

Geanonimiseerde versie

Nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Herziening WAAU, verbouw schuur tot woning nabij Hoge Maasdijk 51 te Andel'

De nota maakt deel uit van de Nota van vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Zienswijzen m.b.t. ontwerp:

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag van *donderdag 20 juni tot en met woensdag 31 juli 2019* gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kon mondeling of schriftelijk een zienswijze gegeven worden. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gedateerd op 31 juli 2019 en ingekomen op 31 juli 2019.

De zienswijze is ingediend binnen de wettelijke termijn. Indienster is te zien als belanghebbende.

Indienster heeft eerder met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan een inspraakreactie gegeven. Deze reactie is abusievelijk buiten behandeling gebleven. De inspraakreactie maakt integraal deel uit van de zienswijze en geldt als bijlage van de zienswijze.

Indienster behoudt zich het recht voor om de zienswijze aan te vullen. Er is middels brief d.d. 6 augustus 2019, nr. D2019-08-000850, een termijn twee weken gesteld om deze aanvulling te doen. Er is binnen deze termijn geen aanvulling gegeven.

De gronden van de zienswijze worden hieronder, voorzien van een antwoord, weergegeven:

1. ***Participatietraject***

Het voorontwerp is bekend gemaakt door burgemeester en wethouders van de gemeente Altena. Indienster vraagt zich af waarom niet eerst een omgevingsdialoog is gehouden. Een zienswijze zou dan misschien niet nodig geweest zijn.

Antwoord:

Het vooroverleg over een herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief was door de voormalige gemeente Woudrichem al nagenoeg geheel afgerond. Een omgevingsdialoog heeft in zo'n geval weinig zin.

2. ***Cultuurhistorische waarde***

Indienster twijfelt aan de intentie van initiatiefnemer om de schuur omwille van de cultuurhistorische waarde te behouden. Initiatiefnemer was aanvankelijk van plan om de schuur te slopen en de ondergrond te gebruiken als bouwplaats voor een nieuwe woning. Het initiatief wijzigde toen uit onderzoek bleek dat de schuur vanwege de cultuurhistorische waarde behouden moest worden. Hieruit blijkt dat initiatiefnemer een argument zocht om op het perceel alsnog een woonbestemming te krijgen.

De toelichting vermeldt dat de schuur in vervallen staat is. Uit stukken en de situatie ter plaatse blijkt dat dit niet juist is. Om de schuur te behouden is het helemaal niet noodzakelijk om deze om te bouwen tot woonhuis. Deze noodzaak blijkt ook niet uit de stukken. Door het verbouwen van de schuur tot woonhuis verliest de schuur zijn oorspronkelijke functie en ook onherroepelijk een deel van de cultuurhistorische waarde. Door het gebouw als schuur te behouden blijft het oorspronkelijke van het bebouwingscomplex van Veerhuis De Zwaan beter behouden. Door de ombouw naar een woonhuis zal dit ernstig worden aangetast.

Antwoord:

Initiatiefnemer heeft -zo lijkt- de waarde van de schuur, gelet op de intentie om de schuur te slopen, aanvankelijk onderschat. Dat hoeft niet te betekenen dat aan zijn intentie tot behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur getwijfeld moet worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan bevat bovendien waarborgen om de waardevolle schuur te behouden. Er zijn inderdaad geen aanwijzingen dat de schuur op dit moment in vervallen staat is. Wel kan de schuur, zeker in geval van leegstand, in een vervallen staat komen te verkeren. De toelichting dient te worden aangepast. Een verbouw van de schuur tot woning onder afsplitsing van de schuur van het voormalige Veerhuis maakt behoud c.q. herstel van de

cultuurhistorische waarde van de schuur financieel mogelijk. Niet valt in te zien waarom de waarde van de schuur door een verlies van de oorspronkelijke functie ernstig wordt aangetast. Bij een verbouw tot woning wordt de waarde versterkt omdat bijv. de dakkapellen verwijderd zullen worden.

