



## Nota van zienswijzen

### Ontwerpbestemmingsplan

#### “Kern Veen: Witboomstraat 34”

Vanaf 24 november 2022 tot en met 5 januari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Veen: Witboomstraat 34” voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

#### Waar gaat het bestemmingsplan over?

Dit nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er dertien grondgebonden woningen en een appartementencomplex gebouwd kan worden op het perceel Witboomstraat 34 te Veen. Op dit perceel is momenteel een bedrijf gevestigd. (Koel- en vrieshuis J. 't Lam)

Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Wie heeft er een reactie gestuurd?

In de periode van ter inzagelegging zijn er 2 zienswijzen en is er één vooroverlegreactie ontvangen:

Zienswijzen:

1. Van den Berg Ruimtelijke Ordening, namens indiener (d.d. 4 januari 2023)
2. StiAd, namens indiener (d.d. 5 januari 2023)

Vooroverlegreactie:

1. Veiligheidsregio (d.d. 9 december 2022 )

#### Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het(wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

## 1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: Van den Berg Ruimtelijke Ordening, namens inspreker		
Ontvangstdatum: 05-01-2023		
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente	
a	<p>Indiener heeft geen antwoord ontvangen van de gemeente Altena en zijn niet geïnformeerd over de terinzagelegging van het huidige ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Indiener staat in de adressenlijst van betrokken omwonenden en belanghebbenden. Het kan zijn dat per abuis de brief niet is verzonden. Indiener is op de hoogte van de vooroverleggen die gedeeltelijk samen plaatsvinden met het voorliggende plan en zodoende op de hoogte gesteld van de lopende procedure.</p> <p>De wettelijk verplichte digitale publicatie heeft wel plaatsgevonden via onder andere overheid.nl en het lokale weekblad het Kontakt. Dit deel van de zienswijze bevat geen argumenten voor of tegen het bestemmingsplan.</p> <p><b>Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</b></p>
b	<p>Indiener geeft aan dat het onduidelijk is welke procedure wordt gevoerd. De publicatietekst heeft een onjuiste inhoud. Indiener vraagt zich af of de ingezette procedure leidt tot een rechtmatig besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>Er is in de publicatietekst per abuis verwezen naar artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit had moeten zijn artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. In de publicatietekst is opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-dat het college bekend maakt dat het ontwerp bestemmingplan ter inzage wordt gelegd</li> <li>-de publicatiedatum</li> <li>-wat het bestemmingsplan mogelijk maakt</li> <li>-op welke wijze de documenten kunnen worden bekeken</li> <li>-op welke wijze een zienswijze kan worden gegeven</li> </ul> <p>Dit maakt het voldoende duidelijk welke procedure wordt gevoerd. Dit deel van de zienswijze bevat geen argumenten voor of tegen het bestemmingsplan.</p> <p><b>Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>

c	<p>Indiener geeft aan dat bij de ontwikkeling van woningen op Witboomstraat 34 te weinig rekening wordt gehouden met de mogelijke bedrijfsvoering van het naastgelegen perceel Witboomstraat 36-36a. Er wordt niet aangetoond of de bedrijfsvoering op Witboomstraat 36-36a niet wordt belemmerd door de woningbouw ontwikkeling van Witboomstraat 34.</p>	<p>Naar aanleiding van dit punt is het hoofdstuk 4.3 Bedrijven en milieuzonering in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd.</p> <p>De bouwvlakken van de nieuwe woningen liggen buiten de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek.</p> <p>Voor de patiowoning in de zuidwestelijk hoek van het plangebied is een aparte regeling opgenomen dat deze woning uitsluitend mag worden gebouwd zodra wordt aangetoond dat de bouw van de woning geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering of de bestemming Kwekerij wordt verwijderd.</p> <p>In hoofdstuk 4.3 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting van het bestemmingsplan is nader toegelicht dat de bedrijfsvoering van het naastgelegen perceel Witboomstraat 36-36a niet wordt belemmerd als gevolg van dit plan.</p> <p><b>Zienswijze leidt tot aanpassing van de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan</b></p>
d	<p>Indiener van mening is dat er in het kader van de milieuzonering een richtafstand van 30 meter gehanteerd moet worden in plaats van de aangehouden 10 meter. ( zoals bedoelt in de brochure "bedrijven en milieuzonering" van de VNG.). Indiener geeft aan dat er in het bestemmingsplan nog geen antwoord is gegeven op de vraag of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat er geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden.</p> <p>Indiener geeft aan dat binnen de milieuzonering van 10 meter van de locatie Witboomstraat 36-36a bouwvlakken gesitueerd zijn voor zeven woningen. Volgens inspreker is het plan daardoor naar verwachting niet economisch haalbaar is en kan het in de huidige vorm niet worden vastgesteld.</p>	<p>Als we voor het bestemmingsplan uitgaan van de situatie dat de kwekerij(funcie) ter plaatse van de Witboomstraat 36 blijft bestaan, kan worden gesproken van een gemengd gebied. Er is sprake van een matige functiemenging, temeer direct naast woningen andere functies voorkomen, zoals een meubelwinkel, juwelier en een kwekerij. Het wegverkeer op de Witboomstraat veroorzaakt een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder ter plaatse van de geplande woningen/appartementen, dat mede kenmerkend kan zijn voor een gemengd gebied.</p> <p>De betrokken kwekerij kan mede gelet op de omvang worden beschouwd als een milieucategorie 2 bedrijf wat betekend dat de</p>

