



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Alphen, Molenstraat 7

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Alphen, Molenstraat 7” met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn negen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Verslag

In deze Nota beantwoording zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen behandeld. Per onderdeel wordt een korte samenvatting gegeven, gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Dat de zienswijze is samengevat betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

Hoofdstuk 1: zienswijzen

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 1.1 Indiener geeft aan dat zich in een kleine straal rondom de Molenstraat 7 een actief agrarisch bedrijf met paarden en schapen bevindt. Dit is een bedrijf met toekomst en moet zijn activiteiten kunnen blijven uitoefenen, tevens heeft dit bedrijf mogelijkheden om uit te breiden in de toekomst en dit moet gewaarborgd blijven.
- 1.2 Indiener geeft aan dat onvoldoende rekening is gehouden met het idee dat bebouwing met een open karakter gerealiseerd zal worden. Zij vinden twee huizen op één perceeltje niet gepast.

Beoordeling zienswijze

- 1.1 In paragraaf 4.7.2 ‘Geur’ van de toelichting is te lezen dat tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen liggen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende (niet-)agrarische bedrijven. Voorliggend plan vormt daarom geen hinder in de (toekomstige) bedrijfsvoering van het betreffende agrarische bedrijf.
- 1.2 Zoals in paragraaf 2.2 ‘Toekomstige situatie’ van de toelichting is te lezen dat het beoogde erf samen met de bestaande naastgelegen erven duidelijk herkenbaar zijn als eenheid in het landschap, mede door de toevoeging van de voor het gebied kenmerkende beplantingen. Er is een duidelijk verschil tussen de compacte erven en de weilanden rondom. Door voldoende afstand tussen de erven aan te houden blijft het mogelijk om

tussen de erven door te kijken naar de achterliggende weiden. Ook wordt door de open weide aan de dijkzijde van het plangebied voorkomen dat er een aanéengesloten verdichting van erven ontstaat. De afwisseling tussen groene open delen en bebouwde delen blijft behouden. Wij zijn van mening dat de beoogde woningen in de gekozen erfopzet op een passende wijze, zonder afbreuk te doen aan het karakteristieke open karakter van het landschap, worden ingepast.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 2.1 Indiener geeft aan dat woningbouw in de Molenkampen ongewenst is. Zowel het bouwvlak als de landschappelijke inpassing van het huidige plan vormen een solide blok wat aan dit historische, open karakter en deze karakteristieke doorkijkjes afbreuk doet. Dit terwijl zowel het LandschapsOntwikkelingsPlan (2011) als de Omgevingsvisie Buitengebied (2022) pogen dit cultuurhistorisch (groene) karakter te beschermen. Bovendien is toevoeging van bebouwing onwenselijk met het oog op de recreatieve en ecologische waarde van het gebied.
- 2.2 Indiener geeft aan dat de wensen vanuit het dorp terzijde worden geschoven. Op 26 april 2023 vond de Dorpenronde Alphen (in het kader van de Omgevingsvisie en het Programma Vitaal Platteland) plaats. Uit bijgevoegd verslag blijkt nadrukkelijk dat er geen draagvlak is voor de in het ontwerp bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Bovendien loopt het college vooruit op het lopende proces voor de Integrale Omgevingsvisie.
- 2.3 Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de unanieme wensen van de raad met betrekking tot 'inbreiding boven uitbreiding', 'geen woningbouw buiten de kom zolang verstedelijkingsgrens niet is vastgesteld' en participatievereisten. Met eerdere inbreng is niets gedaan.
- 2.4 Indiener geeft aan dat niet getoetst is aan de juiste ruimtelijke kaders. Ten onrechte zijn de voorliggende plannen niet getoetst aan de Structuurvisie Buitengebied en het LandschapsOntwikkelingsPlan.
- 2.5 Indiener geeft aan dat er wel degelijk sprake is van strijdigheid met ruimtelijke kaders. Een opeenstapeling van solitaire ontwikkelingen in het buitengebied wordt volgens indiener niet gezien als 'Duurzame Verstedelijking'. Financiële argumenten zijn geen reden om een bestemmingsplan te wijzigen als er voldoende alternatieven binnen de komgrens zijn. Verder dient het toevoegen van erven aan bebouwingslinten aan te sluiten op feitelijke bebouwing. De beoogde woningbouw is niet gerelateerd aan VAB beleid. Bovendien ligt het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan in een gebied waar (zowel op basis van de oude structuurvisie als op basis van de recent vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied) open ruimte en zichtlijnen gewaarborgd moeten worden.
- 2.6 Indiener geeft aan dat een bestemmingsplanprocedure een moment is om niet alleen te wegen of een ontwikkeling juridisch haalbaar is, maar ook politiek wenselijk is. Bovendien dient de voorgestelde ontwikkeling enkel een individueel en geen algemeen belang.

