

Notitie: Verslag omgevingsdialoog
Locatie: Goedentijd 66b 5131 NS Alphen

Ulicoten, 25-2-2021

Kenmerk: Rda/19184.002

In het kader van het Coronavirus worden geen fysieke bijeenkomsten gehouden. Derhalve is de omgevingsdialoog schriftelijk uitgevoerd. Er is een brief opgesteld die is afgegeven bij de omwonenden in de omgeving van het beoogde plan. Middels deze brief zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan. De brief omgevingsdialoog is onderaan het verslag opgenomen. De bewoners aan de Goedentijd 49, de Goedentijd 51, de Goedentijd 53, de Goedentijd 66, de Goedentijd 66a, de Goedentijd 68 en aan de Oude Tilburgsebaan 1 zijn geïnformeerd. Op één enkele omwonende na hebben alle omwonenden aangegeven akkoord te zijn met het plan. De ondertekening van de omwonenden bevindt zich tevens onderaan dit verslag.

Slechts één bewoner heeft nog een aantal opmerkingen omtrent het plan. In schuingedrukt staan de gemaakte opmerkingen, met daaronder de door ons gegeven antwoorden per mail.

Kunnen er in de toekomst geen grote autosloperij of andere industrieachtige activiteiten gevestigd worden op deze locatie?

Op de bedrijfslocatie is de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf en tuincentrum' opgenomen (zoals in de bestaande situatie ook het geval is). Er zijn dan ook slechts bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een hoveniersbedrijf en tuincentrum toegestaan. Deze begrippen zijn als volgt omschreven in het bestemmingsplan:

1.25 hoveniersbedrijf:

het bedrijfsmatig uitoefenen van het kweken van planten, heesters en bomen, alsmede voor het in opdracht van derden aanleggen en onderhouden van tuinen, parken, plantsoenen en bosschages, waaronder tevens wordt begrepen de verkoop van de kweekproducten al dan niet in het kader van c.q. ten behoeve van het bedrijfsmatig aanleggen en onderhouden van tuinen, parken, plantsoenen en bosschages. Het produceren en de verkoop van hout(artikelen) wordt hier tevens onder verstaan.

1.33 tuincentrum:

bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuinrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijke.

Een grote autosloperij of andere industrieachtige activiteiten zijn op deze locatie dan ook uitgesloten.

Bestaat de mogelijkheid om binnen het bouwvlak van 9.555 m² de bedrijfsgrootte uit te breiden tot eerder genoemde oppervlakte (9.555 m²)?

Het uitbreiden van het bestemmingsvlak is noodzakelijk voor het planologisch toestaan van de buitenopslag. De oppervlakte ten behoeve van buitenopslag zal in de beoogde situatie afnemen ten opzichte van de feitelijke situatie. In de feitelijke situatie is circa 18.500 m² aangewend voor bedrijfsmatige doeleinden. In de beoogde situatie is de oppervlakte van het bestemmingsvlak 14.333 m². Binnen dit vlak moet het bedrijf functioneren. Het bouwvlak bedraagt 9.555m². Binnen dit vlak moet de woning, bijgebouw van de woning en het bedrijfsgebouw gesitueerd worden. Deze hebben allemaal maximale maten. Woning 750m³, bijgebouw 100m² en het bedrijfsgebouw mag maximaal 1.800m²

worden. Dit is de maximale maat conform dit bestemmingsplan. Er kan niet meer oppervlakte bedrijfsbebouwing komen.

Nadere uitleg over de te bouwen hal

We zijn bezig met het bestemmingsplan. Het gebouw zelf is nog niet ontworpen. Dit gaat in een later stadium gebeuren. Er komt in ieder geval een gebouw wat past bij de beeldkwaliteit van Adequat en haar omgeving. Wel is de maximale oppervlakte, maximale goothoogte en maximale nokhoogte in het bestemmingsplan geregeld. Achtereenvolgens zijn deze 1.800 m², 5,5m en 10m.

Zal door de groei van Adequat het aantal verkeersbewegingen gaan toenemen?

