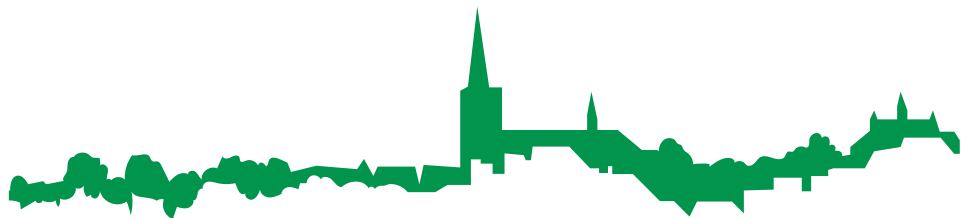


BIJLAGE 16: NOTA VAN VOOROVERLEG



Nota van vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Schellestraat 5, Alphen

Inhoud

1. Leeswijzer

2. Procedure en indieners

- 2.1 Gevolgde procedure
- 2.2 Lijst van indieners

3. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Indiener 1: Provincie Noord-Brabant
- 3.2 Indiener 2: Waterschap Brabantse Delta
- 3.2 Indiener 3: Brandweer Midden en West-Brabant

4. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door overlegpartners gegeven reacties behandeld. In hoofdstuk 2 staat de gevolgde procedure en de lijst met vooroverlegpartners. In hoofdstuk 3 staat een samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties per vooroverlegpartner. Tot slot is in hoofdstuk 4 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Procedure en indieners

2.1 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan het waterschap Brabantse Delta, aan de provincie Noord-Brabant en de Brandweer. Deze partijen hebben hun opmerkingen, via een vooroverlegreactie schriftelijk kenbaar gemaakt. Deze voorliggende “nota van vooroverleg” geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan.

2.2 Lijst van indieners

In totaal zijn er 3 vooroverlegreacties ontvangen

Overlegpartners:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden en West-Brabant

4. Samenvatting vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente

4.1 Vooroverleg

In de onderstaande paragrafen zijn in afzonderlijke tabellen de ontvangen vooroverlegreacties op het bestemmingsplan “Schellestraat 5” samengevat en geeft de gemeente een reactie. Vervolgens wordt naar aanleiding van de reactie een conclusie gegeven en worden de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening concept bestemmingsplan Schellestraat 5.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen vooroverlegreacties van de vooroverlegpartners, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

1 Provincie Noord-Brabant (ontvangen op 15 november 2023)			
<i>Vooroverlegreactie</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	In de basis zijn wij positief over de beoogde ontwikkeling. Met de gemeente zijn wij van mening dat de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. De gemeente heeft een visie op de bebouwingsconcentraties, maar in de toelichting op het plan wordt hier niet op ingegaan. Het zou goed zijn als in dit plan bij het gemeentelijke beleid hier een uitsnede van dit beleid wordt opgenomen.	Wij danken de provincie voor de vooroverlegreactie. In de toelichting is de gemeentelijke visie op bebouwingsconcentratie type 1 uit de vigerende structuurvisie en het bijbehorende bijlageboek opgenomen.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De visie op bebouwingsconcentratie is toegevoegd onder paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan
1B	Het gaat hier om de omzetting van een agrarisch bedrijf in agrarisch-technisch hulpbedrijf. Het gaat niet om de beëindiging van een agrarisch bedrijf of de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf. Het artikel “maatwerk met als doel omgevingskwaliteit” kan worden gebruikt. Daarbij moet worden uitgegaan van de categorie ‘overige gevallen’.	In de toelichting zal dit nadrukkelijker worden opgeschreven. In de toetsing van het artikel “Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit” zal worden uitgegaan van ‘overige gevallen’ en berekening zal hier op worden aangepast.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgegaan van de categorie ‘overige gevallen’ en de bijgevoegde rekenmodule is