Beoordeling zienswijze

- 2.1 Zoals in paragraaf 3.3 'Gemeentelijk beleid' van de toelichting is te lezen is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het vigerend beleid. Daar is onder meer terug te vinden dat de Molenstraat één van de bebouwingslinten van Alphen is. In de Structuurvisie Dorpen 2025 is aangegeven dat deze linten mogelijkheden bieden voor herontwikkeling en verdichting van erven. In het Dorpskwaliteitsplan is verder uitgewerkt hoe deze erven gerealiseerd kunnen worden. Daarin zijn spelregels opgenomen voor ontwikkelingen in

de bebouwingslinten waar voorliggende ontwikkeling aan voldoet, onder meer door te voorzien in een compact erf met landelijke uitstraling en bestaat uit een hoofdwoning met schuurwoning. Verder ligt het plangebied volgens de Omgevingsvisie buitengebied in het deelgebied 'Oeverwallen'. Het landschapsbeleid op de oeverwallen is gericht op het behouden van groene geleidingszones tussen de kernen (zodat dorpskernen niet aan elkaar groeien), het aanleggen van erfbeplantingen en het handhaven van kleinschalige landschapselementen. Onderhavig planvoornemen voldoet hieraan. Het erf wordt immers landschappelijk ingepast, op basis waarvan gebiedseigen beplanting wordt toegevoegd. Zo wordt het erf voorzien van groene erfafscheidingen en aanvullende beplanting, waardoor de groene uitstraling in aansluiting op het open landschap behouden blijft. Op deze manier sluit het plan aan op ons beleid.

- 2.2 In het kader van bestemmingsplanprocedures dient de gemeente een tweetal zaken in het oog te houden, namelijk 1) of het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening en 2) of het plan uitvoerbaar is. Als aan beide aspecten wordt voldaan, is er geen reden om een bestemmingsplan niet vast te stellen. Zoals onder onze reactie van 2.1 is terug te lezen sluit de voorgenomen ontwikkeling goed aan op de verschillende beleidskaders die momenteel gelden voor deze ontwikkeling. Verder zijn in het bestemmingsplanproces geen zaken naar voren gekomen die de uitvoerbaarheid in twijfel trekken of laten zien dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat niet iedereen zich kan vinden in de voorgenomen ontwikkeling betreuren wij, maar wat ons betreft geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
- 2.3 Indiener geeft aan dat het voornemen niet voldoet aan de unanieme wensen van de raad met betrekking tot 'inbreiding boven uitbreiding', 'geen woningbouw buiten de kom zolang verstedelijkingsgrens niet is vastgesteld' en participatievereisten. De ontwikkeling is getoetst aan de recentelijk vastgestelde Woonvisie 2022-2026. Ook past de ontwikkeling binnen de structuurvisie en het dorpskwaliteitsplan. Op basis van deze toetsing is het voorliggende plan passend bevonden. Wij zien geen reden om van deze toetsing af te wijken.
- 2.4 Indiener geeft aan dat voorliggende ontwikkeling ten onrechte niet is getoetst aan het Landschappelijk OntwikkelingsPlan (uit 2011) en de structuurvisie buitengebied (uit 2010). Beide documenten hebben als vertrekpunt gediend voor het opstellen van de 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal' (vastgesteld in 2021). Voorliggende ontwikkeling is getoetst aan het meest recente beleid, namelijk de 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal'. Daarnaast voldoet het inrichtingsplan aan de spelregels van het Landschappelijk OntwikkelingsPlan. Deze onderbouwing wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij zien geen reden om de ontwikkeling nader te beoordelen aan de hand van verouderd beleid (structuurvisie Buitengebied uit 2010).
- 2.5 Indiener geeft aan dat er wel degelijk sprake is van strijdigheid met ruimtelijke kaders en dat een opeenstapeling van solitaire ontwikkelingen in het buitengebied niet kan worden gezien als duurzame verstedelijking. Zoals reeds onder 2.1 toegelicht past voorliggende ontwikkeling binnen het ruimtelijk beleid wat we voor ontwikkelingslinten zoals de Molenstraat hebben opgesteld.
- 2.6 Indiener geeft aan dat beter gekeken moet worden of de ontwikkeling politiek wenselijk is en of deze een algemeen belang dient. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling aansluit bij vigerend beleid en op een passende wijze bijdraagt aan het oplossen van de urgente vraag naar woningen. Een goede ruimtelijke ordening komt hierbij dan ook niet in het geding.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De onderbouwing dat er wordt voldaan aan de spelregels uit het LOP wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor het overige zien wij geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

