

Nota zienswijzen Ontwerp BP ALMKERK, ANDEL, UITWIJK EN WAARDHUIZEN (WAAU-2017)

1. Inleiding

Voor de kernen Almkerk, Andel, Uitwijk en Waardhuizen vigeert op dit moment een palet aan bestemmingsplannen. Ook zijn er in de loop der jaren meerdere wijzigingsplannen vastgesteld en zijn er diverse omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan verleend. Om te voldoen aan de actualiserings- en digitaliseringsplicht is voor deze 4 dorpskernen het bestemmingsplan 'WAAU-2017' opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan 'Waardhuizen, Almkerk, Andel en Uitwijk-2017' krijgt een overwegend conserverend karakter. Daarbij wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd, waarbij tevens de huidige planologische rechten worden verankerd in een actuele regeling.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'WAAU-2017' omvat het dorpsgebied van de kernen Almkerk, Andel, Uitwijk en Waardhuizen, voor zover dit is gelegen binnen de bebouwde kom en deel uitmaakt van het grondgebied van de gemeente Woudrichem. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de vigerende ruimtelijke plannen binnen de 4 hiervoor genoemde dorpskernen en de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem.

Het voorontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 heeft vanaf 9 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Hierop zijn 10 inspraakreacties binnengekomen. Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 van 13 oktober 2017 tot en met 23 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 bij de raad van de gemeente Woudrichem worden ingediend.

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend. Van de 14 indieners van zienswijzen hadden 2 reclamanten al een inspraakreactie ingediend in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. De 14 zienswijzen zijn ingediend door:

Overzicht zienswijzen

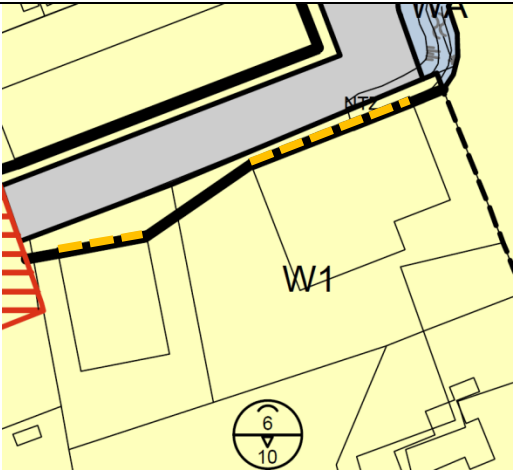
1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5
6. Reclamant 6
7. Reclamant 7
8. Reclamant 8
9. Reclamant 9
10. Reclamant 10
11. Reclamant 11
12. Reclamant 12
13. Reclamant 13
14. Reclamant 14

3. Ontvankelijkheidsbeoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 heeft vanaf 13 oktober 2017 tot en met 23 november 2017 voor het zienswijzentractaat ter inzage gelegen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen die termijn verstuurd en daarmee tijdig ingediend. Dit betekent tevens dat alle ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling moeten worden genomen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant	Samenvatting	Beantwoording	Conclusie
1.	<p>Reclamant verzoekt om de toegestane bouwhoogte voor de nieuwe kerkzaal te verhogen van maximaal 8 naar maximaal 11,5 meter. Deze hoogte is nodig in verband met een goede ventilatie en luchtverversing. Verder komt deze hoogte ten goede aan de akoestiek van de ruimte.</p> <p>Reclamant verzoekt om de toegestane goothoogte voor het nieuwe tussenlid van het kerkgebouw te verhogen van maximaal 5 naar maximaal 7 meter. De beschikbare ruimte kan zo efficiënter worden benut. Bovendien wordt het daarmee mogelijk om in het tussenlid van het kerkgebouw een aantal ruimten te realiseren voor bijeenkomsten, zoals vergaderingen, zangavonden en catechisatie</p> <p>Reclamant verzoekt om de toegestane bouwhoogte voor de kerktoren te verhogen</p>	<p>Door reclamanten is reeds in mei 2017 een plan voor nieuwbouw van het kerkgebouw op de locatie Waardhuizen 26 te Waardhuizen gepresenteerd aan de gemeente. Dit plan is positief ontvangen. Er is vanwege de slechte fundering een duidelijke noodzaak om nieuwbouw te plegen. Daarbij komt dat ook vanuit het oogpunt van brandveiligheid en vluchtwegen de huidige kerk niet meer voldoet. De nieuwbouw is iets anders gesitueerd dan in de huidige situatie het geval is. Het bouwvolume is iets groter om te kunnen voldoen aan de huidige kwaliteitseisen die aan gebouwen worden gesteld. De nieuwbouw van het kerkgebouw tast de specifieke kenmerken en de ruimtelijke karakteristiek van het betreffende gebied niet aan. Daarnaast worden de belangen van omwonenden met het bouwplan niet onevenredig aangetast Geconcludeerd wordt dat medewerking kan worden verleend aan de gevraagde verruiming van de diverse bouwhoogtes.</p>	<p>De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De bouwhoogte van de kerkzaal wordt verhoogd tot 11,5 meter.</p> <p>De bouwhoogte van de tussenbouw wordt verhoogd tot 7 meter.</p> <p>De bouwhoogte van de kerktoren wordt verhoogd tot 18 meter.</p>

