

RAADSBESLUIT



De raad van de gemeente Woudrichem,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 24 september 2013, aangaande het Bestemmingsplan Kom Woudrichem - Oudendijk

gehoord het advies van de opiniërende vergadering d.d. 15 oktober 2013

besluit:

1. de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. op de zienswijzen te beslissen zoals is weergegeven in de bijgevoegde Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen d.d. 24 september 2013;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Kom Woudrichem - Oudendijk" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van voornoemde beslispoint 2.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Woudrichem van
5 november 2013.

de voorzitter,
A. Noordergraaf

de griffier,
P.A. Paulides- Ruitenbergh

Behoort bij besluit van
~~B & W~~ / de Raad der gemeente
Woudrichem van 5-11-2013 No.
2013-047

Mij bekend,
De Griffier,



oranjewoud
Member of Antea Group



Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Kom Woudrichem - Oudendijk

Gemeente Woudrichem

projectnr. 248436
revisie 05
24 september 2013

auteur(s)

M. Winkel-Bootsma
M.E.C. Mutsaers

Opdrachtgever

Gemeente Woudrichem
Raadhuisplein 1
4285 CP Woudrichem

datum vrijgave

24 september 2013

beschrijving revisie 05

definitief

goedkeuring

mr. M.E.C. Mutsaers

vrijgave

ing. M. Winkel-Bootsma

Notitie zienswijzen, Kom Woudrichem - Oudendijk, gemeente Woudrichem

Projectnr. 248436
september 2013, revisie 05



Colofon

(Tekst)bijdragen:

Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Datum van uitgave:

24 september 2013

Contactadres:

Beneluxweg 7
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout

Copyright © 2013

Ingenieursbureau Oranjewoud

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

	blz.
1	Inleiding..... 1
1.1	Algemeen..... 1
1.2	Uitleg opbouw nota 1
2	Zienswijzen 2
2.1	Waterschap Rivierenland; d.d. 07-08-2013 2
2.2	Gasunie; d.d. 03-09-2013 3
2.3	Reclamant 1; d.d. 29-07-2013..... 4
2.4	Reclamant 2 ; d.d. 08-08-2013..... 4
2.5	Reclamant 3; d.d. 23-08-2013..... 5
2.6	Reclamant 4; d.d. 02-09-2013..... 5
2.7	Reclamant 5; d.d. 03-09-2013..... 7
3	Ambtshalve wijzigingen 9
3.1	Bedrijf Burg. van der Lelystaat 20a, Woudrichem. 9
3.2	Bouwvlakdiepte van vrijstaande woningen in Oudendijk..... 9
3.3	Horeca bij het voetveer op de locatie Janus Baksbastion (ong.) te Woudrichem..... 9
3.4	Aanduiding "dierenweide" op verbeelding. 9
3.5	Toevoeging begripsomschrijving "begane grond" aan regels bestemmingsplan. 9

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 juli 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Woudrichem en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tot en met 2 september 2013 konden zienswijzen op het voornoemd ontwerpbestemmingsplan worden ingediend bij de gemeenteraad.

Tijdens de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Woudrichem-Oudendijk' zijn 7 zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of de zienswijze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2 Uitleg opbouw nota

Deze nota is zo opgebouwd dat alle zienswijzen zijn samengevat. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de juridisch relevante kern van de opmerkingen, die de diverse reclamanten over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt.

Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling van de zienswijzen is de volledige tekst van de zienswijze betrokken.

Per zienswijze is de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders cursief weergegeven. Tevens is per zienswijze een conclusie geformuleerd.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van de reclamanten van een zienswijze langs elektronische weg openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de door particulieren ingediende zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. Iedere particulier heeft een reclamantnummer gekregen. Reclamanten krijgen de nota toegestuurd, waarbij ook wordt aangegeven onder welk reclamantnummer zijn of haar zienswijze is behandeld.

Naast de aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen is ook een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Deze zijn in een apart hoofdstuk in deze notitie beschreven.