De zienswijze is in hoofdlijnen gelijk aan zienswijze 2 en heeft betrekking op de volgende zaken:

- 3.1 Indiener geeft aan dat woningbouw in de Molenkampen ongewenst is. Zowel het bouwvlak als de landschappelijke inpassing van het huidige plan vormen een solide blok wat aan dit historische, open karakter en deze karakteristieke doorkijkjes afbreuk doet. Dit terwijl zowel het LandschapsOntwikkelingsPlan (2011) als de Omgevingsvisie Buitengebied (2022) pogen dit cultuurhistorisch (groene) karakter te beschermen. Bovendien is toevoeging van bebouwing onwenselijk met het oog op de recreatieve en ecologische waarde van het gebied.
- 3.2 Indiener geeft aan dat de wensen vanuit het dorp terzijde worden geschoven. Op 26 april 2023 vond de Dorpenronde Alphen (in het kader van de Omgevingsvisie en het Programma Vitaal Platteland) plaats. Uit bijgevoegd verslag blijkt nadrukkelijk dat er geen draagvlak is voor de in het ontwerp bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Bovendien loopt het college vooruit op het lopende proces voor de Integrale Omgevingsvisie.
- 3.3 Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de unanieme wensen van de raad met betrekking tot 'inbreiding boven uitbreiding', 'geen woningbouw buiten de kom zolang verstedelijkingsgrens niet is vastgesteld' en participatievereisten. Met eerdere inbreng is niets gedaan.
- 3.4 Indiener geeft aan dat niet getoetst is aan de juiste ruimtelijke kaders. Ten onrechte zijn de voorliggende plannen niet getoetst aan de Structuurvisie Buitengebied en het LandschapsOntwikkelingsPlan.
- 3.5 Indiener geeft aan dat er wel degelijk sprake is van strijdigheid met ruimtelijke kaders. Een opeenstapeling van solitaire ontwikkelingen in het buitengebied wordt volgens indiener niet gezien als 'Duurzame Verstedelijking'. Financiële argumenten zijn geen reden om een bestemmingsplan te wijzigen als er voldoende alternatieven binnen de komgrens zijn. Verder dient het toevoegen van erven aan bebouwingslinten aan te sluiten op feitelijke bebouwing. De beoogde woningbouw is niet gerelateerd aan VAB beleid. Bovendien ligt het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan in een gebied waar (zowel op basis van de oude structuurvisie als op basis van de recent vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied) open ruimte en zichtlijnen gewaarborgd moeten worden.
- 3.6 Indiener geeft aan dat een bestemmingsplanprocedure een moment is om niet alleen te wegen of een ontwikkeling juridisch haalbaar is, maar ook politiek wenselijk is. Bovendien dient de voorgestelde ontwikkeling enkel een individueel en geen algemeen belang.

Beoordeling zienswijze

- 3.1 Zoals in paragraaf 3.3 'Gemeentelijk beleid' van de toelichting is te lezen is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het vigerend beleid. Daar is onder meer terug te vinden dat de Molenstraat één van de bebouwingslinten van Alphen is. In de Structuurvisie Dorpen 2025 is aangegeven dat deze linten mogelijkheden bieden voor herontwikkeling en verdichting van erven. In het Dorpskwaliteitsplan is verder uitgewerkt hoe deze erven gerealiseerd kunnen worden. Daarin zijn spelregels opgenomen voor ontwikkelingen in de bebouwingslinten waar voorliggende ontwikkeling aan voldoet, onder meer door te voorzien in een compact erf met landelijke uitstraling en bestaat uit een hoofdhuis met schuurwoning. Verder ligt het plangebied. Verder ligt het plangebied volgens de Omgevingsvisie buitengebied ligt het plangebied in het deelgebied 'Oeverwallen'. Het