	<p>tot 18 meter zodat de kerktoren volgens het ontwerp kan worden gerealiseerd.</p>		
<p>2.</p>	<p>Reclamant verzoekt om de bouwmogelijkheid en het bouwvlak voor een tweede woning aan de Werf 1 te Almkerk te behouden en deze vast te leggen in het bestemmingsplan. Reclamant heeft, mede op verzoek van de gemeente, tijd en geld gestoken in de realisatie van een schuur op het perceel die aan alle eisen voldoet om in de nabije toekomst als (mantelzorg)woning te kunnen gebruiken. De schuur is in 2016 gerealiseerd.</p>	 <p>Op grond van het vigerende bestemmingsplan Kom Almkerk is de bouw van twee woningen mogelijk aan de zuidzijde van de Werf, direct in of achter een voorgevellijn.. Zie daarvoor de bovenstaande uitsnede uit het geldende bestemmingsplan. Op de percelen is echter één woning aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 is de aanwezige woning positief bestemd, de mogelijkheid voor een tweede woning abusievelijk niet. Het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat ongebruikte bouwmogelijkheden worden wegbestemd, maar ook dat bestaande rechten niet zonder meer worden aangetast. Reclamant heeft in zijn zienswijze voldoende aangetoond dat de mogelijkheid voor een tweede woning steun</p>	<p>De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De ongebruikte bouwmogelijkheid aan de Werf 1 te Almkerk voor één nieuwe woning wordt alsnog opgenomen. Hiertoe wordt in het nieuwe bestemmingsplan een voldoende ruim bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 2'.</p>

		vindt in afspraken die in het verleden hierover met hem zijn gemaakt en ten onrechte is wegbestemd. Om die reden zal de nog ongebruikte bouwmogelijkheid voor één nieuwe woning alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan.	