			aangepast en opgenomen in de bijlage bij de toelichting.
1C	Bij het plan is bij de ‘berekening kwaliteitsverbetering’ de landschappelijke inpassing toegevoegd en niet de berekening. In de bijlage landschappelijke inpassing zit wel een berekening van de landschappelijke inpassing, maar niet een uitdraai van de rekenmodule die bij de maatwerkregeling hoort. We verzoeken u om de ingevulde rekenmodule mee te sturen bij het ontwerp. In de toelichting van het plan is een berekening opgenomen. In die berekening gaat de initiatiefnemer uit van ‘beëindiging agrarisch bedrijf’. Er wordt gerekend met de afwaardering (42 euro voor bebouwing en 8,50 euro voor voorzieningen). Dat klopt echter niet. Er moet worden gerekend met ‘overige gevallen’. Hierbij mag de sloop worden meegenomen voor 25 euro en voorzieningen voor 5 euro, maar wordt de afwaardering niet meegenomen. Daardoor wordt de berekening anders en wordt de te kopen resttitel RvR wezenlijk anders.	De berekening zal worden aangepast naar de categorie ‘overige gevallen’. De rekenmodule zal door initiatiefnemer worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de berekening van de landschappelijke inpassing en de bijgevoegde rekenmodule. De resttitel met het nieuwe berekende bedrag zal voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden aangekocht en worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
1D	In de berekening worden ook de landschappelijke elementen meegenomen. In het geval van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit mogen er landschapselementen worden meegenomen, maar hierbij moeten de landschapselementen wel bijdragen aan de kwaliteiten in de omgeving en niet bestaan uit tuininrichting/erfafscheiding. In dit plan wordt tussen de oude bebouwing en de nieuwe woning een haag met bomen aangelegd. Deze kunnen niet worden meegerekend, aangezien dit tuin inrichting/erfafscheiding is. De bomenrij aan de westzijde van het perceel is discutabel, omdat het ook erfafscheiding is tussen de burens en de nieuwe woning. Aangezien dit bomen zijn die doorlopen naar de achterzijde en daarmee wel iets voor het landschap doen, kunnen wij wel voorstellen dat deze meegenomen wordt. We verzoeken de gemeente en initiatiefnemer hier nog eens goed naar te kijken. De bomenrij aan de oostkant is een bomenrij die grenst aan het landschap en wel kan worden gezien als een landschapselement dat iets bijdraagt aan het landschap.	Initiatiefnemer en gemeente overleggen over de landschappelijke inpassing. De door de provincie benoemde landschapselementen worden niet meegenomen in de berekening. Deze elementen worden wel gerealiseerd.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de berekening van de landschappelijke inpassing en de bijgevoegde rekenmodule. De resttitel met het nieuwe berekende bedrag zal voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden aangekocht.
1E	In de rekenmodule gaan ze ervan uit dat de stikstofrechten worden ingeleverd. Niet duidelijk is of deze rechten al zijn ingetrokken. Uiterlijk op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan moet de N-emissie juridisch zijn ingetrokken. Enkel de feitelijk gerealiseerde N-emissie komt in aanmerking.	Uiterlijk voor de vaststelling zullen de stikstofrechten juridisch worden ingetrokken	Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze reactie worden verwerkt

			door in de bijlage van de toelichting bewijsstukken op te nemen dat de N-emissie juridisch is ingetrokken.
	Uit onze administratie is gebleken dat er nog geen RvR-titel is verworven. Wij verzoeken u de initiatiefnemer dat te regelen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.	De RvR-titel zal voor de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden verworven	De RvR-titel zal als bijlage bij de toelichting worden toegevoegd.
	Artikel 3.1b. van de planregels staan verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen toe. Hoewel dit waarschijnlijk niet de bedoeling is, staat het plan toe dat het agrarisch gebied wordt aangewend voor parkeren. Wij verzoeken u deze bepaling te schrappen.	Dit is een standaardregel uit het moederplan "Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010". Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waardoor het geborgd is dat het agrarische gebied niet wordt aangewend voor parkeren.	Deze reactie is ambtelijk besproken met de behandelend medewerker van de provincie op 20 november 2023. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 Waterschap Brabantse Delta (ontvangen op 19 oktober 2023)			
2A	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.	Wij danken het Waterschap Brabantse Delta voor het positieve wateradvies.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
3 Brandweer Midden en West-Brabant (ontvangen 24 oktober 2023)			
3A	Het voorontwerp bestemmingsplan Schellestraat 5 in Alphen valt, zoals reeds op 29 augustus 2023 aangegeven, binnen de randvoorwaarden van het standaard-advies externe veiligheid.	Wij danken de Brandweer Midden en West-Brabant voor de vooroverlegreactie.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. Lijst van wijzigingen

In deze lijst staan de wijzigingen die overgenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan Schellestraat 5

5.1 Wijzigingen naar aanleiding vooroverlegreacties

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

- Wijziging 1: De visie op bebouwingsconcentratie is toegevoegd onder paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan
- Wijziging 2: In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgegaan van de categorie 'overige gevallen' en de bijgevoegde rekenmodule is aangepast en opgenomen in de bijlage bij de toelichting.
- Wijziging 3: De berekening van de landschappelijke inpassing en de bijgevoegde rekenmodule worden aangepast. De resttitel met het nieuwe berekende bedrag zal voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden aangekocht en worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Wijziging 4: Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze reactie worden verwerkt door in de bijlage van de toelichting bewijsstukken op te nemen dat de N-emissie juridisch is ingetrokken. Bovendien wordt dan als bijlage bij de toelichting een stikstofberekening met de dan meest recente Aerius calculator opgenomen.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

De regels worden op de volgende punten aangepast:

- Wijziging 1: Om de waterberging te borgen is een voorwaardelijke verplichting tot waterberging vanwege het vervangend oppervlak aan bebouwing opgenomen
- Wijziging 2: Om het hogere waardebesluit te borgen is een bouwregel met betrekking tot geluidhinder opgenomen
- Wijziging 3: In artikel 4.1 is de functie-aanduiding 'landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage- en constructiebedrijf' geschrapt. Deze stond namelijk niet op de verbeelding genoemd.
- Wijziging 4: In artikel 4.4.1 zijn de volgende artikelen opgenomen:
 - e. het uitvoeren van werkzaamheden buiten de daarvoor bestemde bedrijfsgebouwen
 - d. laden en lossen van materialen niet zijnde pakketdiensten