3. *Bestemming noordgrens van het plangebied*

De noordelijke begrenzing van het plangebied stemt niet overeen met het kadastrale eigendom. Er ligt een bestemming Wonen op grond die geen eigendom van initiatiefnemer is. De bestemming Wonen ligt mogelijk deels op grond waarvoor indienster een recht van overpad, zijnde een zakelijk recht, heeft. De grond maakt deel uit van een toegangsweg naar de woning van indienster. Deze grens dient onderzocht te worden.

Antwoord:

De noordelijk grens van de bestemming Wonen is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan WAAU 2017. Deze grens blijkt inderdaad niet overeen te stemmen met het kadastrale eigendom. Een deel van de grond met een bestemming Wonen, grenzend aan de toegangsweg, is eigendom van Waterschap Rivierenland. Op deze grond staat nota bene een klein deel van een vrijstaand schuurtje. De grens van de bestemming Wonen dient in overeenstemming gebracht te worden met de kadastrale eigendomsgrens. De grens komt dan op de voorgevel van de te verbouwen schuur te liggen. De grond ten noorden van de voorgevel krijgt de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Het schuurtje komt daardoor deels onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan te vallen.

Uit kadastrale informatie valt overigens niet af te leiden dat sprake is van een recht van overpad. De toegangsweg, inclusief het deel dat ten onrechte bestemd is voor Wonen, is blijkens de wegenlegger van de gemeente ter hoogte van de te verbouwen schuur wel openbaar. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding uit wegenlegger 2017

4. *Bijgebouwen en overkappingen*

Een bestemming Wonen van het noordelijk deel is niet gewenst. De bestemming maakt het immers mogelijk om op de grond, al dan niet vergunningsvrij, vóór de voorgevel bouwwerken op te richten en parkeerplaatsen aan te leggen. Dit tast de cultuurhistorische c.q. monumentale waarde van het monument en het ensemble aan. Niet duidelijk is voor de bouw welstandseisen gelden. Feitelijk geldt dit ook voor het bouwen van bijgebouwen aan de oostzijde van het bouwvlak. Deze bouw tast de hoge landschapswaarden en het zicht op een historische achtermuur aan. Het is gewenst om een conceptvisie voor inrichting van het gebied op te stellen, die met omwonenden besproken wordt en vertaald wordt in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Zie hierboven onder 3. Overigens is vergunningsvrij bouwen vóór een voorgevel niet toegestaan.

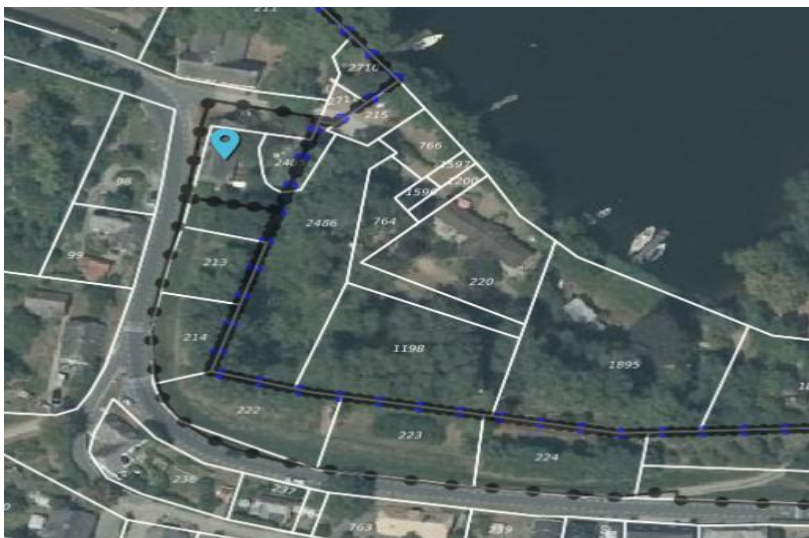
Door een bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, zijnde een bestemming voor openbaar gebruik, is het niet toegestaan om op de grond ten behoeve van Wonen bouwwerken te plaatsen dan wel om daar alleen voor particulier gebruik te parkeren. Dat geldt temeer omdat deze grond eigendom van het waterschap is. Niet valt in te zien dat een (openbaar) gebruik van de grond voor parkeren de cultuurhistorische waarde van de schuur dan wel landschapswaarden aantast. Het is niet nodig om in samenspraak met omwonenden voor het gebied een inrichtingsvisie op te stellen.