3.	In het huidige bestemmingsplan Uitwijk – Waardhuizen 2007 is tussen Uitwijksestraat 3 en 5 te Uitwijk een tuinbestemming opgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het ontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 niet opgenomen. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen in verband met de wens daar in de toekomst een nieuwe woning te realiseren.	Het uitgangspunt van het bestemmingsplan WAAU-2017 is om conserverend te bestemmen. Daarbij zijn ongebruikte wijzigingsmogelijkheden komen te vervallen. Een wijzigingsmogelijkheid geldt immers gedurende een planperiode van maximaal 10 jaar waarna, bij actualisatie en vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, opnieuw in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging dient te worden gemaakt of het wenselijk is om de wijzigingsbevoegdheid te behouden. Aangezien er geen concrete plannen zijn om gebruik te maken van de bestaande wijzigingsbevoegdheid naar wonen komt deze wijzigingsbevoegdheid in dit plan te vervallen. De dringende noodzaak voor het handhaven daarvan is immers niet aangetoond. Bovendien wordt in deze situatie niet voldaan aan de onderzoeksplicht die geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Die onderzoeksplicht kan, anders dan voorheen, niet meer worden uitgesteld tot het moment waarop wel van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt.-	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.	Reclamant verzoekt de bestaande wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie in het bestemmingsplan WAAU-2017 op te nemen zoals deze ook in het huidige plan geldt.	Het uitgangspunt van het bestemmingsplan WAAU-2017 is om conserverend te bestemmen. Daarbij zijn ongebruikte wijzigingsmogelijkheden komen te vervallen. Een wijzigingsmogelijkheid geldt immers gedurende een planperiode van maximaal 10 jaar waarna, bij actualisatie en vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, opnieuw in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging dient te worden gemaakt of het wenselijk is om de wijzigingsbevoegdheid te behouden. Aangezien er geen concrete plannen zijn om gebruik te maken van de bestaande wijzigingsbevoegdheid naar wonen komt de wijzigingsbevoegdheid in dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen. De dringende noodzaak voor het handhaven daarvan is immers niet aangetoond. Bovendien wordt in deze situatie niet voldaan aan de onderzoeksplicht die geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Die onderzoeksplicht kan, anders dan voorheen, niet meer worden uitgesteld tot het moment waarop wel van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.	<p>Het is reclamant niet duidelijk wat de bedoeling is van het bestemmingsplan, daarbij refererend aan de zinsnede dat de huidige planologische rechten worden verankerd in een actuele regeling.</p>	<p>Iedere gemeente is wettelijk verplicht om haar bestemmingsplannen actueel te houden. Dat wil zeggen dat een bestemmingsplan in principe niet ouder mag zijn dan 10 jaar en dat na die 10 jaar een bestemmingsplan moet worden herzien. De ontwikkelingen in de ruimte staan immers niet stil en zo worden verleende vergunningen, afwijkingen en andere wijzigingen verwerkt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Er zijn uiteraard ook locaties waar geen wijzigingen plaatsvinden. De bestemming wordt bij actualisatie van het geldende bestemmingsplan in principe niet gewijzigd. Wel zal het nieuwe bestemmingsplan moeten voldoen aan de momenteel geldende (digitale) standaarden SVBP2012. Ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Kom Almkerk ' gold die standaard nog niet. Met het nu voorliggende plan wordt voldaan aan die digitale standaard en daarmee is er sprake van een actuele regeling.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

<p>6.</p>	<p>Reclamant wil een mantelzorgwoning realiseren op de verdieping van de woning aan de Kerkstraat 7-9 te Almkerk. Voor het verkrijgen van een financiering voor de realisatie van de mantelzorgwoning stelt de bank als voorwaarde dat er op het perceel twee zelfstandige woningen zijn toegestaan. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Kom Almkerk' kunnen ter plaatse zonder meer grondgebonden woningen worden gerealiseerd, maar geen gestapelde woningen. Reclamant heeft middels een quickscan aan de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het splitsen van de woning zodat er een zelfstandige woning kan worden gerealiseerd en de financiering hiervan kan worden verzekerd.</p>	<p>De quickscan van reclamant is beoordeeld door de gemeente. Op 8 januari 2018 is de beoordeling van de quickscan verzonden. Uit het oogpunt van milieu of anderszins is er geen belemmering om een splitsing van de woning toe te staan. Wel is er sprake van een probleem ten aanzien van de parkeersituatie. Het perceel biedt onvoldoende parkeergelegenheid om te voorzien in de parkeerbehoefte conform de gemeentelijke Notitie parkeren.</p> <p>Los daarvan is het realiseren van een mantelzorgwoning, zeker in een bestaande woning, onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij. Het splitsen van de woning is dan in principe niet noodzakelijk. Het idee achter een mantelzorgwoning is juist dat er op relatief eenvoudige wijze invulling kan worden gegeven aan een behoefte, maar dat na beëindiging van de mantelzorgsituatie de woning weer in haar oorspronkelijk staat wordt gebruikt en teruggebracht.</p> <p>Tot slot is het verkrijgen van een financiering voor het realiseren van de mantelzorgwoning die reclamant voor ogen heeft geen ruimtelijk relevant element waar in het kader van dit bestemmingsplan een nadere afweging over zou moeten plaatsvinden.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
-----------	--	---	---