De beoogde ontwikkeling zal in praktijk hooguit een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Feitelijk gezien wordt het bedrijf niet vergroot en de uitbreiding van de bedrijfsbestemming is slechts voor het planologisch toestaan van de buitenopslag. Het aantal bezoekers en leveranciers zal ongeveer gelijk blijven. Hieruit blijkt dat er in de beoogde situatie sprake zal zijn van een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer. Bekeken gaat ook worden om een extra inrit (oude inrit) nieuw leven in te blazen/aan te leggen wanneer dit akkoord is voor gemeente en de verkeersstromen optimaliseerd.

De omwonende had hierop nog een drietal vragen ter verduidelijking in schuin gedrukt staan de vragen van de omwonende en daaronder staan onze reactie hierop weer weergegeven:

Graag aangeven waar te lezen is dat het produceren van hout valt onder de rubriek hoveniersbedrijf zoals door u wordt aangegeven?

Dat is te lezen in definitie 1.25 (zie bovenstaand). De (productie)werkplaats is altijd reeds aanwezig geweest. Met het ontwerp van het nieuwe gebouw zullen we rekening houden met de situering van de werkplaats. Tevens zal deze werkplaats ingepakt worden om impact op de omgeving te voorkomen.

Kunt u bevestigen dat in het mogelijke te wijzigen bestemmingsplan de maximale bedrijfsgrootte 1800 m² bedraagt. Want zoals nu is terug te vinden betreft dit 1200 m² met maximaal een mogelijke uitbreiding tot 15%.

We maken een nieuw bestemmingsplan waarin de maximale oppervlakte van het bedrijfsgebouw inderdaad 1.800 m² bedraagt.

Of er al dan niet sprake is van toename van verkeersbewegingen zullen we in het midden laten, wel bestaat nu de mogelijkheid om de dagelijks voorkomende gevaarlijke situaties wellicht te voorkomen. Dit door aanpassen van in- en uitritten dan wel verleggen van entree. Graag vragen wij hiervoor toch de nodige aandacht.

Het is ook de wens van initiatiefnemer om in de toekomst te kunnen werken met 2 inritten.

Buurtbewoners Goedentijd 66b

Alphen, 6-10-2020

Ons kenmerk: Rda/19184.002

Betreft: Omgevingsdialoog voor het vergroten van de bedrijfsbestemming voor opslag
Locatie: Goedentijd 66b, 5131 NS Alphen

Geacht buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan omtrent het vergroten van de bedrijfsbestemming aan de Goedentijd 66b te Alphen voor meer opslagmogelijkheden. Deze bedrijfsbestemming is in gebruik ten behoeve van ons bedrijf, Adequat.

Aanleiding en doel

Om aan de vraag naar ons duurzame hout te kunnen blijven voldoen zijn we genoodzaakt om de bedrijfsbestemming te vergroten. In de loop van de jaren is het feitelijk gebruik namelijk groter geworden dan het planologisch toegestane gebruik. Een bestemmingsplan dat de bedrijfsbestemming vergroot moet leiden tot een duurzame toekomstbestendige bedrijfslocatie vanuit ondernemersperspectief en passend binnen de beleidskaders van gemeenlijk en provinciaal beleid. De toekomstige situatie behelst het vergroten van de bedrijfsbestemming voor meer opslagmogelijkheden. Voor een juiste juridisch-planologische borging van het bedrijf dient de bestaande bedrijfsbestemming te worden uitgebreid.

Inmiddels zijn we al geruime tijd in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstelt en in contact treedt met de gemeente. In het kader van het bestemmingsplan willen wij graag onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Goedentijd 66b te Alphen, wat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De bebouwde kom van Alphen is gelegen op een afstand van circa 750 meter ten zuidwesten van het plangebied. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Alphen en Riel, sectie L en nummers: 315, 331, 457, 647 en 593. Afbeelding 1 weergeeft het plangebied en de ligging van het plangebied in de omgeving.