landschapsbeleid op de oeverwallen is gericht op het behouden van groene geleidingszones tussen de kernen (zodat dorpskernen niet aan elkaar groeien), het aanleggen van erfbeplantingen en het handhaven van kleinschalige landschapselementen. Onderhavig planvoornemen voldoet hieraan. De woningen zijn landschappelijk ingepast, op basis waarvan gebiedseigen beplanting wordt toegevoegd. Verder wordt in de structuurvisie Dorpen gesteld dat open plekken in bebouwingslinten en transformatie van functies die verdwijnen een goede aanleiding geven voor woningbouw.

Op 24 januari 2019 zijn het dorpskwaliteitsplan en de bijbehorende dorpspaspoorten vastgesteld. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de opgestelde spelregels in het dorpspaspoort, omdat de hoofdwoning in de eerste bebouwingslijn en georiënteerd op de weg wordt gerealiseerd. De tweede woning wordt achter de eerstelijnsbebouwing gerealiseerd en krijgt zodoende de uitstraling van een schuurwoning. Bovendien wordt het erf voorzien van groene erfafscheidingen en aanvullende beplanting, waardoor de groene uitstraling in aansluiting op het open landschap behouden blijft.

Op basis van deze toetsing is het voorliggende plan passend bevonden. Wij zien geen reden om af te wijken van het geldende beleid.

- 3.2 In het kader van bestemmingsplanprocedures dient de gemeente een tweetal zaken in het oog te houden, namelijk 1) of het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening en 2) of het plan uitvoerbaar is. Als aan beide aspecten wordt voldaan, is er geen reden om een bestemmingsplan niet vast te stellen. Zoals onder onze reactie van 3.1 is terug te lezen sluit de voorgenomen ontwikkeling goed aan op de verschillende beleidskaders die momenteel gelden voor deze ontwikkeling. Verder zijn in het bestemmingsplanproces geen zaken naar voren gekomen die de uitvoerbaarheid in twijfel trekken of laten zien dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat niet iedereen zich kan vinden in de voorgenomen ontwikkeling betreuren wij, maar wat ons betreft geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
- 3.3 Indiener geeft aan dat het voornemen niet voldoet aan de unanieme wensen van de raad met betrekking tot 'inbreiding boven uitbreiding', 'geen woningbouw buiten de kom zolang verstedelijkingsgrens niet is vastgesteld' en participatievereisten. De ontwikkeling is getoetst aan de recentelijk vastgestelde Woonvisie 2022-2026. Ook past de ontwikkeling binnen de structuurvisie en het dorpskwaliteitsplan. Op basis van deze toetsing is het voorliggende plan passend bevonden. Wij zien geen reden om hiervan af te wijken.
- 3.4 Indiener geeft aan dat voorliggende ontwikkeling ten onrechte niet is getoetst aan het Landschappelijk Ontwikkelings Plan (uit 2011) en de structuurvisie buitengebied (uit 2010). Beide documenten hebben als vertrekpunt gediend voor het opstellen van de 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal' (vastgesteld in 2021). Voorliggende ontwikkeling is getoetst aan het meest recente beleid, namelijk de 'Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal'. Daarnaast voldoet het inrichtingsplan aan de spelregels van het Landschappelijk Ontwikkelings Plan. Deze onderbouwing wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij zien geen reden om de ontwikkeling nader te beoordelen aan de hand van verouderd beleid (structuurvisie Buitengebied uit 2010).
- 3.5 Indiener geeft aan dat er wel degelijk sprake is van strijdigheid met ruimtelijke kaders en dat een opeenstapeling van solitaire ontwikkelingen in het buitengebied niet kan worden gezien als duurzame verstedelijking. Zoals reeds onder 3.1 toegelicht past voorliggende ontwikkeling binnen het ruimtelijk beleid wat we voor ontwikkelingslinten zoals de Molenstraat hebben opgesteld.
- 3.6 Indiener geeft aan dat beter gekeken moet worden of de ontwikkeling politiek wenselijk is en of deze een algemeen belang dient. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling

aansluit bij vigerend beleid en op een passende wijze bijdraagt aan het oplossen van de urgente vraag naar woningen. Een goede ruimtelijke ordening komt hierbij dan ook niet in het geding.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De onderbouwing dat er wordt voldaan aan de spelregels uit het LOP wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor het overige zien wij geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 4.1 Indiener geeft aan dat de beoogde bebouwing te hoog en te groot is ten opzichte van de omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet getoetst aan het dorpse karakter van deze locatie, zoals dat ook is opgenomen in het Dorpspaspoort. Verder wordt geen rekening gehouden met de spelregel dat de bebouwing achter de hoofdwoning een uitstraling moet hebben van een bijgebouw. De beoogde schuurwoning is niet ondergeschikt aan de hoofdwoning. Immers, de plankaat en regels laten ruimte voor een hoofdwoning van 650 m³ en een schuurwoning van 850 m³.
- 4.2 Indiener is van mening dat de mogelijk aanwezige beschermde diersoorten met het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende beschermd worden. Ook wordt aangegeven dat er meerdere rode lijstsoorten aanwezig zijn op de locatie.
- 4.3 Indiener verzoekt om de inhoud van zienswijze 3 als herhaald en ingelast te beschouwen en mee te nemen met onderhavige zienswijze.

Beoordeling zienswijze

- 4.1 Indiener geeft aan dat de beoogde woningen te hoog en te groot zijn ten opzichte van de omgeving en dat niet (voldoende) wordt getoetst aan het Dorpspaspoort. Wij zijn echter van mening dat de beoogde woningen passen binnen de spelregels voor ontwikkelingen in de bebouwingslinten, zoals aangegeven in het Dorpspaspoort Alphen. Zo wordt hierin aangegeven dat woningen van maximaal twee lagen met een kap passend zijn. Met de opgenomen maximum goot- en bouwhoogte en inhoudsmaat wordt hierbij aangesloten. Verder wordt aangegeven dat de bebouwing achter de hoofdbebouwing de uitstraling heeft van "bijgebouwen", bijvoorbeeld schuurwoningen. Dit betekent echter niet dat deze woningen qua grootte en inhoud ondergeschikt hoeven te blijven aan het hoofdgebouw. Ons insziens sluiten de beoogde woningen qua grootte en hoogte aan bij de spelregels voor ontwikkelingen in bebouwingslinten, zoals gesteld in het Dorpspaspoort.
- 4.2 De aan- of afwezigheid van beschermde soorten wordt in Nederland bepaald aan de hand van specifieke onderzoeksprotocollen, waarin onder meer is vastgelegd in welke mate en op welke wijze veldbezoeken moeten worden uitgevoerd. De quick scan Wet natuurbescherming is volgens de geldende onderzoeksprotocollen en in lijn met de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Daaruit volgt dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Er is geen reden om aan te nemen dat het onderzoek ontoereikend is voor voorliggend plan.
- 4.3 Wij verwijzen u naar de antwoorden op zienswijze 3.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 5.1.1 Indiener is van mening dat de argumenten gegeven in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan niet juist zijn weergegeven in de nota beantwoording.
- 5.1.2 Indiener geeft aan dat de structuurvisie Dorpen en de structuurvisie Buitengebied niet op elkaar aansluiten. In de structuurvisie Dorpen worden concrete voorstellen gedaan voor het ontwikkelen van nieuwe erven en het herontwikkelen van bestaande erven in de bebouwingslinten buiten de dorpskern. In de structuurvisie Buitengebied wordt gesteld dat nieuwbouw binnen de oeverwal alleen mogelijk is binnen het dan geldende VAB beleid. Indiener is daarom van mening dat de ontwikkeling van nieuwe erven in het oeverwalgebied, zoals voorliggend voornemen, niet passend zijn binnen ruimtelijk beleid.
- 5.1.3 Indiener geeft aan dat het dorpskwaliteitsplan, met het dorpspaspoort Alphen, geen geldend ruimtelijk beleid is voor het bestemmingsplan Molenstraat 7 te Alphen. In tegenstelling tot de bebouwingslinten Lindenlaan en Heuvelstraat, wordt de Molenstraat voor het grootste gedeelte als buiten de bebouwde kom aangegeven. Dit maakt dat de Molenstraat geen onderdeel uitmaakt van de gronden waarvoor het dorpskwaliteitsplan, met het dorpspaspoort Alphen, betrekking op hebben.
- 5.1.4 Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de unanieme wensen van de raad met betrekking tot 'inbreiding boven uitbreiding', 'geen woningbouw buiten de kom zolang verstedelijkingsgrens niet is vastgesteld' en participatievereisten. Met eerdere inbreng is niets gedaan.
- 5.1.5 Indiener geeft nogmaals aan dat zij van mening zijn dat het bestemmingsplan Molenstraat 7 te Alphen niet past binnen het ruimtelijke beleid, zoals reeds beargumenteerd in punt 5.1, 5.2. en 5.3.
- 5.2 Indiener geeft aan dat de beantwoording van punt 2.1 van de Nota beantwoording inspraakreacties niet aansluit bij de stelregel 'inbreiding vóór uitbreiding' uit de omgevingsvisie buitengebied West Maas en Waal.
- 5.3 Indiener geeft aan dat in de aangenomen motie van de VVD en FD (d.d. 9 december 2021) wordt gesteld dat het toevoegen van woningen in de bestaande buurtschappen in de vorm van woningsplitsing of schuurwoningen toe wordt gestaan, mits ruimtelijk inpasbaar en mits het betreffende perceel is gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde kom. Voorliggend bestemmingsplan sluit hier niet bij aan.
- 5.4 Indiener verwijst naar de zienswijze onder 5.2 en 5.3. De zienswijze is dat het bestemmingsplan Molenstraat 7 niet past binnen het geldende ruimtelijke beleid.
- 5.5 Indiener verwijst naar de zienswijze onder 5.2 en 5.3.
- 5.6 Indiener verwijst naar de zienswijze onder 5.2 en 5.3.
- 5.7 Indiener verwijst naar de zienswijze onder 5.6. met behoud van de landschappelijke kwaliteit blijft ook het leefgebied ten behoeve van de aanwezige flora en fauna behouden.