--

7.	<p>Reclamant kan zich niet verenigen met de verlegging van de gebiedsaanduiding ecologische verbindingzone. Deze loopt nu door het bouwblok van reclamant heen. Verzocht wordt dit aan te passen overeenkomstig het huidige gebruik en deze lijn gelijk te laten lopen met de grens tussen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin".</p>	<p>De begrenzing van de ecologische verbindingzone is overgenomen uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Wijzigen van de ligging van deze zone dient eerst te worden goedgekeurd door de provincie Noord-Brabant, voordat deze in het bestemmingsplan kan worden verankerd.</p> <p>Het is duidelijk dat de ligging van de zone op bepaalde plekken niet geheel logisch is. Dit zal worden aangekaart bij de provincie Noord-Brabant, met het verzoek de begrenzingen van de ecologische verbindingzone na te lopen. Reclamant beschikt zelf overigens ook over de mogelijkheid om dit onder de aandacht te brengen bij de provincie Noord-Brabant. Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt uitgegaan van de zone(s) zoals die nu zijn opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
----	---	--	--

--

8.	Reclamant verzoekt om het perceel (kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie F710) binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan te trekken en dit perceel de bestemming "W-1" te geven.	De gemeente ziet geen belemmering om aan het verzoek van reclamant tegemoet te komen. Met het opnemen van dit perceel in het bestemmingsplan WAAU-2017 is er immers geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden. Bijkomend voordeel voor zowel reclamant als gemeente is dat er straks één bestemmingsplan geldt voor het gehele perceel. Dit komt de duidelijkheid ten goede en draagt bij aan meer rechtszekerheid.	De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De plangrens van het bestemmingsplan WAAU-2017 wordt op de locatie achter Brugdam 8 te Almkerk aangepast en het perceel, kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie F710, wordt opgenomen in het bestemmingsplan WAAU-2017 met de bestemming Wonen 1. Met deze aanpassing wordt de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse 'overschreven'.

9.	<p>Reclamant geeft aan dat zijn inspraakreactie is gebundeld met andere punten. Volgens hem moeten deze punten individueel worden behandeld zodat nuanceverschillen duidelijk zijn. De inspraakreactie van reclamant had betrekking op het 'overwegend conserverende' karakter van het bestemmingsplan. Volgens reclamant worden gebruiksmogelijkheden ingeperkt en worden wel degelijk rechten aangepast. Dit betreft een grote aanpassing die volgens hem zeker niet als overwegend conserverend kan worden aangemerkt.</p>	<p>Het klopt dat alle punten die in een inspraakreactie of zienswijze worden aangehaald moeten worden behandeld. Dat neemt echter niet weg dat reacties van gelijke strekking mogen worden gebundeld. Dat is in deze situatie gebeurd.</p> <p>Het bestemmingsplan is in zoverre conserverend dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Inderdaad worden er enkele ongebruikte bouw mogelijkheden geschrapt. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan dient namelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening opnieuw te worden afgewogen of het opnemen van een bestaande wijzigingsbevoegdheid naar wonen, waar in de voorbije planperiode van 10 jaar geen gebruik van is gemaakt, wederom noodzakelijk is. Daarvoor geldt een onderzoeksplicht die, anders dan voorheen, niet meer kan worden doorgeschoven naar het moment waarop er wel van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt. Geen van de betrokkenen heeft aan de hand van een concreet plan met bijbehorende onderzoeken aangetoond dat de noodzaak voor behoud van de bestaande wijzigingsbevoegdheid naar wonen aanwezig is binnen de nieuwe planperiode van 10 jaar en ook binnen dat tijdsbestek tot uitvoering gebracht wordt. Dat is ook de reden dat in die gevallen is volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie. In die zin is het plan ook</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
----	---	--	--