2 Zienswijzen

2.1 Waterschap Rivierenland; d.d. 07-08-2013

De door het waterschap ingediende overlegreacties zijn goed overgenomen op 3 punten na. Voor wat betreft de vrijwaringzones en de steigers kan het waterschap zich vinden in de argumentatie van de gemeente om deze punten uit het advies niet over te nemen. Voor wat betreft de planologische bescherming van het watersysteem zou het advies ten aanzien van het bestemmen van de watergangen inclusief de oevers alsnog moeten worden overgenomen. Het niet overnemen van het advies op dit punt leidt tot juridische gebreken in het bestemmingsplan.

Volgens het waterschap wordt de waterhuishoudkundige functie van de A-watergangen onvoldoende planologisch beschermd. De bestemming Water bij de A-watergangen dient te liggen op de eigendomsgrenzen en de waterwetgeving dient te worden gevolgd. A-watergangen inclusief de oevers zijn in eigendom van het waterschap. Op grond van de waterwetgeving zijn taluds langs de waterlopen onderdeel van het watersysteem.

Uitgangspunt binnen de bestemming Water is dat er geen gebouwen mogelijk zijn. Dit past bij het waterhuishoudkundige belang van de A-watergangen. Dat geldt voor de gehele watergang inclusief de oevers. Deze dienen in zijn geheel in de bestemming Water te worden opgenomen. Binnen de bestemming water kunnen dan natuurvriendelijke oevers, taluds en ondergeschikt groen worden mogelijk gemaakt.

Beantwoording

Uit de motivatie van het waterschap is op te maken dat hun grootste belang is dat er geen bebouwing kan worden opgericht en dat de belangen van het watersysteem voor zowel de watergang als wel de oevers worden behartigd. De bestemming Water kan dan overeenkomstig de eigendommen van het waterschap worden opgenomen. De gemeente Woudrichem ondersteunt het uitgangspunt van het waterschap om de bescherming van het watersysteem in het bestemmingsplan tot uitdrukking te laten komen. De gemeente Woudrichem is het echter niet eens met het waterschap dat dat slechts tot stand kan komen door de oevers binnen de bestemming Water op te nemen.

Het bestemmingsplan legt geen eigendommen vast en bestemmingsgrenzen worden niet automatisch op de eigendomsgrenzen geprojecteerd. Bestemmingen worden gekozen op de functionaliteit en gebruiksmogelijkheden van de gronden. Daar waar nodig kan binnen elke bestemming een beschermingsregime worden opgenomen voor het watersysteem. De naam van de bestemming is daarvoor niet leidend. De keuze voor de bestemming doet niets af aan de belangen van het waterschap en de bedoeling van de waterwetgeving.

In het bestemmingsplan Kom Woudrichem - Oudendijk is ervoor gekozen de topografische lijnen aan te houden als bestemmingsgrens tussen Water en een andere bestemming. Dat is een logische in het veld ook herkenbare scheiding van de functies water en oever/talud. De oevers en taluds zijn veelal opgenomen binnen de bestemming Agrarisch, Groen, Verkeer en Tuin. Dit leidt mogelijk wel tot afstemmingsproblemen. Het volgen van de kadastrale lijnen biedt eveneens geen oplossing aangezien tot de eigendommen van het waterschap veelal ook de wegen behoren.

In het bestemmingsplan zullen in alle aangrenzende bestemmingen (Agrarisch, Groen, Tuin, Verkeer, Wonen) de belangen van het watersysteem tot uitdrukking worden gebracht. Dat betekent dat in de bestemmingsomschrijving van deze bestemmingen in ieder geval wordt opgenomen:

- I. waterhuishouding;*
- II. waterlopen, waterpartijen en waterberging;*

verder wordt op grond van de beschikbare informatie van het waterschap het plan aangepast om bestemmingsgrenzen zo goed mogelijk te leggen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De bestemmingen Agrarisch, Groen, Tuin, Verkeer en Wonen worden in de bestemmingsomschrijving waar nodig aangevuld met:

- III. waterhuishouding;
- IV. waterlopen, waterpartijen en waterberging;

Verder wordt de verbeelding aangepast met in achtname van de gegevens, zoals die inmiddels van het waterschap zijn ontvangen.