5. *Verkeer en ontsluiting*

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een doodlopende straat. Deze straat is in het bestemmingsplan WAAU 2017 voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Het lijkt erop dat het belang van deze ontsluiting voor zowel het plangebied als de omliggende percelen onvoldoende is meegewogen. Dit blijkt o.a. uit de volgende passage uit de toelichting, par 1.2.: "Het plangebied wordt in het noorden begrensd door Hoge Maasdijk 51, tevens bekend als het voormalige 'Veerhuis de Zwaan'". Deze zin is niet juist.

Blijkens par. 4.9 zal het plangebied ontsloten worden via deze doodlopende straat. Dit straatje ontsluit niet alleen het plangebied, maar daarnaast ook het perceel van indienster, het perceel van de voormalige herberg "De Zwaan" en een zestal percelen van verschillende eigenaren. Deze zes percelen worden recreatief gebruikt als oeverlandjes langs de Afgedamde Maas. Deze eigenaren verlenen elkaar recht van overpad. Op onderstaande afbeelding zijn globaal de verschillende eigendommen, alsmede het recht van overpad weergegeven.

- Blijkens feitelijke situatie verleend verkoper via kadastrale perceelnummers 2485 en 2486 (lijdende erven) het zakelijk recht van uitweg over een klein gedeelte grond ten gunste van de eigenaar/bewoner van het naastgelegen woonhuis aan Hoge Maasdijk 53 om te komen van- en te gaan naar de Hoge Maasdijk op de thans bestaande wijze;



1: perceel cliënt; 2: oeverlandjes; 3. Herberg de Zwaan

Indienster constateert dat het aspect ontsluiting in combinatie met parkeren van zowel het plangebied als alle overige percelen, die door het doodlopende weggetje worden ontsloten, niet onderkend is in de toelichting. Een gebruik als recreatielandje betekent dat er voor deze

functie ook parkeergelegenheid aanwezig moet zijn, althans de nu aanwezige parkeergelegenheid dient behouden te worden. Dit lijkt zich slecht te verdragen met de ontsluiting van het plangebied vanaf het weggetje. Bovendien ligt er een recht van overpad, zoals dat ook is aangegeven in de verkoopbrochure van Herberg De Zwaan:

Ook de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein dienen zorgvuldig betrokken te worden in de ontsluitingsmogelijkheden. In het volgende punt wordt hier nader op ingegaan.

In de toelichting wordt ten aanzien van ontsluiting de volgende conclusie getrokken:

“Eveneens worden, gezien de beperkte omvang van het initiatief, geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht”. Gelet op het voorgaande dient nader onderzoek gedaan te worden naar de ontsluiting van onderhavig perceel in relatie tot de overige percelen. Indien er wil graag betrokken worden bij de uitkomsten van dit onderzoek.

Antwoord:

Uit paragraaf 4.9 van de toelichting blijkt dat initiatiefnemer het recht van overpad respecteert. De ietwat ongelukkige formulering in paragraaf 1.2 doet daar niets aan af. De grond van initiatiefnemer, waarvoor een recht van overpad geldt, valt nota bene buiten het plangebied. Het gaat hierbij om een klein deel van de percelen onder nr. 2485 en 2486. Het recreatieve gebruik van oeverlandjes door een zestal eigenaren langs de Afgedamde Maas is geen belang van indiener. De percelen vallen op basis van het bestemmingsplan Buitengebied overigens binnen een bestemming Wonen. Het recreatieve gebruik is in strijd met deze bestemming. Voor de gebruikers van de oeverlandjes en overigens ook voor de (toekomstige) bewoner van het Veerhuis verandert er door het initiatief met betrekking tot verkeer en parkeren niets.

6. *Parkeren*

De schuur ligt aan een klein doodlopend straatje waar veel verschillende percelen op aansluiten van veel verschillende eigenaren welke elkaar recht van overpad moeten verlenen. Ruimte om te parkeren is er echter nauwelijks waardoor er veel parkeeroverlast is. Door de ombouw van de schuur tot woonhuis zal de parkeeroverlast toenemen.