		<p>conserverend, aangezien de bestaande situatie wordt bevroren. In sommige gevallen kan er sprake zijn van een (beperkte) inperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden. Dit is echter een bewuste keuze geweest. Aan de bestaande mogelijkheden in een bestemmingsplan kunnen immers geen blijvende rechten worden ontleend. Het onbegrensd toestaan van bouw mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe eengezinswoningen is om meerdere redenen ongewenst. Circa 90% van de huidige woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Inmiddels bestaat minder dan de helft van de huishoudens uit gezinnen: dit aantal neemt tot 2030 verder af. Tegelijkertijd is er sprake van een toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Hierdoor zal er een toenemende behoefte ontstaan aan woningen die beter zijn afgestemd op andere levensfasen. Dit vraagt in de toekomst om een andere kwaliteit woningen dan waar nu sprake van is. Voorkomen moet worden dat in de toekomst het verkeerde type woningen wordt gebouwd met uiteindelijk leegstand en verloedering tot gevolg. Om dit te voorkomen is sturing gewenst. Een van de mogelijkheden om daar concreet invulling aan te geven is via het bestemmingsplan. Dat wordt in dit bestemmingsplan door middel van een maximumaanduiding van het aantal woningen op perceelsniveau nagestreefd.</p>	
--	--	---	--

	<p>Volgens reclamant is het juridisch niet toegestaan om de datum van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan te gebruiken als peildatum voor bestaande situaties. Volgens reclamant moet dit de datum van inwerkingtreding zijn.</p>	<p>Reclamant merkt terecht op dat voor de peildatum voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik de datum van inwerkingtreding dient te worden gehanteerd. Deze omissie wordt hersteld.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond, maar leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Dit omdat in artikel 35 (overgangsrecht) reeds is geregeld dat als peildatum voor het overgangsrecht de datum van in werking treden van het bestemmingsplan wordt gehanteerd.</p>
	<p>Reclamant wil weten hoe wordt vastgelegd welke situaties en adressen in de toekomst worden toegestaan en wat de randvoorwaarden voor deze toestemming zijn.</p>	<p>Bestaande situaties die voor de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan (13 oktober 2017) aanwezig zijn, zijn bij de gemeente bekend.</p> <p>Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat nieuwe situaties in de toekomst in principe niet meer zijn toegestaan. In geval van afwijken wordt per situatie een afweging gemaakt. Van meewerken zal niet snel sprake zijn en daar zal ook terughoudendheid bij worden betracht. De randvoorwaarden voor een dergelijke afwijking zullen per geval worden bezien. Dat is niet iets wat wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien zich een dergelijke afwijking voordoet zal deze pas na verlening in een toekomstige herziening of actualisatie in een bestemmingsplan worden verankerd.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

10.	<p>Reclamant geeft aan dat zijn achterbuurman (Hoge Maasdijk 52 te Andel) plannen heeft om het dak van zijn garage, dat grenst aan het perceel van reclamant, te verhogen ten behoeve van zonnepanelen. Reclamant kan zich niet met deze plannen verenigen. In het huidige plan is deze verhoging niet toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 wel. Reclamant stelt dat hij hierdoor in zijn belangen wordt geschaad.</p>	<p>Het klopt dat de betreffende schuur in het vigerende bestemmingsplan Kom Andel een bedrijfsbestemming heeft. Vanwege de gewijzigde situatie en de nieuw gebouwde woning aan de Hoge Maasdijk 52 is de grond en de schuur onderdeel geworden van de woonbestemming. Dat is in het voorliggende bestemmingsplan ook zo bestemd.</p> <p>In het plan Kom Andel kon ter plaatse van de schuur een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter worden gerealiseerd. Die goot- en bouwhoogte is met het wijzigen van de bestemming niet veranderd. Ten behoeve van de bedrijfsbestemming zouden er ook zonnepanelen op geplaatst kunnen worden. Dat is bij de woonbestemming niet anders. In planologische zin is er in deze situatie dan ook geen sprake van een onevenredige schending van de belangen van reclamant. Indien reclamant van mening is dat er toch schade optreedt dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dit planschadeaspect is voor de beoordeling van de zienswijze echter geen argument dat nu bij de vaststelling van dit bestemmingsplan in ruimtelijke zin moet worden afgewogen.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>11.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand een gemengde bestemming waardoor het pand voor kantoor, wonen of een combinatie mag worden gebruikt. In artikel 10.2.2 sub d van het voorontwerp staat dat het bestaand aantal woningen niet mag worden vergroot. In sub e staat dat het niet is toegestaan bestaande woningen te splitsen in meerdere woningen zodanig dat het bestaand aantal woningen wordt vermeerderd. Reclamant verzoekt om voor het perceel Julianastraat 1 te Andel de mogelijkheid op te nemen om het gebruik van het pand te kunnen wijzigen tussen kantoor/kantoren en woning/woningen of een combinatie van de twee.</p>	<p>Het klopt dat er in het nu nog vigerende plan een onbegrensde mogelijkheid voor de bouw van nieuwe woningen zat. Een van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan is dat de (onbenutte) mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen worden teruggebracht.</p> <p>Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden niet gewijzigd. Vanwege de beschermde status van het pand als rijksmonument, is het niet aannemelijk dat dit pand verbouwd of zelfs gesplitst mag worden in meerdere woningen. Dat doet immers afbreuk aan het karakter van dit pand. Verder is er geen sprake van een concreet voornemen tot het wijzigen van de huidige functie naar wonen. Tot slot blijven er ook na vaststelling van het bestemmingsplan voldoende alternatieve functies mogelijk binnen de bestemming Gemengd.</p> <p>Het onbegrensd toestaan van bouwmogelijkheden voor het realiseren van nieuwe eengezinswoningen is om meerdere redenen ongewenst. Circa 90% van de huidige woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Inmiddels bestaat minder dan de helft van de huishoudens uit gezinnen: dit aantal neemt tot 2030 verder af. Tegelijkertijd is er sprake van een toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Hierdoor zal er een toenemende behoefte ontstaan aan woningen die beter zijn afgestemd</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
------------	--	---	--

