



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Alphen, Molenstraat 7

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Alphen, Molenstraat 7" lag vanaf 14 juli 2023 tot en met 24 augustus 2023 voor belanghebbenden en vooroverleginstanties ter inzage. Gedurende deze periode zijn er twee inspraakreacties binnengekomen.

Verslag

Voorliggend inspraakverslag geeft een samenvatting van de binnengekomen inspraakreactie en vooroverlegreacties. Dit wordt gevolgd door een inhoudelijke reactie. Vervolgens wordt aangegeven of de betreffende reactie aanleiding vormt om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreacties

Indiener 1:

Samenvatting

- 1.1 Indieners van de inspraakreactie vinden de procedure niet netjes doorlopen omdat het voorontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode is gepubliceerd en de indieners van de inspraakreacties niet persoonlijk zijn geïnformeerd door de gemeente;
- 1.2 Indieners van de inspraakreactie wijzen op het eerder ingediende bezwaarschrift tegen het dorpspaspoort. Indieners zijn van mening dat de Molenstraat geen bebouwingslint is en daardoor verdichting niet passend is. Indieners verwijzen daarnaast op het geldende bestemmingsplan;
- 1.3 Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat bebouwing aan de Molenstraat afbreuk zou doen aan zowel het open karakter en de natuurwaarden van dit gebied, als aan de landschappelijke waarden en het woongenot van de omliggende woningen;
- 1.4 Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de uitgevoerde quickscan methodologisch betwistbaar is, en doet geen recht aan de ecologie zoals de indieners die waarnemen. Op het betreffende perceel EN de omgrenzende houtwallen en percelen nemen wij onder meer waar: veldmuizen, woelmuizen, fazanten, fret- en marterachtigen, vossen, vleermuizen, spechten, torenvalken, steenuilen en ransuilen;
- 1.5 Indieners zijn van mening dat er twee reguliere woningen gerealiseerd kunnen worden in tegenstelling tot het bericht van de initiatiefnemers die hebben aangegeven dat er één woning en één bijgebouw gerealiseerd kan worden waarin gewoond kan worden;
- 1.6 Indieners zijn van mening dat de schuurwoning niet ondergeschikt is aan de hoofdwooning omdat de schuurwoning groter wordt dan de hoofdwooning;
- 1.7 Indieners zijn van mening dat de bouwhoogte van 10 meter fors is aangezien er in het dorpspaspoort wordt gesproken over maximaal één laag + kap;
- 1.8 Indieners zijn van mening dat de stedenbouwkundige opzet (oppervlakte bouwvlak) fors is en niet passend in de omgeving;
- 1.9 Indieners zijn van mening dat het plan zorgt voor vermindering van woongenot voor naaste burens, zoals afbreuk aan het vrije uitzicht;
- 1.10 Indieners zijn van mening dat het plan zorgt voor een waardevermindering van de woningen van indieners.

Beantwoording

- 1.1 Het voorontwerpbestemmingsplan is inderdaad in de zomerperiode gepubliceerd. Het volledig buiten de vakanties publiceren is onmogelijk met verspreide vakantieperiodes. We proberen zoveel mogelijk rekening te houden met de vakantieperiodes en hebben er daarom bewust voor gekozen het ontwerpbestemmingsplan na de zomervakantie te publiceren. De indieners van de inspraakreacties worden schriftelijk geïnformeerd;
- 1.2 De structuurvisie en het dorpspaspoort voor Alphen is het geldende (vastgestelde) ruimtelijke beleid. In zowel de structuurvisie als in het dorpspaspoort is beschreven dat de Molenstraat is aangewezen als bebouwingslint / ontwikkelingslint. In ontwikkelingslinten wordt ruimte geboden voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het gebied. Dat een initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan is daarin niet leidend omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft. Woningbouwontwikkelingen zijn daardoor bijna altijd in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking is alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen het geldende ruimtelijke beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het initiatief past binnen het geldende ruimtelijke beleid;
- 1.3 De beoogde ontwikkeling wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast in de landelijke omgeving waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het gebied. In het bestemmingsplan is dit zorgvuldig onderbouwd. Ook het Gelders Genootschap adviseerde positief over deze ontwikkeling en is van mening dat de beoogde ontwikkeling past in de omgeving en binnen de ruimtelijke kaders die zijn opgenomen in het dorpspaspoort voor Alphen. De beoogde ontwikkeling zal, gelet op de afstand, (beperkt) invloed hebben op het woongenot van omwonenden en is geen onevenredig zware aantasting;
- 1.4 De quickscan is uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Onderzocht is of de voorgenomen woningbouw kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb. Verlies van leefgebied is dus ook in dit kader beoordeeld. Verlies aan leefgebied van beschermde soorten betekent niet per definitie een overtreding van verbodsbepalingen. In de quickscan is beoordeeld dat er (inderdaad) (potentieel) leefgebied van een aantal beschermde soorten wordt geschaad, maar dat gaat dan om:
 - leefgebied dat niet essentieel is in de zin van de Wnb (dat wil zeggen niet essentieel voor het functioneren van een verblijfplaats),
 - of leefgebied van soorten waarvoor geen ontheffing nodig is omdat er een vrijstelling geldt.

