

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lange Bedde te Alphen

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplan Lange Bedde te Alphen is op 6 september 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 6 september 2022 tot en met 17 oktober 2022 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamant:

1. Reclamant 1, ingekomen op 13 oktober 2022.

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan Lange Bedde te Alphen.

In het kader van het bovengenoemde overleg is de ontwerpbestemmingsplan Lange Bedde te Alphen toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

Van beide instanties is geen zienswijze ontvangen.

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 14 oktober 2022)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt niet dat niet dat er behoefte is aan 9 vrijstaande woningen. Voornamelijk starters, doorstromers en senioren worden voorbij geschoten door deze ontwikkeling.	In paragraaf 3.4 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is het planinitiatief getoetst aan de woonvisie van de gemeente Alphen-Chaam. Wooninitiatieven dienen onder meer aan te sluiten op het woonkarakter van Alphen-Chaam. Kernwaarden hierbij zijn het dorpse karakter en een aantrekkelijke openbare ruimte met een groene uitstraling. Ingezet wordt op een gevarieerd woningaanbod. Met dit plan wordt hierbij aan gesloten. De planopzet met 9 vrijstaande woningen en een openbare ruimte in de vorm van een hofje passen bij het woonkarakter van Alphen-Chaam. Daarnaast vormt dit planinitiatief met 9 vrijstaande woningen een goede aanvulling op de andere woningbouwplannen in Alphen. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is ook ruimte opgenomen voor dit plan. Daarmee is de behoefte voor dit plan voldoende onderbouwd.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	Uit het archeologisch bodemonderzoek blijkt dat nader onderzoek moet worden verricht	Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er	Paragraaf 4.11 van de toelichting van het

	naar de archeologische waarde met betrekking tot een groot deel van het plangebied. Naar alle waarschijnlijkheid zijn er restanten uit het verleden gevonden tijdens het proefsleuvenonderzoek. Vanuit de wet Malta geldt hierdoor een verbod om de grond te bewerken totdat uit vervolgonderzoek blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de gewenste ontwikkeling. Verzocht wordt besluitvorming uit te stellen dan wel afhankelijk te laten zijn van de uitkomsten van vervolgonderzoek.	onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Het plangebied kent een hoge archeologische verwachting. Daarom is een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PVE). Op basis van de resultaten is bepaald dat het terrein volledig moest worden onderzocht door middel van een archeologische opgraving. Ook hiervoor heeft de gemeente een PVE goedgekeurd. De opgraving heeft in september 2022 plaatsgevonden. De planlocatie is dus volledig onderzocht en alle werken zijn conform het PVE uitgevoerd. Hiermee is de archeologische monumentenzorg (AMZ) cyclus afgerond en is het plangebied vrijgegeven. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met de laatste resultaten van het archeologisch onderzoek.	bestemmingsplan wordt aangevuld.
1C	Er zijn bomen gekapt op een deel van het plangebied waar archeologische waarden aanwezig zijn in de grond. Dit is in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan en het keurmerk Cittaslow. Er wordt verzocht handhavend op te treden tot het moment dat de uitkomsten van het vervolgonderzoek in het kader van archeologie bekend zijn en het vervolg op de besluitvorming hier ook op te laten wachten.	Op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening van gemeente Alphen-Chaam was niet voor iedere boom vergunning nodig om deze te kappen. Voor de bomen waar wel vergunning voor nodig was is door initiatiefnemer een vergunning aangevraagd en deze is verleend. De bomen zijn uiteindelijk ook overeenkomstig deze vergunning gekapt. Daarnaast geldt dat de bomen in eerste instantie tot op het maaiveld gekapt zijn, de stobben mochten niet worden verwijderd en zijn pas later onder begeleiding verwijderd. Voorgaande is niet in strijd met het nu nog geldende bestemmingsplan. dit bestemmingsplan bevat geen regeling die het kappen van de bomen	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		verbied. Daarnaast is het kappen van bomen ook niet in strijd met de archeologische waarden gedaan. Het keurmerk Cittaslow is niet dermate concreet en specifiek dat het kappen van bomen daarmee in strijd zou zijn.	
1D	Reclamant heeft een procedure lopen bij de Raad van State over onder meer de mogelijkheid om een vleesverwerkend bedrijf te mogen voeren op de locatie Baarleseweg 56b. Als de Raad van State dit toestaat geldt er op basis van milieucategorie 3.2 een stankcirkel van 100 meter. Deze ligt volledig over het plangebied heen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk is.	Het bedrijf van reclamant (online slagerij) is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan en er is geen omgevingsvergunning verleend voor deze functie. Er dient uitgegaan te worden van de planologische situatie, waarin er geen sprake is van online slagerij op de locatie. Er is dus ook geen sprake van een belemmering voor het plan Lange Bedde te Alphen. Overigens zou het bedrijf van reclamant niet gekwalificeerd moeten worden als milieucategorie 3.2, maar als een slagerij ("Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken") met milieucategorie 1. Dit zou de voorgenomen ontwikkeling dus niet belemmeren.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1E	De ontwikkeling, maar ook het kappen van bomen op grond met archeologische waarde is in strijd met het Cittaslow keurmerk.	Uit het Cittaslow-keurmerk volgt geen rechtstreeks verbod op het kappen van bomen op grond met archeologische waarde en op deze ontwikkeling als geheel. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.4 gemotiveerd dat deze ontwikkeling in lijn is met het gedachtengoed van Cittaslow.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1F	Het Cittaslow keurmerk gaat uit van compensatie als gevolg van de ontwikkeling elders in de gemeente of een bijdrage in de vorm van kwaliteitsverbetering. Verzocht wordt inzicht in te geven in de tussen partijen	Vanuit het Cittaslow-keurmerk volgen geen eisen met betrekking tot compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering. Hierover zijn dus ook geen afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	getekende overeenkomst waaruit deze compensatie blijkt.		

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbesluit:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Wijziging 1: in paragraaf 4.6 (Water) van de toelichting is de benodigde bergingsopgave en de wijze waarop deze geborgd wordt geactualiseerd aan de hand van het meest recente plan.
- Wijziging 2: paragraaf 4.11 (Archeologie) is aangevuld met de resultaten van het archeologisch onderzoek en de opgravingen die gedaan zijn. Dit leidt niet tot een andere conclusie voor het plan.
- Wijziging 3: paragraaf 4.8 (Stikstof) is aangepast doordat in de AERIUS-berekening ook de aanlegfase (bouw) is meegenomen. Dit leidt niet tot een andere conclusie voor het plan. De aangepaste AERIUS-berekening wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Regels en verbeelding:

- Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie aangepast. Als gevolg van het feit dat het plangebied volledig archeologisch onderzocht is en vrijgegeven, kan deze dubbelbestemming voor die delen verwijderd worden. Enkel voor nog niet onderzochte delen (zoals onder de te behouden bomen) blijft de dubbelbestemming in stand.