Afbeelding 1: Plangebied en ligging in de omgeving

Het plan

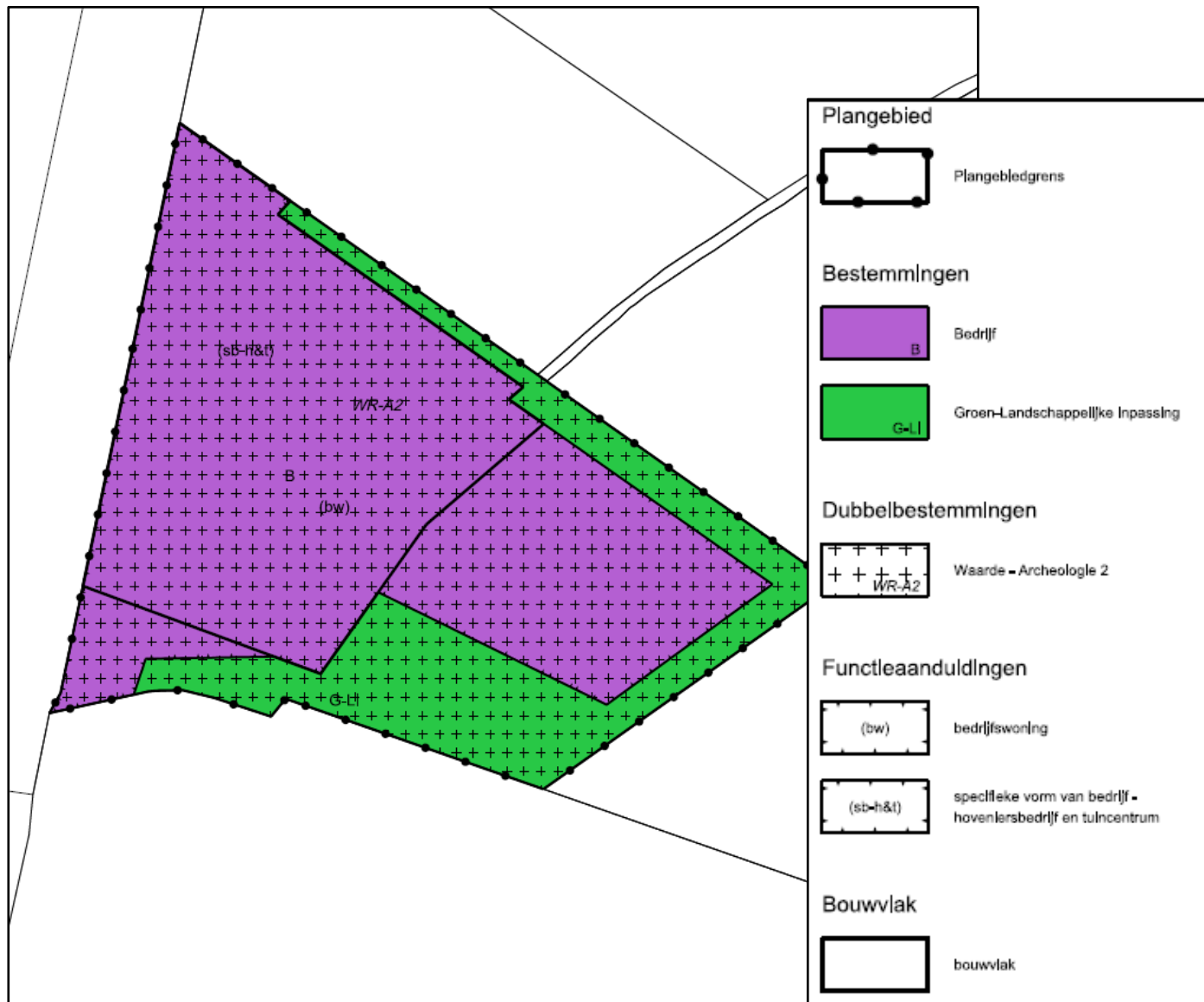
Door het vergroten van de bedrijfsbestemming kan de bestaande buitenopslag planologisch geborgd worden en kan er erfverharding ter plaatse van de buitenopslag gerealiseerd worden. De huidige bedrijfsbestemming zal worden vergroot met 50% in de oostelijke richting. De omvang van de bedrijfsbestemming zal in de beoogde situatie 14.333 m² bedragen. De oppervlakte van het bouwvlak zal gelijk blijven, in de bestaande en in de beoogde situatie bedraagt de oppervlakte van het bouwvlak 9.555 m².