De quickscan gaf daarom geen aanleiding voor nader onderzoek.

Met de quickscan is onderzocht of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig (*kunnen*) zijn in en in de directe omgeving van het plangebied. Doel van de quickscan is om te bepalen welke beschermde soorten en soortgroepen uit te sluiten zijn, welke soorten en soortgroepen niet uit te sluiten zijn en of er ten aanzien van de (mogelijk) aanwezige soorten verbodsbepalingen uit de Wnb overtreden kunnen worden. Als beschermde soorten of soortgroepen waarvoor een ontheffing nodig kan zijn niet uitgesloten zijn, is nader onderzoek nodig. In de quickscan is beschreven dat het voornemen het leefgebied van een aantal beschermde soorten schaadt / kan schaden, maar dat hiervoor geen ontheffing of nader onderzoek nodig is:

- Voor een aantal van genoemde soorten (o.a. vleermuizen, marters, vogels) heeft het plangebied geen essentiële functie (in de zin van de Wet natuurbescherming) als habitat en is overtreding van verbodsbepalingen daarom uitgesloten. Nader onderzoek werd daarom niet nodig geacht;
- Voor een aantal genoemde soorten (o.a. muizen, vos) geldt er een vrijstelling, zodat - hoewel er (mogelijk) habitat geschaad wordt - er geen ontheffing nodig is voor deze soorten. Nader onderzoek werd daarom niet nodig geacht;

- Voor een aantal genoemde soorten (vogels) is overtreding van verbodsbepalingen uitgesloten als er voorzorgsmaatregelen getroffen worden. Nader onderzoek werd daarom niet nodig geacht.

Hiermee is aannemelijk gemaakt dat overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb uitgesloten is of kan worden. En dat er in die zin geen belemmering in het kader van de Wnb is voor vaststelling van het bestemmingsplan.

- 1.5 Het plan ziet inderdaad op twee burgerwoningen. Wel is er sprake van een erfopzet. Waarbij er sprake is van één hoofdwoning en een schuurwoning. In het bestemmingsplan is deze planopzet geborgd door de beoogde volumes ook als zodanig vast te leggen op de verbeelding door middel van bouwvlakken;
- 1.6 Een schuur in een erfopzet is over het algemeen groter dan de hoofdwoning. Wel heeft de schuurwoning door de afstand van de weg, de beoogde erfopzet en de uitstraling van de woning (schuurwoning) een ondergeschikt karakter ten opzichte van de hoofdwoning;
- 1.7 In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden die gelden voor alle burgerwoningen in de omgeving. In het bestemmingsplan buitengebied is een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 10 meter gebruikelijk en ook passend in de omgeving. Wij streven naar zoveel mogelijk dezelfde regels zodat een ieder beschikt over dezelfde bebouwingsmogelijkheden;
- 1.8 In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de beoogde erfopzet passend is op de locatie en in de omgeving. Daarnaast sluit de erfopzet aan bij de mogelijkheden zoals die worden geboden in de structuurvisie en het dorpspaspoort. Wij zijn daarom van mening dat er sprake is van een passende ontwikkeling;
- 1.9 Het bouwplan zal inderdaad enige beperking van uitzicht tot gevolg hebben. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State bestaat er evenwel geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dat het plan zichtbaar is maakt het nog geen onevenredige aantasting van de privacy of het uitzicht;
- 1.10 De kans bestaat dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van een waardevermindering van een woning van indieners. Indien die waardevermindering niet voorzienbaar is en de schade hoger is dan het normaal maatschappelijk risico, kan een tegemoetkoming in planschade worden toegekend. Indiener van de zienswijze kan binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden daar een aanvraag voor indienen.

