer ontvankelijk. Deze wordt hieronder vernoemd.

36.	De heer H. van der Velden, Maasdijk 273c, 4261 AL te Wijk en Aalburg	
a.	Reclamant wenst de bestemming van een deel van het perceel E2511 en E2513 te wijzigen naar Wonen. Op het betreffende perceel staat een bijgebouw (15 m ²) al jaren met vergunning en deze wordt nu wegbestemd.	De zienswijze is na het einde van de tervisieleggingstermijn ingediend en wordt derhalve niet verder betrokken bij het bestemmingsplan. Het omzetten van de bestemming van de gronden van Water naar Wonen voor het bijgebouw is echter al verzocht door de indiener van zienswijze 3. Zie derhalve verder onder zienswijze 3.
		Conclusie De zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet verder betrokken bij het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Inleiding

1	In de toelichting zal een paragraaf worden toegevoegd ter verantwoording van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
2	In de planregels zal een definitie worden opgenomen voor handelskwekerijen
3	Artikel 19.1.1 onder j zal worden aangepast, waarbij in de afwijkingmogelijkheid wordt aangegeven dat het 'binnen de bestemming' betreft.
4	In het bestemmingsplan zal een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegevoegd.