

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN OP ONTWERP GEBIEDSVISIE POLSTRAAT WIJK EN AALBURG

gemeente Altena

oktober 2022

Projectleider: Anja Boterblom

Auteur: Gert-Jan Wondergem

## Inhoud

I. INLEIDING	3
II. INSPRAAK- EN VOOROVERLEGPROCEDURE	4
III. ZIENSWIJZEPROCEDURE	4
IV. ZIENSWIJZEN	5
V. Ambtshalve wijzigingen	13

## I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de zienswijzen op de ontwerp gebiedsvisie
- ons besluit over de zienswijzen.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal worden aangeboden. Een uitzondering geldt voor gegevens van - ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.) - personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden. Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen persoonsgegevens wel digitaal worden aangeboden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden geen namen van natuurlijke personen in de zienswijzen genoemd. De zienswijzen worden daarentegen aangeduid op adresniveau.

## **II. INSPRAAK- EN VOOROVERLEGPROCEDURE**

De voorontwerpvisie “Polstraat, Wijk en Aalburg” heeft van 21 december 2021 tot 24 januari 2022 (digitaal) ter inzage gelegen. Ook is de voorontwerpvisie voor overleg aangeboden aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. In de periode van terinzagelegging zijn 12 inspraakreacties ingekomen bij de gemeente.

Deze reacties zijn in maart 2022 beantwoord in de “Nota inspraak- en overlegreacties conceptvisie Polstraat, Wijk en Aalburg”. De reacties hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen en aanvullingen.

## **III. ZIENSWIJZEPROCEDURE**

De ontwerp gebiedsvisie “Polstraat, Wijk en Aalburg” heeft van 22 april tot 2 juni 2022 ter inzage gelegen. Eenieder kon in deze periode zienswijzen indienen op de gebiedsvisie. In de periode van terinzagelegging zijn 11 zienswijzen ingekomen bij de gemeente.

## IV. ZIENSWIJZEN

Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Hieronder zijn alle ontvankelijke zienswijzen samengevat. Daarna volgt de beantwoording en een besluit daarop. Het kan zijn dat een deel van een zienswijze niet of niet helemaal is beschreven. Dit laat onverlet dat bij de beoordeling toch rekening is gehouden met dat deel.

Tabel

Locatie	zienswijze	beantwoording	besluit
<b>Maasdijk 5</b>	<p>Verzocht wordt om het struinp pad aan te passen, omwille van het behouden van het praktisch gebruik van de percelen, de bescherming van mogelijke habitat van dieren, de beperking van mogelijke overlast, het voorkomen van zwerfafval, het voorkomen van het onwenselijk voeren van paarden, de bescherming van privacy en het voorkomen van de waardevermindering van de woning en het kavel.</p> <p>Voorgesteld wordt om het wandelpad op de Maasdijk te leggen of in de uiterwaarden.</p>	<p>Op de visiekaart is een mogelijk tracé aangegeven van het aan te leggen struinp ad. Een wens die eerder naar voren is gekomen vanuit de omgeving maar die nu overigens kennelijk niet direct nog leeft. De bedoeling is om te bezien of het in de toekomst mogelijk is een struinp ad te realiseren en hiervoor zal een zoekgebied worden aangewezen.</p>	<p>Het tracé wordt van de visiekaart verwijderd en tekst en visiekaart worden zodanig aangepast dat deze mogelijke ontwikkeling binnen een zoekgebied wordt ondergebracht.</p>
<b>Polstraat 89A</b>	<p>Voorgesteld wordt een alternatieve route voor het struinp ad richting de Maasdijk en eventueel de uiterwaarden. De ingetekende route met uitkijkpunt langs het landschappelijk ingerichte perceel is niet wenselijk.</p>	<p><i>(beantwoording idem aan Maasdijk 5)</i></p>	<p><i>(besluit idem aan Maasdijk 5)</i></p>
<b>Maasdijk 7</b>	<p>Voorgesteld wordt een alternatieve route voor het</p>	<p><i>(beantwoording idem aan Maasdijk 5)</i></p>	<p><i>(besluit idem aan Maasdijk 5)</i></p>