Indiener 2:

Samenvatting

- 2.1 Insprekers zijn van mening dat het dorpspaspoort Alphen (vastgesteld d.d. 24 januari 2019) niet in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal (vastgesteld d.d. 9 december 2021) van de gemeente. Insprekers zijn van mening dat de Molenstraat niet vergelijkbaar is met de Lindenlaan en de Heuvelstraat. In de Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal (uit 2021), staat de Molenstraat aangewezen als oeverwal gebied;
- 2.2 Insprekers zijn van mening dat er reeds concrete initiatieven m.b.t. inbreiding en uitbreiding voor Alphen zijn (Appelhoek), die op korte termijn gerealiseerd gaan worden. Verdere uitbreiding is ons inziens niet noodzakelijk;
- 2.3 Insprekers zijn van mening dat de Molenstraat een karakteristieke straat is waar sprake is van kleinschalige landschapselementen, deze worden verstoord door een bestemmingsplanwijziging van agrarisch- oeverwal naar wonen;
- 2.4 Insprekers zijn van mening dat door toevoeging van woningen aan de Molenstraat wordt ingeboet op het landelijke en groen karakter, conform de dorpskwaliteitskaart dient het groene landschap behouden te worden. Tevens worden de zichtlijnen naar de komgronden en de landschappelijke structuur beperkt, alsook de zichtlijnen vanuit de Molenstraat naar de Maasdijk;
- 2.5 Insprekers zijn van mening dat door het relatieve kleine oppervlakte aan oeverwal tussen de Molenstraat en de Molendijk, zal door toevoegingen van dubbele bebouwing plus

bijgebouwen in dit gebied de landelijke uitstraling (kleinschalige landschapselementen) significant afnemen. Dit past niet in de visie van het buitengebied oeverwal. Inspreker vinden het, zeker ook in het kader van het behoud, herstel en versterken van de biodiversiteit, van belang dat op de oeverwallen zoveel mogelijk kleinschalige landschapselementen, zoals elzensingels, houtwallen, hagen en heggen worden behouden. Deze elementen hebben ook een belangrijke functie voor de ecologische verbinding vanuit de uiterwaarden naar de komgronden. De aangevraagde bouwvergunning is te grootschalig en niet passend op het perceel. Met het helemaal vol bouwen door twee woningen plus bijgebouwen gaat de landschappelijke kwaliteit van het oevergebied en de kleinschalige elementen en zichtlijnen compleet verloren. Het lijkt insprekers daarom verstandiger een dergelijk groot project op de daarvoor aangewezen plan-locaties te realiseren;

2.6 Insprekers zijn van mening dat de huidige staat van de Molenstraat met zijn unieke karakter dat prima past bij het oeverwal gebied en de nog aanwezige ruimte zijn zij als bewoners bang dat het toestaan van deze bestemmingsplanwijziging zal resulteren in meerdere aanvragen voor nieuwbouw in de Molenstraat. Dit zal uiteindelijk leiden tot een belangrijke achteruitgang van de landschappelijke kwaliteit van het oevergebied en de kleinschalige elementen en zichtlijnen gaan op den duur compleet verloren. Insprekers zijn van mening dat het college de landschappelijke kwaliteit van de Molenstraat zou moeten koesteren en geen woonbestemming moet toekennen op de Molenstraat 7;

2.7 Insprekers zijn van mening dat de controle van de aanwezigheid van vogels dient plaats te vinden in de periode met de hoogste trefkans (broedseizoen). Het veldbezoek heeft plaatsgevonden d.d. 11 januari 2022, de trefkans is dan aanzienlijk lager. Er wordt dan ook geen melding gemaakt van het Ransuil paartje dat al enkele jaren wordt gesignaleerd in de Molenstraat. Het vermoeden van insprekers is dat de Ransuil een nest locatie heeft in het aanpalende bosje naast het beoogde perceel. De nestlocatie van de torenvalk is op het naburige perceel van de planlocatie, binnen 30 meter van de te realiseren woningen, aanwezig. Insprekers zijn van mening dat de ransuil en torenvalk sterk afhankelijk zijn van veldmuizen. Het is van belang geschikt leefgebied in stand te houden, zoals open groene vlaktes, hagen en houtwallen. De oeverwal locatie tussen de Molendijk en de Molenstraat is uitermate geschikt terrein voor de ransuil en torenvalk zoals het nu is. De steenuil, kerkuil, ransuil en torenvalk staan op de rode lijst als kwetsbaar. De nestlocatie van de steenuil is volgens insprekers bekend. Door het wegnemen van graslanden vermindert de leefomgeving en zal de ransuil, kerkuil, steenuil en torenvalk de Molenstraat verlaten. Juist met deze unieke soorten op een unieke locatie kan (volgens insprekers) de gemeente laten zien dat zij natuurbescherming en behoud serieus neemt. Insprekers gaan er van uit dat er op zijn minst nieuw aanvullend onderzoek komt naar de verblijfplaats van de ransuil in de Molenstraat.

