

Inleiding

Het wijzigingsplan 'Wijk en Aalburg, Oude Kerkstraat – Polstraat' heeft de vooroverleg- en inspraakprocedure doorlopen.

In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van het waterschap. Daarnaast zijn er twee inspraakreacties ontvangen.

Hierna zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord.

Vooroverleg

Waterschap Rivierenland (Wsrl) heeft een positief advies gegeven, maar heeft wel enkele opmerkingen.

Wsrl adviseert om tijdig uit te zoeken of het bestaande vacuümriool de afvoer van de toekomstige woningen aankan.	De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente de wijze van afvoer van het huishoudelijk afvalwater uitgewerkt.
In de toelichting wordt gesproken over een watergang ten noorden van het plangebied. Hier wordt de C-watergang ten zuiden van het plangebied bedoeld.	De toelichting is op dit punt aangepast.
Wsrl kan de beschermende regels voor de waterkering niet terugvinden in het plan en verzoekt het plan aan te vullen met dubbelbestemmingen.	Op (de verbeelding van) het wijzigingsplan zijn in artikel 2.2 de regels van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' van toepassing verklaard. Het wijzigingsplan is na vaststelling door het college onderdeel van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg'. In artikel 27.3 van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' is opgenomen dat tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' van toepassing is. In het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen' is voor het zuidelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen met de vereiste beschermingsregeling voor de waterkering, die bepaalt dat bouwen en bodemingrepen niet zijn toegestaan zonder vergunning. Binnen deze dubbelbestemming zijn de kernzone en beschermingszone van de dijk aangeduid.

Inspraakreacties

Inspreker 1	
Het plan ziet er keurig uit.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
Bij de rapportage van het archeologisch onderzoek ontbreekt een detailoverzicht van de boringen.	De betreffende rapportage zoals opgenomen (en gepubliceerd) als bijlage bij de toelichting bevat per abuis geen bijlagen. Deze zijn toegevoegd en de juiste versie is opgenomen als bijlage bij het ontwerp wijzigingsplan.
Inspreker verzoekt in overleg te gaan met de twee kerken in de buurt over het parkeren op zondag.	De gemeente heeft gesproken met het kerkbestuur. De kerk gaat bezoekers erop attenderen dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is bij de voetbalvereniging en vraagt om hier in het vervolg gebruik van te maken.
Een paar jaar geleden is er langs de Polstraat een voetpad aangelegd. Ter hoogte van het plangebied is geen voetpad aanwezig en moet gebruik worden gemaakt van de rijweg om van de dijk naar de Oude Kerkstraat te lopen. Het zou mooi zijn als bij de aanpassing van de weg rekening kan worden gehouden met de aanleg van een voetpad.	De initiatiefnemer is in overleg met de gemeente over de aanpassing van de weg ter hoogte van het plangebied en zal rekening houden met de aanleg van een voetpad aan de rand van het plangebied (tussen Taxhof en het voetpad langs de Oude Kerkstraat dat begint ter hoogte van huisnr. 14).
Inspreker doet een voorstel voor een straatnaam voor de nieuwe woonstraat binnen het plangebied.	De gemeente Altena heeft een straatnaam (Schuttersgriend) aan de nieuwe woonstraat toegewezen conform het voorstel van inspreker.

Inspreker 2	
Het plangebied grenst aan het perceel van inspreker. De beukenhaag op deze perceelsgrens staat over een breedte van circa 1 meter binnen het plangebied. Door verjaring is deze strook grond eigendom van inspreker en hij verzoekt hier voor de begrenzing van het plan en bij de invulling van het terrein rekening mee te houden.	De grens van het wijzigingsplan is afgestemd op de grens van de bestemming Bedrijf (en de grens van de wijzigingsbevoegdheid). Een verkleining van het plangebied betekent dat voor de genoemde strook van 1 meter een bedrijfsbestemming blijft gelden. Dit is niet gewenst. Het plangebied blijft gelijk en de bestemming wordt gewijzigd naar Wonen. Dit heeft geen relatie met of directe gevolgen voor de eigendomssituatie. Initiatiefnemer heeft met inspreker afgesproken dat de situatie wordt ingemeten en dat er in onderling overleg voorzieningen worden getroffen op de bedoelde perceelsgrens.