		<p>op andere levensfasen. Dit vraagt in de toekomst om een andere kwaliteit woningen dan waar nu sprake van is. Voorkomen moet worden dat in de toekomst het verkeerde type woningen wordt gebouwd met uiteindelijk leegstand en verloedering tot gevolg. Om dit te voorkomen is sturing gewenst. Een van de mogelijkheden om daar concreet invulling aan te geven is via het bestemmingsplan. Dat wordt in dit bestemmingsplan door middel van een maximaal aanduiding van het aantal woningen op perceelsniveau nagestreefd. Alles overwegende is in deze situatie het belang van de gemeente om de onbegrensde mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan te beperken groter dan het belang van reclamant om de planologische mogelijkheid voor het realiseren van meerdere woningen op de locatie Julianastraat 1 te Andel alsnog in dit bestemmingsplan op te nemen. Deze belangenafweging leidt in dit specifieke geval niet tot een aanpassing van het onderhavige bestemmingsplan.</p>	

<p>12.</p>	<p>Reclamant geeft aan dat in het huidige plan voor het pand aan de Julianastraat 6 te Andel de mogelijkheid bestaat om op de verdieping woningen te realiseren. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Reclamant verzoekt om de huidige bouwmogelijkheid alsnog in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Het schrappen van deze mogelijkheid betekent een aanzienlijke waardevermindering van het pand. Daarnaast heeft de ondernemersvereniging De Linden reclamant benadert met het verzoek om te onderzoeken of een andere invulling van het pand tot de mogelijkheden behoort.</p>	<p>Het klopt dat er in het nu nog vigerende plan een onbegrensde mogelijkheid voor het bouwen van nieuwe woningen zat. Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat de (onbenutte) mogelijkheid voor het bouwen van nieuwe woningen wordt terug- gebracht.</p> <p>Dat neemt niet weg dat de locatie Julianastraat 6 te Andel wellicht op termijn in aanmerking zou kunnen komen voor het realiseren van een beperkt aantal appartementen voor bijvoorbeeld senioren- en/of jongerenhuisvesting. Juist voor deze doelgroepen bestaat een grote behoefte aan woningen. De locatie ligt tevens gunstig in de kern van Andel nabij voorzieningen.</p> <p>De huidige bebouwing aan de Julianastraat 6 te Andel is van een niet al te hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Een eventuele verbouwing of sloop en herbouw met een beperkt aantal (kleine) woningen voor bijvoorbeeld senioren en/of jongeren biedt mogelijkheden tot verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse.</p> <p>Alles overwegende biedt de locatie Julianastraat 6 te Andel voldoende potentie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, bijvoorbeeld in de vorm van een beperkt aantal (kleine) woningen voor senioren en/of jongeren. De genoemde overwegingen zijn voor de gemeente reden om</p>	<p>De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan WAAU-2017.</p> <p>Op de locatie Julianastraat 6 te Andel wordt een aanduiding opgenomen in combinatie met planregels waarmee de mogelijkheid voor woningbouw op deze locatie behouden blijft.</p>
------------	---	---	--