Beantwoording

2.1 De Structuurvisie Dorpen geeft als sterk punt aan dat het dorp een sterke relatie heeft met het omliggende landschap. Aan de zuid- en westzijde dringt het landelijk gebied ver het dorp in. Tussen de Schoolstraat en de Melkstraat ligt een agrarisch 'restant'. Deze plekken geven het dorp een ontspannen karakter. Als kans wordt beschreven dat het dorp zich buiten de dorpskern kan uitbreiden. Hierbij worden de doorgaande bebouwingslinten versterkt en verdicht en worden nieuwe herkenbare bebouwingstypologieën toegevoegd.

Als een ruimtelijke opgave wordt aangegeven het toevoegen en het her ontwikkelen van erven aan de Molenstraat kan worden onderzocht. Aan het dorpslint de Molenstraat kunnen, op relatief grote afstand van elkaar, kleine bebouwingsclusters worden ontwikkeld. Wij zijn daarom van mening dat in de structuurvisie een specifieke ruimtelijke opgave is beschreven voor inbreiding/woningbouw aan de Molenstraat. Het voorliggende plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de structuurvisie en het dorpskwaliteitsplan. De CRK adviseerde ook positief over de beoogde ontwikkeling.

Daarbij komt dat voor Wonen nog geen nieuwe beleidskeuzes/ambities zijn vastgelegd. Wonen is immers niet als thema in de Omgevingsvisie Buitengebied behandeld. Het simpele feit dat in de Omgevingsvisie Buitengebied het betreffende gebied als Oeverwalgebied wordt aangemerkt maakt eerdere beleidskeuzes op het gebied van woningbouw niet ongedaan.

Het beleid ten aanzien van Wonen zoals dat in de Structuurvisie Dorpen staat en verder is uitgewerkt in het Dorpskwaliteitsplan is nog steeds actueel. Herijking van het thema Wonen moet nog plaatsvinden.

2.2 Wij zijn als gemeente afhankelijk van plannen / initiatieven die door initiatiefnemers / grondeigenaren worden ingediend. Woningbouwinitiatieven dragen bij aan het behoud van de voorzieningen in het dorp en dragen bij aan de woningbouwopgave binnen de gemeente. Dat er ook andere plannen worden gerealiseerd maakt niet dat er geen vraag is naar extra woningbouwinitiatieven. Wij zien andere locaties (zoals de Appelhoek) dan ook als aanvulling op het voorliggende plan en niet als vervanging (alternatieve locatie) van het voorliggende plan;

2.3 Voor de beantwoording zie reactie 2.1 en 1.3;

2.4 Voor de beantwoording zie reactie 2.1 en 1.3;

2.5 Voor de beantwoording zie reactie 2.1 en 1.3;

2.6 Voor de beantwoording zie reactie 2.1 en 1.3;

2.7 De quickscan is uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderzocht is of de voorgenomen woningbouw kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb. Verlies van leefgebied is dus ook in dit kader beoordeeld. Verlies aan leefgebied van beschermde soorten betekent niet per definitie een overtreding van verbodsbepalingen. Wat betreft genoemde uilen en torenvalk is alleen verlies van essentieel leefgebied van beschermde soorten, dat wil zeggen essentieel voor het functioneren van een verblijfplaats, ontheffingsplichtig. Een veldbezoek in het kader van een quickscan kan jaarrond uitgevoerd worden en is niet seizoensgebonden. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden in januari, in de periode van het jaar dat bomen niet in blad staan. Dit is de juiste periode om bomen te inspecteren op nesten (van o.a. uilen en roofvogels) en holtes (o.a. voor vogels en vleermuizen).

De quickscan concludeert dat op de planlocatie geen sprake is van functioneel (d.i. *essentieel*) leefgebied van uilen en roofvogelsoorten, omdat er in de directe omgeving van de planlocatie voldoende soortgelijk leefgebied aanwezig is. Dat wil niet zeggen dat het plangebied momenteel geen functie heeft voor deze soorten, alleen is het niet als essentieel in de zin van de Wnb beoordeeld. Verder stelt de quickscan als voorwaarde voor de woningbouw dat verstoring van broedende vogels te voorkomen. Werkzaamheden welke grove trillingen veroorzaken dienen te worden uitgevoerd buiten de periode maart t/m augustus, dit is ook buiten het broedseizoen van de ransuil. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb ten aanzien van vogels (waaronder uilen en roofvogels) uitgesloten is. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb uitgesloten is of kan worden. En dat er in die zin geen belemmering in het kader van de Wnb is voor vaststelling van het bestemmingsplan.