2.2 Gasunie; d.d. 03-09-2013

- a. In het plangebied ligt een drietal regionale aardgastransportleidingen. Op de verbeelding is een van de leidingen niet volledig weergegeven. Het betreft de regionale aardgastransportleiding welke de Burg. van der Lelystraat kruist. Verzocht wordt om deze volledig aan te geven op de verbeelding met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden. De digitale gegevens van deze leiding worden nog nagezonden.

Beantwoording

De regionale aardgastransportleiding welke de Burg. Van der Lelystraat kruist wordt overgenomen uit de inmiddels ontvangen informatie van de Gasunie.

De regel "een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding;" komt te vervallen uit de bestemmingsomschrijving.

- b. Binnen de bestemming Leiding-Gas liggen diverse afsluiterschema's, (weergegeven als een envelop in de tekeningen van de Gasunie). Ter waarborging van het gastransport en ter beperking van gevaar in de directe omgeving dient de belemmeringenstrook ter hoogte van de afsluiterschema's 4 meter rondom te bedragen.

Beantwoording

De afsluiterschema's worden meegenomen binnen de bestemming Leiding-Gas, conform de door de gasunie nog aan te leveren informatie.

- c. In het bestemmingsplan is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen zoals zoekgebied voor herstel watersysteem, groenblauwe mantel en ecologische hoofdstructuur. Bovenstaande ontwikkelingen kunnen mogelijk een negatieve invloed hebben op de veilige ligging van de aardgastransportleidingen. Vooral het creëren van wateren afgraven of juist ophogen van gronden kunnen problemen veroorzaken. Verzocht wordt om de regels ten aanzien van de aardgastransportleidingen uit te breiden met de volgende bepalingen:

"voordat tot wijziging of uitwerking wordt overgegaan, daar waar de bestemming samenvalt met de bestemming Leiding - Gas, schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder."

Beantwoording

De door de Gasunie aangegeven aanpassing acht te gemeente Woudrichem niet noodzakelijk. In de regels ten aanzien van de bestemming Leiding-Gas zijn meerdere bepalingen opgenomen om de belangen van de gasunie te behartigen en de leiding te beschermen.

Eenzijds is in de regels van het bestemmingsplan een voorrangsregeling opgenomen die direct voorrang geeft aan de leiding boven een andere bestemming.

Die voorrangsregeling luidt als volgt:

"Vorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de

op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt."

Anderzijds is in de regels van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen omgevingsvergunning) opgenomen die de bovengenoemde werkzaamheden slechts na het verlenen van een vergunning mogelijk maken. Een voorwaarde bij de vergunningverlening is dat een schriftelijk advies van de leidingbeheerder is vereist.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het gestelde onder a en b geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De gegevens ten aanzien van de afsluiterschema's en de regionale aardgastransportleiding die de Burg. Van der Lelystraat kruist zijn inmiddels van de Gasunie ontvangen en zullen worden verwerkt op de verbeelding.

2.3 Reclamant 1; d.d. 29-07-2013

Circa 5 jaar geleden heeft een verbouwing van de woning op Merwededijk 21 plaatsgevonden. Met de verbouwing zijn 2 woningen gerealiseerd, te weten Merwededijk 21 en Merwededijk 21a. Op de verbeelding van het ontwerp is ter plaatse slechts 1 woning bestemd. Verzocht wordt de tweede woning eveneens in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

In het verleden is op 13 september 1985 en op 28 juli 1987 een bouwvergunning verleend voor de verbouw van de woning Merwededijk 21. Uit de aanvraag om vergunning kon worden opgemaakt dat de verbouw zou leiden tot 2 woningen. Het bestemmingsplan is destijds niet aangepast aan deze nieuwe situatie. In het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' zal de 2e woning wel worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op de verbeelding zal daartoe het aantal van 2 woningen worden opgenomen op het perceel Merwededijk 21.