	<p>struinpad richting de Maasdijk en eventueel de uiterwaarden. De ingetekende route met uitkijkpunt langs het landschappelijk ingerichte perceel is niet wenselijk.</p>		
<b>Polstraat 75</b>	<p>Indiener wijst op de illegale bedrijfssituatie direct achter zijn perceel en op de lopende handhavingprocedure. De opgenomen mogelijkheid voor legalisatie van illegale bedrijfslocaties zou niet moeten worden toegestaan. Van de voorgestelde omschakeling naar opslag of garageboxen kan vanwege de (verkeers)hinder geen sprake zijn.</p>	<p>Dit betreft een lopende handhavingzaak die los moet worden gezien van deze gebiedsvisie. Concrete bouwvragen zijn niet gekoppeld aan deze gebiedsvisie. Wel geeft de visie een richting aan voor de ontwikkeling van het gebied. Ook zegt de visie in zijn algemeenheid iets over de mogelijkheid tot legalisatie van illegale bedrijfssituaties die op deze situatie niet van toepassing is.</p> <p>Met de gebiedsvisie worden geen concrete bouwinitiatieven direct mogelijk gemaakt. Deze moeten afzonderlijk op hun concrete planologische merites worden beoordeeld bij een concreet verzoek of bouwaanvraag.</p>	<p>De gebiedsvisie wordt hierop niet aangepast.</p>
<b>Gronden achter Polstraat 75</b>	<p>Er worden twee voorstellen gedaan voor de oplossing van de illegale bedrijfssituatie: ofwel het legaliseren van de bedrijfsbestemming binnen de voorwaarden van de visie, ofwel het realiseren</p>	<p>De gebiedsvisie schetst een ontwikkelingsperspectief per gebied. Daarbij horen ook concrete uitgangspunten. Initiatieven die daarbinnen passen</p>	<p>Uitgangspunten van de gebiedsvisie blijven gehandhaafd,</p>

	<p>van één of meerdere (tweedelijns) woningen waarbij de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt. Indiener vindt de uitgangspunten voor tweedelijns-woningen te strikt en verzoekt om ook tweedelijns-woningen toe te staan in al dan niet legale bebouwing en als nieuwbouw.</p>	<p>kunnen worden gefacilieerd als een concreet verzoek of aanvraag positief wordt beoordeeld. Dit kan niet sec aan de hand van de gebiedsvisie worden beoordeeld. Met tweedelijnsbebouwing en niet vergunde en/of nieuwe bedrijfsactiviteiten binnen dit gebied, is de gemeente terughoudend.</p>	
<p><b>Polstraat 113-115</b></p>	<p>De indiener vraagt om bevestiging dat de bedrijfsbebouwing Polstraat 113-115 uitgebreid mag worden, in combinatie met landschappelijke inpassing op het agrarische perceel F4646. Daarbij is het denkbaar dat perceel F4646 ook wordt ingezet voor het faciliteren van andere ontwikkelingen in de Polstraat.</p>	<p>Een concreet verzoek kan niet sec aan de hand van de gebiedsvisie worden beoordeeld. Dit is afhankelijk van de planologische beoordeling van het concrete initiatief. Op basis van de gebiedsvisie kan wel worden gesteld dat dergelijke bedrijfsuitbreidingen, anders dan beperkte uitbreiding van bestaande publieke functies, niet zijn voorzien. Stedelijke functies zijn namelijk niet in het buitengebied gewenst.</p>	<p>Deze uitbreiding wordt niet in de gebiedsvisie geregeld maar bij positieve beoordeling van het verzoek opgenomen in het nog op te stellen omgevingsplan.</p>
<p><b>Polstraat 101A</b></p>	<p>Indiener heeft een bestaande legale loods met een oppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup> en wil deze omzetten voor bedrijfsmatig gebruik. Het verzoek is om de uitgangspunten voor het toestaan van bedrijvigheid</p>	<p>De gebiedsvisie schetst een algemene lijn voor de ontwikkeling van het gebied waarbij kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing uitgangspunt is. Uiteraard zal voor bestaande situaties</p>	<p>De visie blijft op dit punt gehandhaafd.</p>