		aan het verzoek van reclamant tot behoud van de huidige woningbouwmogelijkheden voor deze locatie alsnog medewerking te verlenen.	

13.	<p>Reclamant geeft aan dat het door de begrippen 'wonen' en 'woning' in het ontwerpbestemmingsplan niet langer is toegestaan dat meerdere huishoudens gebruik maken van één woning. Dit komt in de huidige situatie veel voor waarbij meerdere werknemers en hun gezinnen een woning delen. Er wordt weliswaar gesteld dat bestaande situaties behouden mogen blijven, maar dit is niet geborgd. Reclamant verzoekt de betreffende begripsbepalingen aan te passen zodat het huisvesten van werknemers zoals dit in de huidige situatie gebeurt, niet wordt belemmerd. Verder vraagt reclamant om borging van de huidige situatie in de regels van het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>Geconstateerd is dat de huidige bouw- en gebruiksregels van de woonbestemmingen in de nu nog geldende bestemmingsplannen niet goed op elkaar zijn afgestemd. Verder ontbreekt binnen deze bestemmingsplannen een adequate definitie van het begrip "wonen", het begrip "woning" en van het begrip "huishouden". In het voorliggende bestemmingsplan worden deze omissies rechtgezet en aangepast. Actuele jurisprudentie en voortschrijdend inzicht geven aanleiding om deze wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan door te voeren. Daarnaast is de noodzaak voor deze actualisatie ingegeven vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en vanwege de te betrachten rechtszekerheid. Voor nieuwe gevallen zal na inwerkingtreding van het bestemmingsplan WAAU-2017 de nu voorgestelde regeling van toepassing zijn. In de bestaande planologische rechten op dit vlak wordt geen wijziging aangebracht. Alleen voor nieuwe situaties worden de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingeperkt.</p> <p>Het huisvesten van uitzendmigranten is overigens een onderwerp dat de aandacht heeft van de gemeente Woudrichem en de omliggende gemeenten. Om die reden is er eerder een beleidsnota 'Huisvesting uitzendmigranten Land van Heusen en Altena' opgesteld (in werking sinds 18-10-2012).</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
-----	--	--	--

		<p>In deze nota is aangegeven op welke wijze de gemeente om wenst te gaan met de huisvesting van uitzendmigranten. Zo is nieuwbouw in principe ongewenst en dient de huisvesting te worden gespreid. Ook kunnen gebieden volledig worden uitgesloten als huisvestingslocaties. Met andere woorden, een en ander wordt op basis van deze beleidsnota per geval bekeken. Indien de huidige bestemmingsregeling in stand zou worden gelaten is niet duidelijk vanaf welk moment de actualisatie van de regels geldt en vanaf welk moment aan het nieuwe uitgangspunt moet worden getoetst. Dat draagt niet bij aan een uniforme toepassing van de regels op dit terrein. Om die reden houden wij vast aan de regeling, zoals die nu in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Deze regeling geldt voor nieuwe situaties vanaf het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.</p>	