2.4 Reclamant 2 ; d.d. 08-08-2013

- a. De bouwperceelgrens dient verder het buitengebied in te worden gelegd. Het reeds lang bestaande bijgebouw dient binnen het bouwperceel te vallen. De situatie dient voor alle bewoners tussen het Eerste Steegje en de Merwededijk gelijk te zijn. Dat zou voor het perceel van reclamant betekenen dat de grens van het bouwvlak op ca 98 meter achter de voorgevel van de woning zou moeten liggen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' is conserverend van aard. Dat betekent dat de bestaande (legale) en vergunde situaties in het plangebied worden vastgelegd. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor leidend. Dat de feitelijke situatie afwijkt van deze planologische situatie doet hier niets aan af. De maat van 98 meter wordt daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan Kom Woudrichem - Oudendijk.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een legalisatieproces gestart om de legale bijgebouwen in het bedoelde gebied onder te brengen in de bestemming Wonen. Het bijgebouw dat reclamant bedoeld zou, gezien deze insteek, binnen de bestemming Wonen moeten liggen. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is dit niet juist weergegeven. Het betreffende bijgebouw ligt nog ca 1 meter buiten deze bestemming. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast. Een verdere uitbreiding van de bestemming Wonen is niet wenselijk vanwege het risico op verdere versterking van het buitengebied.

- b. Op de gronden zou rekening moeten worden gehouden met andere mogelijke gebruikers en wensen van de gronden dan landbouw.

Beantwoording

De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd met een agrarische bestemming. Het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' is conserverend van aard. Dat betekent dat de bestaande (legale) en vergunde situaties in het plangebied worden vastgelegd. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen indien de planontwikkeling is afgerond, of indien de ontwikkeling dermate is uitgekristalliseerd dat het direct kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Het voorafgaande houdt in dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid (van een ander gebruik van de gronden dan de huidige agrarische bestemming) moet zijn onderzocht en dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Hiervan is in dit geval (nog) geen sprake en daarom wordt het bestemmingsplan dan ook niet aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft conform het gestelde onder a. aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De verbeelding zal zodanig worden aangepast dat het bijgebouw dat reclamant bedoeld binnen de bestemming Wonen komt te liggen.

2.5 Reclamant 3; d.d. 23-08-2013

In het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak voor Oudendijk 86 12 bij 15 groot. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit terug gebracht naar 6 bij 20 meter. Na verwerking van de inspraakreactie geeft het ontwerp nu een bouwvlak van 12 bij 15 meter.

De naastgelegen bouwvlakken hebben echter een diepte van 20 meter. Reclamant zou voor het betreffende perceel ook de diepte van 20 meter willen terugzien gelijk aan de aangrenzende percelen.

Beantwoording

Voor de verschillende woningtypes is een standaard diepte van het bouwvlak opgenomen. Voor aan-een-gebouwde woningen is de diepte 12 meter, voor twee-aan-een is dat 15 meter en voor vrijstaande woningen 20 meter. Op het betreffende perceel ligt de aanduiding 'vrijstaand' zodat de diepte van het bouwvlak in dit geval 20 meter mag zijn. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De diepte van het bouwvlak wordt aangepast naar 20 meter.

2.6 Reclamant 4; d.d. 02-09-2013

- a. In het vigerende bestemmingsplan Oudendijk 1995 is op de percelen die liggen tussen de woning Oudendijk 69 en het agrarische bedrijf Oudendijk 75 een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen die de bouw van woningen op die locatie mogelijk maakt. Deze mogelijkheid is nu komen te vervallen.