	de genoemde 350 m <sup>2</sup> niet als maximum op te nemen voor bestaande legale bebouwing.	straks in het omgevingsplan maatwerk worden geleverd, met dien verstande dat dit dan gaat om bestaande situaties, zowel voor bouwen als het planologisch gebruik.	
<b>Provincie</b>	<p>De zienswijze van de provincie bevat meerdere algemene punten en specifieke punten per deelgebied.</p> <p><u>Algemeen</u> merkt de provincie het volgende op:</p> <p>1.) Niet het hele gebied dat de gemeente heeft aangevraagd als 'bebouwd gebied' in het kader van de Omgevingsverordening (verwacht 1 januari 2023), is opgenomen in deze gebiedsvisie.</p> <p>2.) De provincie is bezig met een differentiatie aan woningtypen binnen de regeling Ruimte voor Ruimte.</p>	<p>Het huidige gebied van de visie blijft het uitgangspunt, want het heeft geen directe meerwaarde om nu nog een deelgebied aan de visie toe te voegen. Het toe te voegen gebied heeft ook een laag dynamisch karakter. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien.,</p> <p>Dit punt nemen wij mee in het omgevingsplan.</p>	<p>Het visiegebied blijft gehandhaafd.</p> <p>Dit punt heeft geen invloed op de gebiedsvisie.</p>
	<p>Deelgebied <u>Entreezone</u>:</p> <p>1.) Wat wordt beoogd met de mogelijkheid tot uitwisseling van gronden bij de rotonde?</p> <p>2.) Het is onduidelijk wat de toegevoegde</p>	<p>Dit betreft het versterken van het karakter van de entreezone.</p> <p>Dit kunnen gewenste kleinschalige</p>	<p>Dit punt heeft geen invloed op de gebiedsvisie.</p> <p>De gebiedsvisie wordt op dit punt aangepast</p>



	<p>waarde is van de mogelijkheid tot toevoegen van (beperkte) dienstverlenende en publiekstrekkende functies, en welke functies dat wel en niet zijn. In hoeverre past dit binnen de IOV en de regionale afspraken?</p> <p>3.) Waarom is het voornemen van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aan de Kromme Nol niet opgenomen in de visie?</p>	<p>ontwikkelingen zijn die vanuit de kern naar de entreezone worden verplaatst. Dit betreft geen grote ontwikkelingen zoals winkels e.d. Een sportschool kan bijvoorbeeld wel een mogelijkheid zijn.</p> <p>Dit betreft een tijdelijke functie waarvoor specifiek beleid gold. De visie Polstraat is niet bedoeld op dit punt nieuw beleid te formuleren en vormt ook geen toetsingskader voor dergelijke ontwikkelingen.</p>	<p>waarbij grootschalige ontwikkelingen ter plaatse worden uitgesloten.</p> <p>De visie wordt zodanig tekstueel aangepast dat wordt aangegeven dat dit een tijdelijke voorziening betreft. In de visie wordt een algemene verwijzing naar het vigerende beleid opgenomen.</p>
	<p><u>Deelgebied Open slagenlandschap:</u></p> <p>1.) De algemeen beschreven mogelijkheid tot het toevoegen van bedrijfswoningen kan tot strijdigheid met art. 3.70 IOV leiden.</p> <p>2.) Bij de transitie naar zonneweides moet de 'zonneladder', zoals ook geborgd in art. 3.41 IOV toegepast worden.</p> <p>3.) Nieuwvestiging van bedrijvigheid in het landelijk gebied is niet mogelijk op basis van de IOV.</p>	<p>In de gebiedsvisie wordt hier een opmerking over opgenomen.</p> <p>Idem</p> <p>Idem</p>	<p>De visie blijft op dit punt ongewijzigd. In algemene zin wordt een verwijzing naar de geldende wet- en regelgeving in de tekst opgenomen.</p> <p>idem</p>

	<p>4.) Hoeveel Ruimte voor Ruimte-woningen acht de gemeente mogelijk in de brede landschapsvensters?</p>	<p>Een specifiek aantal wordt niet bepaald maar wel wordt de begrenzing nader in de visie aangeduid.</p>	<p>idem</p> <p>Visie op dit punt aanvullen.</p>
	<p><u>Deelgebied Kleinschalig dorpslandschap:</u></p> <p>1.) Waarom is het toestaan van woningen in bestaande, legale tweedelijns-bebouwing gewenst en waar is dit allemaal van toepassing? Een en ander moet voldoen aan de IOV voor zover gelegen in landelijk gebied. De provincie is geen voorstander van woningen in tweedelijns-bebouwing.</p>	<p>Dit is slechts gewenst in legale situaties of situaties die kunnen worden gelegaliseerd, passend binnen de structuur van het gebied.</p>	<p>Dit punt wordt in de visie nader toegelicht.</p>
	<p><u>Koppeling rode en groene ontwikkelingen:</u></p> <p>1.) Hoe bepaalt de gemeente de secundaire (extra) bijdrage aanvullend aan de landschappelijke inpassing?</p> <p>2.) Wordt er een uitvoeringsprogramma voor landschappelijke projecten aan de visie verbonden? Voor een goede koppeling en borging is dat wel van belang.</p> <p>3.) Welke rol heeft de gemeente in de</p>	<p>Hiervoor wordt een puntensysteem opgesteld. Beleid hiervoor is in ontwikkeling.</p> <p>Nee, concrete doorvertaling van de visie vindt plaats binnen het omgevingsplan.</p> <p>De gedachte is een landschapfond te introduceren. De</p>	<p>Dit wordt in de visie nader toegelicht.</p> <p>Er wordt naast de gebiedsvisie geen uitvoeringsprogramma opgesteld.</p> <p>Dit punt wordt in de visie nader toegelicht.</p>