Inspreker vreest voor verlies van privacy, vanwege het 24-uurs karakter die gepaard gaat met een woonbestemming. De maximale bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd en één woning wordt op korte afstand van het perceel van inspreker gebouwd. Bovendien ligt het plangebied 50 cm hoger dan zijn perceel. Inspreker verzoekt ervoor te zorgen dat er geen zicht op zijn perceel ontstaat.	De nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap en komt op een afstand van 3 meter uit de bedoelde perceelsgrens te staan. Vanuit de nieuwe woning is het niet mogelijk om de tuin van inspreker in te kijken omdat er geen ramen in de zijgevel van de woning komen.
Alle aangrenzende percelen voeren hun hemelwater af op de nabijgelegen sloten. Inspreker vraagt of dit ook als voorwaarde geldt voor de nieuwe woningen. De aanwezige sloten zijn niet expliciet opgenomen in het ontwerp. Ook hierbij wordt opgemerkt dat het plangebied 50 cm hoger ligt dan zijn perceel.	Omdat de watergang ten zuiden van het plangebied een C-watergang is, is het niet vereist hiervoor in het wijzigingsplan een waterbestemming aan te geven. Deze sloot wordt (net als de sloten ter weerszijden van de Polstraat) wel behouden. Vanuit de keur gelden regels voor het onderhoud van deze watergang. Ook voor de nieuwe woningen is het uitgangspunt dat hemelwater wordt afgevoerd op de nabijgelegen sloten. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Wat betreft het hoogteverschil kan worden opgemerkt dat de initiatiefnemer in nauw overleg met inspreker een keerwand zal plaatsen op de (toekomstige) perceelsgrens.
Inspreker vraagt zicht af wat er gebeurt met de heipalen die op dit moment onder de loods aanwezig zijn. In hoeverre is rekening gehouden met de invloed van het bouwplan op het grondwaterpeil.	De aanwezige heipalen blijven in de grond zitten. Omdat het plangebied niet wordt opgehoogd, heeft het bouwplan geen invloed op het grondwaterpeil.
De nieuwe woonstraat loopt vrijwel door tot het perceel van inspreker en vreest daardoor geluidhinder en overlast van inschijnende koplampen. Inspreker verzoekt daarom een afrastering of schutting te plaatsen om deze overlast te voorkomen.	De woonstraat loopt niet door tot de bedoelde perceelsgrens en geeft nabij het perceel van inspreker alleen toegang tot een nieuw woonperceel. Er zal geen sprake zijn van geluidhinder. Bovendien kan een bedrijfsactiviteit tot gelijkwaardige geluidoverlast leiden. Ter voorkoming van inschijnende koplampen heeft initiatiefnemer met inspreker afgesproken dat op de perceelsgrens een hekwerk met beplanting zal worden aangebracht.
Inspreker verzoekt om vanaf de nieuwe woonstraat een toegang tot zijn perceel aan te (mogen) brengen.	In het ontwerp en bij het aanbrengen van het hekwerk op de perceelsgrens wordt rekening gehouden met een voetpad en toegang naar het perceel van inspreker.

Aanpassingen

Naar aanleiding van de ingediende reacties zijn in het wijzigingsplan de volgende aanpassingen gedaan:

- De situering van de genoemde C-watgang is juist opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan
- De rapporten van de archeologische onderzoeken zijn voorzien van de daarbij behorende bijlagen

De aanpassingen in de inrichting van het openbare gebied en voorzieningen langs de randen passen binnen de bestemmingen zoals opgenomen in het wijzigingsplan.

Een nadere uitwerking van de inrichtingstekening heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding. De hoofdpz is niet gewijzigd. De afbeelding in paragraaf 2.3.1 is vervangen door de meest recente versie van het verkavelingsplan.