Beoordeling zienswijze

- 5.1.1 Indiener geeft onder 1.1 aan dat de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan niet juist is samengevat in de nota beantwoording. Indiener geeft geen argumenten waarom de samenvatting geen juiste weergave is van de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zijn van mening dat de zienswijze op een juiste wijze is beantwoord en zien geen reden om dit punt opnieuw te behandelen.
- 5.1.2 Indiener geeft aan dat de ontwikkeling van erven in het oeverwalgebied niet in lijn is met geldend beleid en verwijst hiervoor naar de structuurvisie Buitengebied. Het is juist dat

de ontwikkeling van nieuwe erven in het overwalgebied in de structuurvisie Buitengebied in principe niet mogelijk is. De structuurvisie Buitengebied is echter vervangen door de omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal (d.d. 9-12-2021). In deze omgevingsvisie wordt nieuwbouw binnen de oeverwal niet meer direct uitgesloten. We hanteren het principe van inbreiden boven uitbreiden, maar als er onvoldoende concrete initiatieven/kansen in de bestaande kernen zijn dan sluiten we niet uit dat initiatieven op de oeverwallen mogelijk zijn, mits de cultuurhistorische (groene) waarden daar niet worden geschaad. In voorliggende situatie wordt hieraan voldaan en daarom sluit de ontwikkeling aan op ons beleid.