Volgens de toelichting, paragraaf 3.3.3., voorziet het initiatief in voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient dit aangetoond te worden. De parkeerplaatsen dienen conform het GVP achter de voorgevel van de woning gerealiseerd te worden”. Eén en ander is niet juist. Belangen zijn bovendien niet integraal afgewogen.

Het ontwerpplan maakt niet alleen een vrijstaande woning mogelijk, maar ook aan huis gebonden activiteiten zoals onder andere hondentrimmer, ontwerpbureau, notaris, advocaat en juridisch adviseur. Op de tekening is niet aangegeven waar de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd zullen of kunnen worden. Er zijn -zoals eerder gesteld- twijfels over het eigendom van het noordelijk deel van het plangebied. Ook in geval van eigendom van dit deel van het plangebied is twijfelachtig of daar voorzien kan worden in parkeerplaatsen. Zoals gesteld is sprake van buitengewoon hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Bovendien wordt voorzien in parkeren voor één van de toegangsdeuren van het hoofdgebouw. Parkeerplaatsen op deze plek kunnen de toegang tot de achterliggende eigendommen bemoeilijken of verhinderen.

Ook is het de vraag of het perceel wel voor parkeren toegankelijk is. Er bevindt zich immers op korte afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw een bijgebouw. Het is dan ook de vraag of er aan deze zijde wel een toegang gemaakt kan worden voor de benodigde parkeergelegenheid. Verwezen wordt naar onderstaande foto, afkomstig uit de verkoopbrochure.



Parkeren is aan de achterzijde niet wenselijk door de grote landschappelijke en natuurlijke waarde van de opgaande beplanting in de tuin. Ook lijkt een dergelijke ontsluiting thans (nog) niet uitvoerbaar te zijn vanwege de eigendomssituaties. Weliswaar zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen inzake parkeren, maar zeker in combinatie met de ingewikkelde ontsluiting, de diverse rechten van overpad, de monumentale status van het ensemble en de hoge natuur- en landschapswaarden ligt het voor de hand om in het kader van het bestemmingsplan onderzoek te doen naar parkeren.

Antwoord:

Zie het gestelde onder 5. Het recreatieve gebruik van de oeverlandjes is -zoals gesteld- in strijd met de bestemming Wonen. *Los hiervan:* Er zijn bij de gemeente tot op heden geen klachten over parkeren in de doodlopende straat bekend.

Niet valt in te zien waarom het toevoegen van een woning in de straat voor een parkeerprobleem zorgt. Er is -ook in geval van beroep dan wel bedrijf aan huis of bed and breakfast- voldoende fysieke ruimte voor de voorgevel van de woning voor bezoekersparkeren. Deze ruimte maakt onder verwijzing naar de wegenlegger deel uit van een openbare weg. De ruimte krijgt, zoals gesteld onder punt 3, een bestemming Verkeer en verblijfsgebied. Binnen deze bestemming mag o.a. in geval van beroep dan wel bedrijf aan huis of bed and breakfast geparkeerd worden door bezoekers.

Uit het cultuurhistorisch rapport valt af te leiden dat de schuur op zich uit oogpunt van cultuurhistorie waarde heeft en niet de op het perceel aanwezige beplanting. Niet valt in te zien dat door een gebruik voor bezoekersparkeren van de grond vóór de voorgevel van de schuur 'buitengewoon hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden' worden aangetast. Dat geldt temeer omdat parkeren steeds kortdurend is en ook in geval van karakteristieke bebouwing in een straatbeeld past. Bij een inrichting voor parkeren kan door de aanwezige ruimte rekening worden gehouden met de toegang(en) tot de woning. In het uiterste geval, bijv. bij een piek, kan incidenteel op eigen grond of elders geparkeerd te worden.

Niet valt in te zien waarom gezien de beschikbare ruimte nabij het bijgebouw geen toegang gemaakt kan worden voor het parkeren op eigen grond.