Naar aanleiding van een ingebrachte inspraakreactie op dit punt heeft het college van burgemeester en wethouders van Woudrichem besloten dat de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden geëffectueerd zolang het agrarisch bedrijf nog actief is vanwege de aanwezige hindercirkel. Binnen de planperiode is niet de verwachting dat het bedrijf wordt beëindigd. Derhalve is de wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Reclamant is van mening dat jurisprudentie aangeeft dat een wijzigingsbevoegdheid juist bedoeld is om een soepele aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan is toegestaan ook als de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onzeker is. Volgens reclamant zou het voldoende zijn dat aannemelijk wordt

gemaakt dat als er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid er verder geen belemmeringen zijn voor de toepassing van de bevoegdheid.

Beantwoording

Vaststaat dat reclamant van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid, zoals die in het vigerende bestemmingsplan Oudendijk 1995 is opgenomen, gedurende de reguliere planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan geen gebruik heeft gemaakt. Omdat de verwezenlijking van de wijzigingsbevoegdheid binnen deze reguliere planperiode niet heeft plaatsgevonden komt de betreffende wijzigingsbevoegdheid bij de actualisatie van het geldende bestemmingsplan in beginsel te vervallen. Reclamant heeft aangegeven de komende planperiode te willen gebruiken om te beoordelen of en zo ja, hoe het agrarisch bedrijf wordt voortgezet. De mogelijkheid en haalbaarheid om eventueel woningen te realiseren op het bedoelde perceel maakt deel uit van deze afweging. De wijzigingsbevoegdheid naar wonen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan Oudendijk 1995 is opgenomen, zal om deze reden worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Echter gezien het feitelijk gebruik van het agrarisch bedrijf en de daarbijbehorende hindercontour is de realisatie van de woningen niet zonder meer mogelijk. In de wijzigingsbevoegdheid zal daarom de voorwaarde worden opgenomen dat de noodzakelijke milieuplanologische toets dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de besluitvorming rondom de wijziging van het bestemmingsplan.

Overigens stelt de gemeente Woudrichem zich op het standpunt dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een bevoegdheid betreft en géén verplichting. Aan het opnemen van een zodanige bevoegdheid kan reclamant geen recht ontleenen dat de realisatie van de woningen zonder meer mogelijk is.

- b. Vanwege in de directe omgeving gelegen woningen ondervindt het bedrijf ook beperkingen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen de planperiode van het bestemmingsplan zal de ondernemer de keuze maken op welke wijze het bedrijf wordt voortgezet. Een van de mogelijkheden is de activiteiten op Oudendijk 75 te staken en elders voort te zetten. Als de activiteiten ter plaatse gestaakt zijn, behoort woningbouw in beginsel wel tot de mogelijkheden. Dit zal ook bijdragen aan het woon- leefklimaat in Oudendijk. In vergelijkbare situaties heeft de gemeente Woudrichem medewerking verleend voor de realisatie van woningbouw in ruil voor beëindigen van de agrarische activiteiten.

Beantwoording

De gemeente staat niet onwelwillend ten opzichte van de herontwikkeling van de gronden na een zorgvuldige afweging van belangen. Op dit moment is echter niet met zekerheid te stellen dat woningbouw op deze locatie haalbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is. Het actieve bedrijf op Oudendijk 75 is hier mede debet aan. Na het staken van de (agrarische) activiteiten op de locatie Oudendijk 75 zal een verzoek om op deze locatie een of meerdere woningen te mogen bouwen in welwillende overweging worden genomen. Voor deze herontwikkeling zal te zijner tijd wel een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd.

- c. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied, zoals door de provincie aangewezen in de Verordening Ruimte. Dat betekent dat woningbouw door de provincie aanvaardbaar wordt geacht. Stedenbouwkundig zijn de woningen op deze locatie ook goed in te passen wanneer deze qua schaal en uitstraling aansluiten bij de bestaande woningen. Vanwege de schaal van de locatie zal woningbouw alhier niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving. Verder bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen in de nabijheid die de ontwikkeling kunnen belemmeren. De verwachting is dat de locatie geen bijzondere natuur- en landschapswaarden kent omdat het deel uitmaakt van het agrarisch bedrijf.