- 5.1.3 Indiener geeft aan dat het dorpskwaliteitsplan, met het dorpspaspoort Alphen, geen geldend ruimtelijk beleid is voor het bestemmingsplan Molenstraat 7 te Alphen, omdat de Molenstraat grotendeels buiten de bebouwde kom ligt. In het Dorpskwaliteitsplan met bijbehorend Dorpspaspoort wordt de volledige Molenstraat echter weldegelijk genoemd als één van de bebouwingslinten van Alphen. We delen de stellingname van indiener dan ook niet.
- 5.1.4 Indiener geeft aan dat het voornemen niet voldoet aan de unanieme wensen van de raad met betrekking tot 'inbreiding boven uitbreiding', 'geen woningbouw buiten de kom zolang verstedelijkingsgrens niet is vastgesteld' en participatievereisten. De ontwikkeling is getoetst aan de recentelijk vastgestelde Woonvisie 2022-2026. Ook past de ontwikkeling binnen de geldende structuurvisie en het dorpskwaliteitsplan. Op basis van deze toetsing is het voorliggende plan passend bevonden. Wij zien geen reden om hiervan af te wijken.
- 5.1.5 Indiener geeft nogmaals aan dat zij van mening zijn dat het bestemmingsplan Molenstraat 7 te Alphen niet past binnen het ruimtelijke beleid, zoals zij reeds al hebben aangegeven. In onze reactie op deze punten hebben we aangegeven dat wij deze stellingname niet delen en naar ons idee wel sprake is van een ontwikkeling die past binnen ons ruimtelijk beleid.
- 5.2 Op basis van de huidige druk op de woningmarkt zullen we zowel naar inbreiding als naar uitbreiding moeten kijken. In de Nota beantwoording inspraakreacties hebben we eerder al aangegeven dat uitbreiding kan dienen als aanvulling op inbreiding. Inbreidingslocaties dienen dan ook niet als vervanging van uitbreidingslocaties, maar uitbreidingslocaties kunnen als aanvulling worden gezien. Wij zien geen reden om af te wijken van onze eerdere reactie.
- 5.3 Indiener geeft aan dat voorliggend bestemmingsplan niet aansluit bij de aangenomen motie van de VVD en FD (d.d. 9 december 2021), waarin wordt gesteld dat het toevoegen van woningen in de bestaande buurtschappen in de vorm van woningsplitsing of schuurwoningen toe wordt gestaan, mits ruimtelijk inpasbaar en mits het betreffende perceel is gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde kom. Alphen is een dorp en geen buurtschap, waardoor deze motie in principe niet relevant is voor voorliggend bestemmingsplan. Wij zien geen reden om af te wijken van onze eerdere reactie.
- 5.4 Voor de beantwoording zie reactie 5.2 en 5.3.
- 5.5 Voor de beantwoording zie reactie 5.2 en 5.3.
- 5.6 Voor de beantwoording zie reactie 5.5.
- 5.7 Zoals eerder in de beantwoording op de vooroverlegreactie aangegeven is ten behoeve van voorliggende ontwikkeling een natuuronderzoek verricht op basis van de wet- en regelgeving van de Wet natuurbescherming. Uit dit onderzoek volgen geen belemmeringen als gevolg van de ontwikkeling vanuit de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

Identiek aan zienswijze 5.

Zienswijze 7

Identiek aan zienswijze 5.

Zienswijze 8

Identiek aan zienswijze 5.

Zienswijze 9

Identiek aan zienswijze 5.

Hoofdstuk 2: Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wijzigen zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Hoofdstuk 3: Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen zien wij reden om het bestemmingsplan aan te passen (onderstaande toevoeging in de toelichting). Ambtshalve worden er geen aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan.

3.3.6 Landschapsontwikkelingsplan West Maas en Waal

Het doel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is om vorm te geven aan behoud en ontwikkeling van streekeigen landschapswaarden. Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'Oeverwal Waal en Maas'. Relevante kenmerken van dit landschapstype, in het kader van het onderhavige planvoornemen, zijn:

- *Kleinschalig halfopen landschap (wonen-werk en agrarisch);*
- *Behoud groene ruimten tussen de kernen;*
- *Mozaïek: afwisseling open weides, boomgaarden en bebouwing;*
- *Zoekzones landschappelijke versterking;*
- *Langs Maas kernen aan de dijk;*
- *Lint- en dijkstructuren met zichtlijnen;*
- *Natuurlijke overgang kern – landschap;*
- *Kleinschaligheid versterken: erfbeplanting en kleine landschapselementen;*

Veel voorkomende landschapselementen op de oeverwallen zijn:

- *Houtwal en houtsingel*
- *Knip- of scheerheg, of struweelhagen*
- *Geriefhoutbosjes*
- *Bossingel/kleine bosschages*
- *Hoogstamboomgaard*

Planspecifiek

In paragraaf 2.2 is de landschappelijke inpassing van de beoogde woningen besproken. Bij de inpassing van de woningen is aansluiting gezocht met het LOP. Door de situering van de beoogde woningen aan de zijde van de Molenstraat en niet de Molendijk, wordt voorkomen dat de bebouwing langs de Molendijk een aangesloten geheel vormt en er vanaf de dijk karakteristieke zichtlijnen blijven naar het achterliggende landschap. Door de open weide aan de dijkzijde van het plangebied blijft de afwisseling tussen groene open delen en dichte bebouwde delen behouden. Landschapselementen die passend binnen het landschapstype worden toegepast zijn de beoogde struweelhaag, de knip- en scheerheggen en de hoogstamboomgaard.