	<p>realisatie van het struinpad en zal de gemeente zich actief inspannen om de uitvoering gedaan te krijgen, of blijft de rol faciliterend? Provincie ziet hier ook graag een koppeling met het groenfonds en een uitvoeringsprogramma.</p>	<p>gemeente vervult hierin een actieve rol.</p>	
	<p><u>Strijdigheden:</u></p> <p>1.) Hoe wil de gemeente omgaan met de aanpak van illegale tweedelijns-bebouwing die niet gelegaliseerd kan worden?</p>	<p>Hierover zullen bestuurlijke keuzes worden gemaakt. In beginsel geldt hierbij een plicht tot handhavend optreden.</p>	<p>Dit aandachtspunt wordt in de visie conform beantwoording verwerkt.</p>
<p><b>Maasdijk 3</b></p>	<p>Indiener deelt zorgen inzake het struinpad en het uitkijkpunt in de visie. Deze zorgen hebben betrekking op veiligheid, rust, privacy en 'beschermd' diersoorten. Er wordt verzocht om aanpassing van het beleid in de visie.</p>	<p>Zie beantwoording onder Maasdijk 5.</p>	<p>Zie besluit onder Maasdijk 5.</p>
<p><b>Polstraat 50</b></p>	<p>Indiener geeft aan dat het perceel Polstraat 50 onterecht als 'agrarisch' is aangeduid op de kaarten.</p> <p>Tevens geeft indiener aan dat de begrenzing van 'wonen/erf' te beperkt en</p>	<p>De visiekaart geeft per deelgebied een ontwikkelingskader met specifieke uitgangspunten. Concrete toedeling van functies aan percelen wordt uitgevoerd binnen het omgevingsplan.</p> <p>idem</p>	<p>De visie blijft ongewijzigd.</p>

	<p>onredelijk is voor de percelen vanaf Polstraat 54 richting de kern (waaronder Polstraat 50). Indiener pleit ervoor om het hele perceel voor 'bebouwing en erven' op te nemen, gezien vanaf de openbare weg geen zicht is op dit perceeldeel en gezien op basis van overgangsrecht deze gronden zouden moeten zijn bestemd als 'wonen/tuin'.</p>		
<p><b>Waterschap</b></p>	<p>Het waterschap geeft aan dat bij planontwikkeling gebruik gemaakt kan worden van de ontwerplegger voor de waterkeringen. Deze wijkt iets af van de gebruikte vastgestelde legger.</p> <p>In de visie wordt niet gesproken over de aanwezigheid van een 'buiten beschermingszone' en dat hier beperkingen t.a.v. bouwmogelijkheden gelden.</p>	<p>Dit aandachtspunt wordt meegenomen bij de verdere opzet van het omgevingsplan.</p> <p>Dit punt wordt in de visie nader toegelicht.</p>	<p>Dit is een aandachtspunt bij het omgevingsplan. De gebiedsvisie wordt in dit verband niet aangepast.</p> <p>De visie wordt op dit punt aangevuld.</p>

## V. Ambtshalve wijzigingen

Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in het gebied gepaard gaan met een groene en/of blauwe landschapsontwikkeling. Het landschappelijke raamwerk, bestaande uit drie deelgebieden, dient te worden verbeterd en versterkt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Initiatiefnemers die plannen hebben om in het gebied van de Polstraat op een kavel iets te ontwikkelen, moeten ook een financiële bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het gebied er omheen.

De visie wordt op dit punt nog met een financiële paragraaf aangevuld waarin een en ander wordt verduidelijkt.