Beantwoording

Bij een mogelijke herontwikkeling van deze locatie in de toekomst is het gunstig dat geen belemmeringen worden verwacht vanuit de omgeving en omgevingsfactoren. Echter op grond van deze

verwachte afwezigheid van belemmeringen kan niet worden gesteld dat de haalbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond, zoals benoemd in de beantwoording onder a. Het aantonen van de afwezigheid van belemmeringen dient plaats te vinden met onderzoeken op het gebied van ten minste natuur, milieu, bodem, water, geluid en externe veiligheid. Deze aspecten dienen ten minste kwalitatief en in sommige gevallen kwantitatief onderbouwd te worden.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het gestelde onder a. De wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van woningen op het perceel tussen de woning Oudendijk 69 en het agrarische bedrijf Oudendijk 75 wordt uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk'. De regeling wordt daarbij aangepast aan de systematiek uit het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk'. Tevens worden voorwaarden toegevoegd ten aanzien van het bouwen en de milieuplanologische onderzoeksplicht.

2.7 Reclamant 5; d.d. 03-09-2013

Reclamant verzoekt het pand Rijkswal 14-b te Woudrichem te voorzien van een bestemming Horeca-1. Tijdens de inspraak is een vergelijkbaar verzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders van Woudrichem heeft dit afgewezen onder verwijzing naar een lopende kwestie inzake de huidige activiteiten in het pand. Daarbij is echte niet ingegaan op de inhoudelijke redenen om geen horecabestemming op de gronden te vestigen. Argumenten om de horeca mogelijk te maken zijn:

1. een extra horecavoorziening past in het streven naar meer horeca in de vesting;
2. de afmetingen van het pand lenen zich voor horeca;
3. toegankelijkheid vanaf de hoogstraat met een beschut terras en uitzicht over de maas, Waal en Boven-Merwede;
4. de locatie valt binnen het als horecakern te bestemmen gebied;
5. er is behoefte aan een horecagelegenheid voor ouderen, die door de week overdag geopend is;
6. de brandveiligheid is voldoende gewaarborgd in een rapport van LBP Sights;
7. geen belemmerende factoren voor deze locatie.

Beantwoording

De gronden waar reclamant op doelt zijn bestemd als Gemengd. Op deze gronden zijn diverse functies toegestaan, zoals detailhandel, bedrijvigheid en horeca. Echter horeca is niet zondermeer toelaatbaar. De bestaande horecabedrijven zijn met een functieaanduiding toelaatbaar gesteld. Het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' is conserverend van aard. Dat betekent dat de bestaande (legale) en vergunde situaties in het plangebied worden vastgelegd. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor leidend. Een nieuwe horecavestiging is en zal niet direct in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

De zienswijze van reclamant heeft de gemeente aanleiding gegeven om de afwijkingsbevoegdheid, zoals die is vervat in artikel 7 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, ten behoeve van de nieuwvestiging van horecabedrijven in de categorie 1 nader in ogenschouw te nemen. Daarbij is het volgende gebleken:

Geconstateerd is dat de afwijkingsbevoegdheid, zoals die in het onderhavige bestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengd' (artikel 7) is opgenomen ten behoeve van de nieuwvestiging van horecabedrijven in de categorie 1, de mogelijkheid opent om de horecafunctie uit te oefenen op gronden waar dat overlastgevend kan zijn voor de omgeving. De vesting Woudrichem is een zeer compact gebied waar zorgvuldig met omgevingsfactoren moet worden omgegaan. Voorafgaand aan de voorbereiding van het bestemmingsplan is hier onvoldoende onderzoek naar gedaan. Een nadere afweging bij een eventuele nieuwvestiging van een horecafunctie in de vesting van Woudrichem wordt noodzakelijk geacht. De afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de nieuwvestiging van horecabedrijven in de categorie 1 wordt om deze reden uit het bestemmingsplan 'Kom Woudrichem - Oudendijk' gehaald. Nieuwvestigingen kunnen middels een buitenplanse afwijking alsnog mogelijk worden gemaakt nadat de

benodigde afweging is gemaakt. Ons voorstel om de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de nieuwvestiging van horecabedrijven in de categorie 1 niet op te nemen in het bestemmingplan vloeit ook voort uit voortschrijdend inzicht. Op basis van recente jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet uw raad namelijk bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan hebben afgewogen of de situaties die kunnen ontstaan door toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, in beginsel planologisch aanvaardbaar zijn. Hier zal onderzoek naar moeten zijn verricht. Zoals hiervoor reeds is aangegeven is dat in deze situatie onvoldoende gedaan.