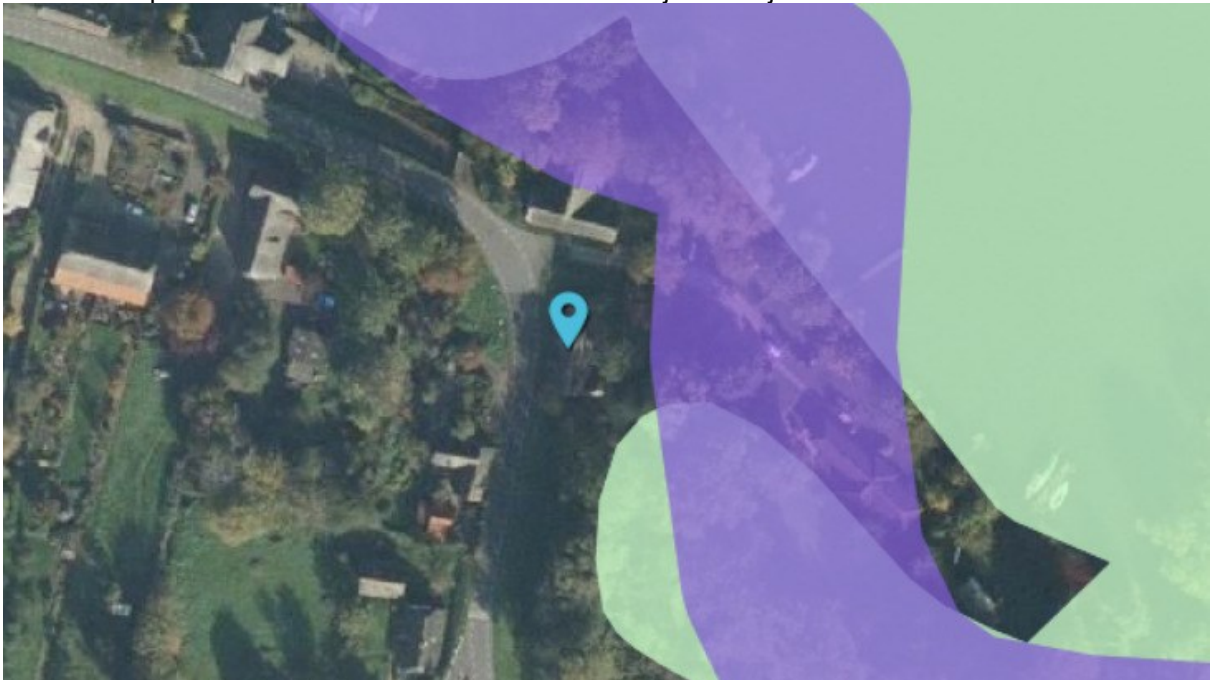
7. *Natuurnetwerk Brabant*

De schuur bevindt zich in een uniek gebied wat deel uit maakt van een ecologische verbindingzone binnen het Natuur Netwerk Brabant. Perceel 2486 behoort ook blijkens de verkoopbrochure bij het hoofdgebouw in het plangebied. Dit perceel maakt voor een groot gedeelte deel uit van het "Natuur Netwerk Brabant". Het is niet wenselijk en niet noodzakelijk dat dit gebied op wat voor manier dan ook wordt aangetast. Dit zal de biodiversiteit en de kwaliteit van het gebied niet bevorderen. Indienster vraagt zich af waarom dit perceel mede omwille van beschermende regels niet binnen de begrenzing van het plangebied is getrokken. De grond is voorzien van zeer waardevolle hoog opgaande beplanting. Ook in het cultuurhistorisch rapport wordt aan deze waarde gerefereerd. Indienster is van mening dat de huidige beplanting geïnventariseerd had moet worden. Deze beplanting had mede met het

oog op zorgvuldige inpassing van ontsluiting en bijgebouwen geïnventariseerd moeten worden.

Antwoord:

Het perceel 2486 met daarop de schuur valt voor een klein deel in het plangebied. Het plangebied ligt vervolgens, zoals dat ook geldt voor de huidige bestemming Wonen, voor een zeer klein deel binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. De ecologische verbindingszone wordt daardoor, gelijk nu het geval is, door het initiatief gerespecteerd. Het ontwerp van het bestemmingsplan stelt regels om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone. Deze regels hebben betrekking op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat voor het kappen of rooien van groen, dat zich binnen het Natuur Netwerk Brabant bevindt, regels gelden. Het Natuur Netwerk Brabant wordt door de verbouw van de schuur tot woning niet (verder) aangetast. Uit het cultuurhistorisch rapport valt -zoals eerder gesteld- af te leiden dat de schuur op zich uit oogpunt van cultuurhistorie waarde heeft en niet de op het perceel aanwezige beplanting. Er wordt wel melding gemaakt van historische groenelementen. Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening geldt een omgevingsvergunningsplicht voor het vellen van houtopstanden voor zover deze op de Bomenlijst staan. Op deze lijst staan bomen die op basis van een inventarisatie waardevol blijken te zijn.



Aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'

8. *Kwaliteitsverbetering Landschap*

Indiener vraagt zich af waarom hier in de toelichting niet op is ingegaan.

Antwoord:

Indienster merkt terecht op dat de toelichting geen melding maakt van de toepassing van de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Hiertoe dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een bijdrage te leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze locatie valt binnen het bestemmingsplan van WAAU 2017. Op basis van de provinciale Verordening ruimte valt de locatie echter buiten het stedelijk gebied en wordt de locatie gerekend tot het gemengd landelijk gebied. Op basis van artikel 3.1 en 3.2 2 kwaliteitsverbetering van het landschap van de Verordening ruimte geldt een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ieder plan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet daarom vergezeld gaan van een nadere verantwoording. In deze verantwoording dient onderbouwd te worden op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken

gebied en de naaste omgeving. Daarbij moet in het bijzonder aandacht worden besteed aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019 verdeelt ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën. De verbouw van een schuur tot woning valt in categorie 1, sub c: Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing. Tot deze categorie worden o.a. gerekend:

Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de Boerderijenstichting, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Ook wordt daartoe gerekend:

Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 Verordening ruimte).

De ontwikkeling wordt daarom gezien als een ruimtelijke ontwikkeling met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen extra kwaliteitsverbetering wordt geëist.

De toelichting dient hiervan alsnog melding gemaakt te worden.

9. *Behoud karakteristiek pand, uitvoerbaarheid*

Indiener vraagt zich af of het plan wel uitvoerbaar is. Blijkens de toelichting uit het cultuurhistorisch rapport zouden de dakkapellen aan de voorzijde uit cultuurhistorisch oogpunt verwijderd moeten worden. Het Bouwbesluit vergt echter dat er voldoende daglicht kan toetreden.

Blijkens de toelichting van het ontwerpplan is het behoud van het karakteristieke pand doel van het ontwerpplan. De regels zouden een gebruik van het pand als wonen moeten verbieden zo lang niet aan de voorwaarden voor het behoud en herstel van de cultuurhistorie van het pand voldaan is. Er dient een regel opgenomen te worden die bepaalt dat er pas gewoond mag worden als het pand hersteld is conform de voorwaarden uit het bouwhistorisch onderzoek.

Artikel 4.1 onder c van het ontwerpplan bepaalt dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Blijkens het bouwhistorisch onderzoek dienen daarvoor de dakkapellen aan de voorkant van het pand verwijderd te worden. Op basis van de regels is er geen enkele garantie dat door de omzetting naar een woonfunctie wordt bijgedragen aan het herstel van de cultuurhistorische bebouwing. Sterker: door de omzetting naar een woonfunctie kunnen de dakkapellen die het uiterlijk van het pand schaden gewoon gehandhaafd blijven. Ook kan er zonder omgevingsvergunning een andere dakbedekking dan riet worden aangebracht. Het aanbrengen van riet is immers niet te zien als bouwen. Door de regels van het ontwerpplan wordt niet voldaan aan de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant voor wat betreft het realiseren van woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Antwoord:

Er zijn ook bij het verdwijnen van de dakkapellen mogelijkheden om te zorgen voor toetreding van daglicht.

Het perceel is op basis van artikel 4.1.1 Wonen – 1 van de regels van het ontwerpplan bestemd voor wonen en instandhouding van de aanwezige cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle bebouwingskenmerken en - elementen van bouwwerken.

De regels bevatten voor instandhouding van deze kenmerken en elementen waarborgen. Bouwkundige wijzigingen zijn niet toegestaan (4.2.2. onder f). Daarvan kan slechts met een omgevingsvergunning worden afgeweken (4.3.3) mits de ingreep de bestaande architectonische en beeldbepalende kwaliteit niet aantast; alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de plaatselijke Monumentencommissie of gelijkwaardige adviesinstantie.

Bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal ter verkrijging van een positief advies rekening gehouden moeten worden met het cultuurhistorisch onderzoek d.d. 22 augustus 2018. Dat geldt ook voor het aanbrengen van riet.

11. *Stikstof*

In het ontwerpplan is niets opgenomen over stikstof. Het is de vraag of het plan op dit punt uitvoerbaar is.

Antwoord:

In de toelichting van het ontwerpplan is onder verwijzing naar paragraaf 4.4 **Luchtkwaliteit** wel het een en ander opgenomen over stikstof. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

Ook voor wat betreft de Wet natuurbescherming bestaan er blijkens paragraaf 4.6 **Flora en fauna** van de toelichting geen belemmeringen. Er is geen sprake van een significant gevolg voor wat betreft de dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden. Rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof d.d. 29 mei 2019 is op basis van de nieuwe module een Aeriusberekening gemaakt die dat bevestigt. De berekening is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is aangevuld.

12. *Water, duurzaamheid*

Indienster vraagt zich af waarom de eventuele maatregelen voor hemelwaterafvoer niet als voorwaardelijke verplichting zijn opgenomen in de regels? Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente onder verwijzing naar blz. 23 van de toelichting dat al het verhard oppervlak gecompenseerd wordt. Ook is niet duidelijk welke duurzaamheidsmaatregelen genomen zullen of moeten worden.

Antwoord:

Niet duidelijk is wat indienster bedoelt. Er is onder verwijzing naar paragraaf 4.7 van de toelichting van het ontwerpplan geen verplichting om verhard oppervlak te compenseren. Er worden van het initiatief geen negatieve effecten op de waterhuishouding verwacht. Wel dient bij het waterschap een waterwetvergunning aangevraagd te worden.

13. *Uitvoerbaarheid*

Initiatiefnemer dient het herstel van het pand zeker te stellen. Uit de toelichting blijkt niet dat de financiële uitvoerbaarheid vaststaat.

Antwoord:

Er zijn geen redenen om te veronderstellen dat het herstel van het pand zeker gesteld moet worden. Aan de uitvoerbaarheid van het initiatief wordt niet getwijfeld. Een belangstellende zal het pand alleen kopen wanneer hij over voldoende geld voor een verbouw van de cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning beschikt. De schuur kan anders niet verbouwd worden tot woning.

14. *Noodzaak*

Indiener vraagt zich af of er een noodzaak is voor een herziening van het bestemmingsplan voor een verbouw van de schuur tot woning. In Andel zijn andere gebieden, waaronder Bronkhorst, voor de bouw van woningen.

Antwoord:

Verbouw van de schuur tot woning verdraagt zich met het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Zij verwijzen in dit verband naar paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er is volkshuisvestelijk gezien geen sprake van een noodzaak, maar -ter behoud c.q. versterking van de cultuurhistorische waarde van de schuur- van een wens om onder een verbouw tot woning medewerking te verlenen aan het initiatief.

De toelichting zal onder verwijzing naar de antwoorden op de gronden van de zienswijze op een aantal punten worden aangepast.

Wijzigingen

Verbeelding:

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat de noordelijk grens van de bestemming Wonen in overeen gebracht wordt met de kadastrale eigendomsgrens. De grond ten noorden van de voorgevel krijgt de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

Ambtshalve dienen de artikelen in de regels m.b.t. wonen in overeenstemming gebracht te worden met huidige inzichten.

De wijzigingen houden het volgende in:

- *Regels:*

Artikel 1 Begrippen

Onderstaande begrippen worden als volgt:

1.36 huishouden

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is.

1.51 wonen

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning of wooneenheid'

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Toevoeging van lid 2, inhoudende:

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning kamerbewoning toelaten en/of één of meerdere huishoudens extra toelaten binnen een woning of wooneenheid mits het:

1. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
2. past binnen de geldende bouwregels en de voor het overige geldende gebruiksbepalingen;
3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
4. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
5. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
6. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Almkerk, 17 december 2019.

De raad van de gemeente Altena,

De voorzitter,

De raadsgriffier,

M.A. Fränzel MSc

drs. S.J. Peet