14.	Reclamant verzoekt om voor het gehele perceel Waardhuizen 37 te Waardhuizen de bestemming “Wonen” op te nemen zoals dit in het huidige bestemmingsplan het geval is. In het ontwerpbestemmingsplan WAAU-2017 heeft een deel van dit perceel de bestemming “Tuin” gekregen.	De bestaande woning is op het achterste gedeelte van het perceel gesitueerd in de richting van de rivier De Alm. Medewerking verlenen aan hetgeen reclamant vraagt in zijn zienswijze (handhaving van de bestemming “wonen” voor het perceelsgedeelte grenzend aan de voorzijde van zijn perceel aan de openbare weg Waardhuizen) betekent dat aan de voorkant van het perceel extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Dat is niet in overeenstemming met de regeling uit het vorige bestemmingsplan en de uitgangspunten van dit nieuwe bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan het gevraagde zou bovendien ongewenste bouwmogelijkheden voor de voorgevel creëren wat in planologisch opzicht afbreuk doet aan het huidige straatbeeld ter plaatse. Deze factoren geven aanleiding om de huidige bestemming “tuin” voor de gronden die buiten het bouwvlak en voor de woningen liggen onverkort te handhaven en niet te wijzigen.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
-----	--	---	---

LIJST VAN WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

- In paragraaf 1.3 wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 21 juni 2011 opgenomen in het overzicht in verband met de opname van het perceel, kadastraal bekend gemeente Woudrichem sectie F710 in het bestemmingsplan 'WAAU-2017'.

Regels

- In artikel 10.2.2 wordt een nieuw lid f toegevoegd, luidende: 'in afwijking van het bepaalde onder d en e is de bouw van één of meerdere woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – wonen' toegestaan'.

Verbeelding

- Op de locatie Waardhuizen 26 te Andel worden de volgende wijzigingen doorgevoerd: de bouwhoogte van de kerkzaal wordt verhoogd tot 11,5 meter; de bouwhoogte van de tussenbouw wordt verhoogd tot 7 meter; de bouwhoogte van de kerktoren wordt verhoogd tot 18 meter.
- De ongebruikte bouwmogelijkheid voor één nieuwe aan de Werf 1 te Almkerk wordt alsnog opgenomen. Hiertoe wordt een voldoende ruim bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 2'.
- De plangrens van het bestemmingsplan WAAU-2017 wordt op de locatie achter Brugdam 8 te Almkerk aangepast en het perceel, kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie F710, wordt opgenomen in het bestemmingsplan WAAU-2017 met de bestemming Wonen 1. Met deze aanpassing wordt de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse 'overschreven'.
- Op de locatie Julianastraat 6 te Andel wordt op het bouwvlak een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – wonen' opgenomen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijzen, zijn er ook nog een aantal ondergeschikte ambtshalve verbeteringen doorgevoerd, welke hierna zijn terug te lezen.

Algemeen

- Diverse tik- en taalfoutjes worden hersteld. Verder is de leesbaarheid van de planregels op een aantal plaatsen verbeterd.

Toelichting

- In paragraaf 2.4 worden enkele zinnen toegevoegd in de zin van dat hoewel het onderhavige bestemmingsplan vigerende rechten respecteert, slapende bouwmogelijkheden voor woningbouw zoveel als mogelijk worden teruggedrongen. Het ongemoeid laten van deze bouwmogelijkheden legt namelijk een direct beslag op de beperkt beschikbare plancapaciteit van de gemeente Woudrichem. Ook komt één van de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Land van Heusden en Altena (het toevoegen van woningen waar nu en in de toekomst behoefte aan is) daarmee in het gedrang.

Regels

- In artikel 1 wordt het begrip 'aanbouw' toegevoegd, luidende: 'uitbreiding van een hoofdgebouw'. De overige begrippen worden vernummerd, alsmede de verwijzingen naar de begrippen in de overige artikelen.
- In artikel 1 wordt het begrip 'bijgebouw' gewijzigd in: 'een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw'.
- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch las- en reparatiebedrijf wordt geschrapt uit artikel 3.1. sub c en toegevoegd aan artikel 5.1. De subleden in artikel 5.1 worden vernummerd.
- In artikel 3.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd, luidende: een bedrijfswoning.
- In artikel 3.2.2. sub c onder 1 wordt de zinsnede '600 m²' gewijzigd in '600 m³'.
- In artikel 30.4.1 sub a wordt na de zinsnede ', behorende bij deze regels;' de tekst ', en de eventueel nadien vastgestelde parkeernomen' toegevoegd.
- Artikel 30.4.3 wordt geschrapt.

Verbeelding

- Op de locatie Mr. Naaijenstraat 16 te Andel wordt de aanduiding 'karakteristiek' verwijderd.