

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Molenbaan 1 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 hiernavolgende 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 inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Molenbaan 1 Alphen is op 21 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 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 reclamanten:

1. Reclamant 1; zienswijze binnengekomen op 25 januari 2024
2. Reclamant 2; zienswijze binnengekomen op 29 januari 2024

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn de zienswijzen ontvankelijk. De 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 Broekdijk 10 Hulten.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan Molenbaan 1 Alphen toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Midden- en West-Brabant – Brandweer

Provincie Noord-Brabant heeft in de samenvatting van het formulier Inventarisatie ruimtelijke aspecten op 12 oktober 2023 aangegeven dat het wettelijk vooroverleg is afgerond.

Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 12 oktober 2023 een positief wateradvies afgegeven.

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 24 oktober 2023 per mail aangegeven geen bijzonderheden voor het aspect externe veiligheid te zien.

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 25 januari 2024)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A Reclamant geeft aan dat door zicht vanuit de te realiseren woningen op de achtertuin van reclamant de privacy wordt aangetast.	De gemeente constateert dat het bouwplan gevolgen kan hebben op de privacy van reclamanten. Voor dit bestemmingsplan is er gebruik gemaakt van de planregels van het bestemmingsplan 'Kom Alphen', aldus vastgesteld op 23-11-2011. Dit is een gebruikelijke maatvoering in deze omgeving en wordt passend in de omgeving geacht. Daarnaast nemen de bebouwingsmogelijkheden in de nieuwe situatie ook maar beperkt toe, zie beantwoording onder 2.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B Reclamant geeft aan dat het woongenot zal verdwijnen doordat de openligging verdwijnt.	Er zal in de nieuwe situatie sprake zijn van een ander aanzicht. Echter, de bebouwingsmogelijkheden nemen ten opzichte van de vigerende planologische situatie slechts licht toe. In de huidige situatie is er ca. 800m ² toegestaan. In de nieuwe situatie neemt dit toe tot maximaal 1.200m ² (bouwvlak woningen maximaal 600m ² en bijgebouwen maximaal 600m ²). De bouwhoogte neemt echter af omdat er voor de woning nu een hoogte is toegestaan van 15m. In het bestemmingsplan 'Molenbaan 1, te Alphen' mogen de woningen maximaal 10m hoog worden. Daarnaast mogen de bijgebouwen in het bestemmingsplan 'Molenbaan 1, te Alphen' maximaal 5 m hoog worden. De bedrijfsgebouwen in het vigerende plan mogen 8 m hoog zijn. Gezien deze feiten nemen de bebouwingsmogelijkheden slechts licht toe. Tegelijkertijd is de gemeente positief dat er nu een passende vervolgfunctie komt voor deze locatie.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2 (ontvangen op 29 januari 2024)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
2A	Reclamant geeft aan dat het onterecht is dat wordt vermeld dat plangebied in het omgevingstype “gemend gebied” is gesitueerd. Daarbij wordt verwezen naar de wijziging van het plangebied Stationstraat 43a.	Het bestemmingsplan ‘Stationstraat 43a te Alphen’ is gelegen in de kern van Alphen en is geen vergelijkbare situatie met de Molenbaan. Dit is een plangebied die meer aan de rand van het dorp is gelegen. In de omgeving van de Molenbaan liggen diverse functies, zoals 2 detailhandelsfuncties, een bedrijfsfunctie, een agrarisch bedrijf en diverse woonfuncties. Deze functies liggen aan de St. Janstraat en binnen een straal van 200 m van het plangebied. De definitie van gemengd gebied is: <i>“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”</i> Gezien de diverse functies in de omgeving van het plangebied concluderen wij dat er sprake is van een gemengd gebied.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	Volgens reclamant wordt er niet voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering”.	Volgens reclamant is de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 49 meter van locatie van reclamant gesitueerd. Daarbij moet worden opgemerkt dat het emissiepunt van de stal van reclamant zich op een afstand van ruim 100 meter van de locatie Molenbaan 1 ligt. Het is, gezien de omliggende woningen aan de Sint Janstaat, voor niet mogelijk om dit emissiepunt in de toekomst dicht bij de planlocatie te situeren. De in de publicatie aangegeven afstanden zijn richtafstanden. Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is onder meer een geurberekening gemaakt (V-stacks berekening). De uitkomsten van	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		deze berekeningen zijn getoetst aan de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Alphen-Chaam 2022”. Bij de berekeningen worden alle agrarische bedrijven in de omgeving van de planlocatie betrokken. Uit de berekening blijkt dat voor de gehele planlocatie (dus niet alleen ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen) wordt voldaan aan de norm van 10 Ou.	
2C	Reclamant geeft aan dat bij drie van de vier woningen niet wordt voldaan aan de geurnorm van 3 Ou.	De V-stacks berekening bestaat uit twee delen: een V-Stacks vergunningen en een V-stacks gebied. De berekening V-Stacks vergunningen is uitgevoerd om te bepalen of de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven niet in het geding komen door de voorgenomen ontwikkeling. De berekening wordt getoetst aan de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij van de ABG-gemeenten. Hierin is onder meer opgenomen dat voor de te planlocatie een norm van 3 Ou geldt. Deze norm betreft de voorgrondbelasting van individuele agrarische bedrijven. Alleen voor het bedrijf van reclamant is in de nabijheid van de Molenbaan. Zoals reeds eerder is vermeld, kan het bedrijf, gezien de omliggende woonbebouwing aan de Sint Janstraat, niet uitbreiden richting de planlocatie. De voorgrondbelasting is alleen van toepassing bij vergunningverlening, dus bij eventuele uitbreiding of wijziging van het agrarisch bedrijf. Voor de toetsing of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is de achtergrondbelasting (10 Ou) bepalend. Aan deze achtergrondbelasting wordt voor het plangebied voldaan.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2D	Reclamant vindt dat er niet wordt ingegaan op de emissies van endotoxinen	Met name pluimveebedrijven en varkenshouderijen stoten het meeste primaire fijnstof uit. We kennen in Nederland geen wettelijke waarde voor endotoxinen. Wel heeft de gezondheidsraad een advieswaarde voor endotoxinen afgegeven van 30 endotoxine unit (EU/m3).	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het “Ondersteuningsteam veehouderij en volksgezondheid” van de provincie Noord-Brabant heeft in 2016 voor de berekening van endotoxine een toetsingskader ontwikkeld (toetsingskader 1.0). Hierin zijn voor diverse diersoorten emissiefactoren opgenomen, echter voor rundvee is deze emissiefactor niet opgenomen in het toetsingskader. Omdat in de verre omgeving van de planlocatie geen pluimvee- of varkensbedrijven zijn gelegen is een toetsing van endotoxine niet mogelijk.	
--	--	---	--

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

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

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

-

- Ambtshalve wijzigingen:

In hoofdstuk 5.2.2. van de regels staat onder lid a dat hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in de bij dit artikel behorende tabel, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Echter is deze tabel niet toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Concreet betekent dit het volgende:

Regels

- Onderstaande tabel met Maatvoeringseisen: Hoofdgebouw, wordt toegevoegd aan artikel 5.2.2. onder lid a

Maatvoeringseisen: hoofdgebouwen	Vrijstaande woning
maximale goothoogte	7 meter
maximale bouwhoogte	10 meter
maximale ondergrondse bouwdiepte	3 meter
verplichte kapafdekking	ja
maximale dakhelling	65°
minimale dakhelling	15°
Maatvoeringseisen: bijgebouwen en aanbouwen	
maximale goothoogte	3 meter
maximale bouwhoogte	5 meter