De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zal toenemen van 1.200 m² naar 1.800 m². Het aantal producten dat overdekt opgeslagen moet worden, neemt een steeds groter aandeel in. Anders kunnen door weersinvloeden producten zoals meubelhout, poorten en dergelijke worden aangetast. Omdat veel van de producten van Adequat groot zijn is een verkoopoppervlak van 50 m² tevens niet voldoende. Om producten zoals schapenhekken, poorten, lantarenpalen, lange tafels en dergelijke te kunnen etaleren is een verkoopvloeroppervlak van 200 m² noodzakelijk. Binnen de bedrijfsbebouwing zal ook een aparte ontvangstruimte worden gerealiseerd. Vanuit de professionaliteit van het bedrijf is het noodzakelijk klanten in een aparte ruimte te kunnen ontvangen, waar gezamenlijk de ontwikkeling van een optimaal product kan worden besproken. De opslag, de verkoopruimte, de ontvangstruimte, de administratieve ruimtes en de werkplaats zullen worden gerealiseerd binnen één bedrijfsgebouw. De werkplaats kan voornamelijk worden gezien als een servicepunt, waar machines staan voor wensen vanuit de klant die snel uitgevoerd kunnen worden, zoals een paal op maat zagen, een paal punten of wilgentenen inkorten.

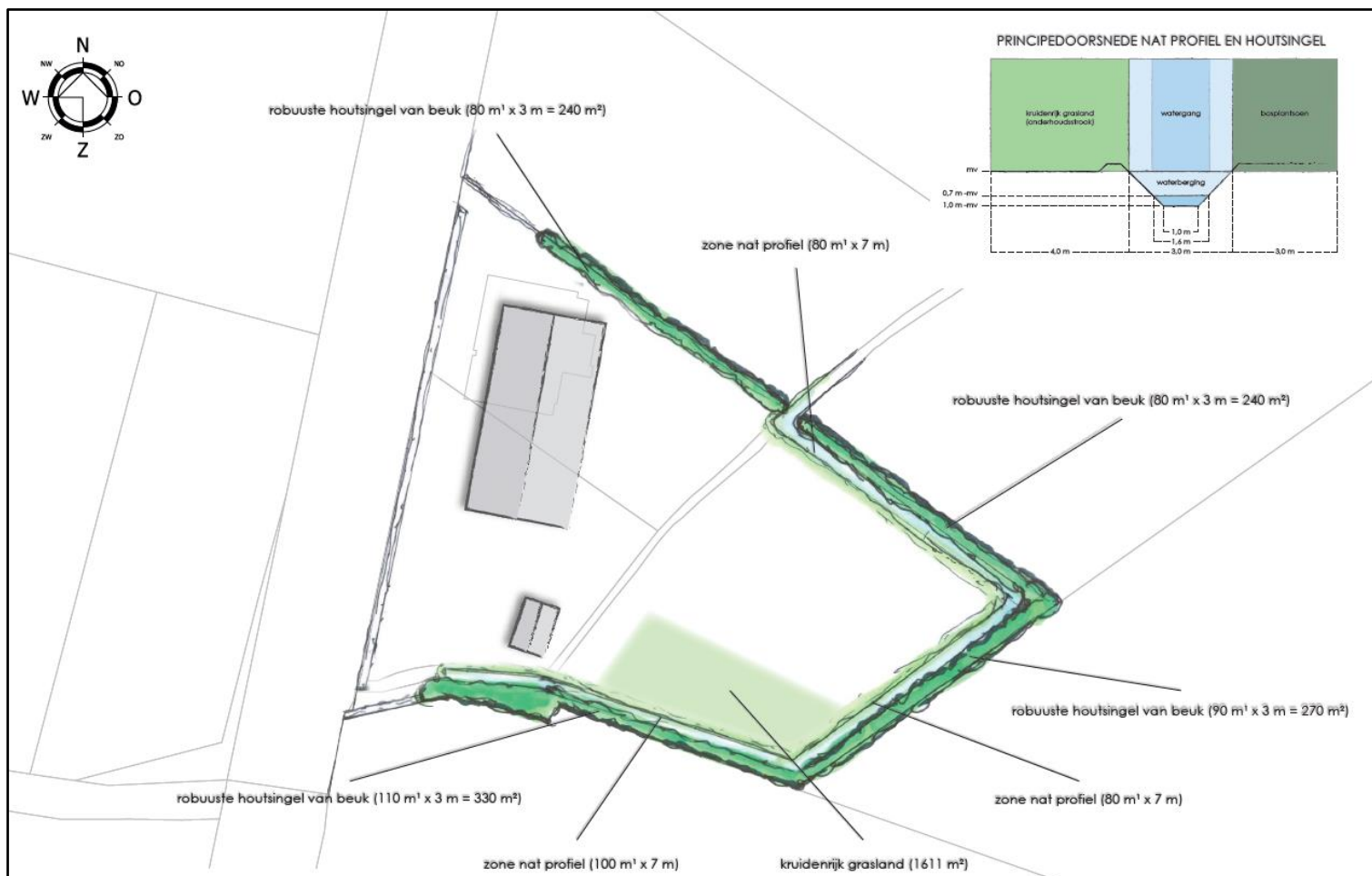
De omliggende gronden aan de achterzijde en zijkanten van het gewenste bestemmingsvlak komen ten goede aan de landschappelijke inpassing. De ecologische verbindingszone ten behoeve van het behoud en herstel van watersystemen zal komen te vervallen. In overleg met het Waterschap Brabantse Delta is afgesteld dat deze ecologische verbindingszone, tussen de percelen van initiatiefnemer in, verschoven zal worden naar de achterzijde van het perceel. Bij het waterschap ligt voor deze specifieke EVZ geen opgave meer, waardoor het verleggen van de sloot geen mogelijke problemen met zich mee zal brengen.