		<p>richtafstand van 10 meter van toepassing is. De bouwvlakken van de zeven nieuwe woningen liggen binnen de richtafstand (ca 6,6 meter)</p> <p>In het vast te stellen bestemmingsplan worden de bouwvlakken teruggelegd, zodat een minimale afstand van ca. 10 meter uit de kwekerij (afstand tussen bouwvlak nieuwe woningen en perceelgrens) planologisch wordt geborgd. Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden, zoals bedoelt in de brochure "bedrijven en milieuzonering" van de VNG, waardoor de bestemming Kwekerij geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfunctie. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.</p> <p>Aannemelijk kan worden gemaakt dat de huidige bedrijfsactiviteiten al reeds beperkt worden door de al aanwezige milieu hygiënische belemmeringen in de omgeving.</p> <p><b>Zienswijze leidt tot aanpassing van de regels, verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan</b></p>
f	<p>Indiener bereid met zijn opdrachtgevers van het naastgelegen perceel Witboomstraat 36-36a een woningbouwplan voor. Indiener verzoekt namens zijn opdrachtgevers aan het college om in de komende periode in samenwerking met alle betrokkenen tot een passende invulling te komen van de locaties Witboomstraat 34 en Witboomstraat 36-36a.</p> <p>Indiener geeft aan dat ter voorkoming van onnodige procedures daarbij het verzoek is om gedurende de tijd dat dit overleg gaande is, geen besluiten te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan voor Witboomstraat 34 in Veen.</p>	<p>Inmiddels zijn we een aantal maanden in gesprek tussen de partijen van de Witboomstraat 34 en 36. Dit heeft helaas niet tot een passende invulling geleid van de locatie Witboomstraat ong. kadastraal bekend als voorm. Gemeente Aalburg, sectie E, perceel 3684. De geleverde inspanning van indiener om tot een gedeeld plan te komen waar alle partijen kunnen instemmen is onvoldoende. De gemeente Altena heeft de inspanningsverplichting om op zorgvuldige wijze de procedure voor de locatie Witboomstraat 34 te Veen vervolgd te geven.</p> <p><b>Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</b></p>

2. StiAd, namens indiener

Ontvangstdatum: 06-01-2023

Inhoud reactie

Beantwoording gemeente

a	<p>Indiener geeft aan dat het beoogde appartement complex geprojecteerd is tegen zijn gebouw en dat dit leidt tot een ongewenste situatie.</p> <p>Indiener geeft aan zelf plannen te hebben om binnen zijn bestaande gebouw nieuwe appartementen te realiseren die voor de daglichttoetreding afhankelijk zijn van het creëren van ramen aan de zijgevel die grenst aan Witboomstraat 34.</p> <p>Indiener verzoekt om dat aspect mee te nemen bij de (gewijzigde) vaststelling van het plan, en om het bouwvlak ter plaatse op te schuiven in zuidelijke richting met voldoende ruimte voor het initiatief van indiener, zodat een beroepsprocedure kan worden voorkomen.</p>	<p>Het bouwvlak van het appartement is ruim ingetekend en gelegen tegen de bebouwing van inspreker. Dit om enige flexibiliteit te behouden voor de concrete uitwerking van het bouwplan voor de benodigde omgevingsvergunningen.</p> <p>Eén van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het plan is dat het nieuwe appartement gebouw van maximaal drie woonlagen los komt te staan van omliggende bebouwing. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het bouwvlak van het appartementgebouw van de erfgrans met Witboomstraat 32 gelegd om dit juridisch-planologisch te borgen.</p> <p>Er wordt tijdens de officiële procedure geen rekening gehouden met eventuele toekomstige initiatiefplannen, zolang er geen vooroverleg is geweest en de haalbaarheid niet beoordeeld is. Daarnaast ligt er geen besluitvorming aan ten grondslag.</p> <p><b>Zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan</b></p>
---	---	---

## 2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Veiligheidsregio		
Ontvangstdatum: 09-12-2022		
Inhoud reactie		Beantwoording gemeente
a	Hierbij delen wij u mede dat wij geen opmerkingen hebben.	Overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

## Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het bestemmingsplan aangebracht. Het bestemmingsplan wordt dan ook wel/niet gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

### Wijzigingen:

1	Toelichting:	Tekstuele aanpassingen paragraaf 4.3 Bedrijven en Milieuzonering.
2	Toelichting:	Tekstuele aanpassingen paragraaf 4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden. Toevoegen van: <i>"Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2a en 2b' voor het plangebied opgenomen om uitvoering van het benodigde archeologische onderzoek ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen waarborgen. Het proefsleuvenonderzoek kan plaatsvinden wanneer bebouwing gesloopt is en het terrein geschikt is voor vervolgonderzoek." Het PvE vormt de basis voor dit nog uit te voeren proefsleuvenonderzoek.</i>
3	Regels:	Aanpassen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2a en Waarde-Archeologie 2b'
4	Verbeelding:	Aanpassen bouwvlak met bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Minimale afstand tot perceelsgrens naastgelegen bedrijf (kwekerij) is 10 meter.
5	Verbeelding:	Aanpassen bouwvlak met bouwaanduiding 'gestapeld' Terugleggen van het bouwvlak ter plaatse van de perceelsgrens met Witboomstraat 32, Veen.
6	Verbeelding:	Aanpassen van de bouwaanduiding [sba-1] Deze beperkt zich tot de één woning (hoekpatio) ten westen van het plangebied.