Om te voorkomen dat het plan in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid wordt vastgesteld zal de onderhavige (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid dan ook geen deel mogen uitmaken van het door u vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dat geldt wel voor de afwijkingsbevoegdheid, zoals vervat in artikel 7 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, ten behoeve van de nieuwvestiging van horecabedrijven in de categorie 1. Die afwijkingsbevoegdheid wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Woudrichem – Oudendijk". In de toelichting en de regels van het plan zal dit worden aangepast.

3 Ambtshalve wijzigingen

Behalve de aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Deze ambtshalve wijzigingen komen voort uit geconstateerde omissies en voortschrijdend inzicht. Onderstaand een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen.

3.1 Bedrijf Burg. van der Lelystaat 20a, Woudrichem.

Het bedrijf van Engelen Caravan-Onderhoud-Schadeherstel-Stalling aan de Burgemeester van der Lelystaat 20a te Woudrichem wordt in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen in de tabel met voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens wordt dit bedrijf met een specifieke functieaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen (regels en verbeelding). Hiermee worden de bestaande (legale) activiteiten specifiek toelaatbaar gesteld.

3.2 Bouwvlakdiepte van vrijstaande woningen in Oudendijk.

Voor de verschillende woningtypes is een standaard diepte van het bouwvlak opgenomen. Voor aan-een-gebouwde woningen is de diepte 12 meter, voor twee-aan-een is dat 15 meter en voor vrijstaande woningen 20 meter. In een aantal gevallen in Oudendijk is deze diepte voor de vrijstaande woningen niet juist op de verbeelding opgenomen. Deze bouwvlakken worden aangepast tot een diepte van 20 meter voor zover dat ook passend is binnen het kadastraal perceel.

3.3 Horeca bij het voetveer op de locatie Janus Baksbastion (ong.) te Woudrichem.

De functieaanduiding 'horeca' bij het voetveer op de locatie Janus Baksbastion (ong.) te Woudrichem is in het ontwerpbestemmingsplan te ruim opgenomen. Volgens de verleende ontheffing dient slechts het 'bovenste' gebouw de functieaanduiding 'horeca' te krijgen. Het onderste gebouw betreft opslag ten behoeve van het veer. Dit gebouw krijgt wel een bouwvlak maar geen functieaanduiding.

3.4 Aanduiding "dierenweide" op verbeelding.

Geconstateerd is dat binnen de bestemming "Groen" (artikel 8) de aanduiding "specifieke vorm van groen – dierenweide" niet op de verbeelding tot uitdrukking is gebracht. Deze aanduiding is nodig voor de situering van de nieuwe dierenweide, welke in park Groenendijk ten zuiden van de Prins Willem van Oranjestraat te Woudrichem zal worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zal dit alsnog op de verbeelding worden rechtgezet.

3.5 Toevoeging begripsomschrijving "begane grond" aan regels bestemmingsplan.

Geconstateerd is dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan een omschrijving van het begrip "begane grond" ontbreekt. Deze begripsomschrijving is nodig voor de uitleg van een aantal bestemmingen binnen het bestemmingsplan. In artikel 1 van hoofdstuk 1 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Woudrichem-Oudendijk" zal om die reden deze begripsomschrijving alsnog worden toegevoegd. De begripsomschrijving van "begane grond" luidt daarbij als volgt:
Dat gedeelte van een gebouw dat met de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging, gelijk is.