Tot slot zal op het bestemmingsvlak een bedrijfswoning gerealiseerd worden. Het realiseren van een bedrijfswoning is reeds toegestaan op grond van de bestaande planologische situatie. Initiatiefnemer is te allen tijde verantwoordelijk voor de planning en de organisatie van het bedrijf. Hierdoor is het noodzakelijk dat er op korte afstand van het bedrijf gewoond gaat worden en derhalve wordt de realisatie van de bedrijfswoning gewenst. De realisatie van de bedrijfswoning zal in het plan verder niet aan bod komen, aangezien het een bestaand recht is deze te realiseren.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. weergeeft de planverbeelding waarop de uitbreiding van de bedrijfsbestemming is weergegeven. De plaatsen waarop geen bouwvlak op de bedrijfsbestemming is gelegen is enkel opslag toegestaan en mag er ter plaatse geen bebouwing plaatsvinden. Afbeelding 3 weergeeft de beoogde landschappelijke inpassing, wat een duidelijk beeld van de beoogde ontwikkeling schetst. De situering van de bebouwing kan in een latere fase nog nader bepaald worden binnen het bouwvlak.



Afbeelding 2: Verbeelding bestemmingsplan



Afbeelding 3: Landschappelijke inpassing beoogde situatie

Omgevingsdialoog

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan. Gezien de doorlooptijd willen wij u vragen om dit vóór **1 november 2020** te doen. Aan het eind van de brief zijn zowel onze contactgegevens als ook de contactgegevens van onze adviseur van Van Dun Advies B.V. te vinden. Hij kan in ieder geval uw inhoudelijke vragen beantwoorden.

Alle reacties worden verzameld. Dit wordt in een kort verslag verwerkt en in dit verslag zal ook worden beschreven wat er gedaan wordt met deze reacties en/of het plan nog is aangepast. Dit verslag wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan, welke in procedure wordt gebracht. In het kader van het omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw mening hebben gehoord. Het is dan aan de gemeente en ons om hier goed mee om te gaan. In het kader van de privacywetgeving zal uiteindelijk het nodige geanonimiseerd worden.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Familie Van der Walle

Contactgegevens Van Dun Advies B.V.:

E-mailadres initiatiefnemer:

