

Nota van zienswijzen en lijst met ambtshalve wijzigingen omgevingsplan Venweg 2a

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 het ontwerpbestemmingsplan Venweg 2a, Alphen is op 5 september 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 9 september 2025 tot en met 20 oktober 2025 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. Provincie Noord-Brabant , 13 oktober 2025

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

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 13 oktober)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Het betreft een ontwikkeling in landelijk gebied zonder aardkundige, cultuurhistorische of groenblauwe waarden. De ontwikkeling behelst de verandering van een agrarisch bedrijf(-swoning) naar burgerwoning, met een extra woning in een cultuurhistorisch waardevol pand. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt aan de drempelwaarde sloop voldaan. Voor het omvormen van de cultuurhistorisch waardevolle pand naar woning dient een halve titel, € 62.500, ingezet te worden. Hieraan wordt voldaan door het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden/elementen aan het pand. De financiële onderbouwing is toegevoegd.		Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	Een dergelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. De landschapsanalyse ontbreekt nog. Het landschappelijk inpassingsplan is wel toegevoegd, maar de kwaliteit laat te wensen over. Er wordt bijvoorbeeld Portugese laurier voorgesteld als landschappelijke inpassing, zowel als haag en boomvorm. Deze soort is niet inheems en niet gebiedseigen. De voorgestelde inrichting is zeer mager en niet	De gemeente herkent zicht in de reactie en hierop is het landschappelijk plan aangepast. Deze reactie heeft geleid tot een aangepast landschappelijk inpassingsplan als bijlage bij de regels	In het aangepaste plan is op pagina 5 van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen welke inheemse boomsoorten en inheemse struweelsoorten er worden aangeplant. Daarnaast is in het aangepaste plan een meer uitgebreide analyse en motivering voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

	verwant aan het gebied. Er dient hier een verbeterslag gemaakt te worden.		
1C	Ten aanzien van de cultuurhistorische aspecten merken we het volgende op: Het gaat hier niet om een gemeentelijk - of rijksmonument. Mocht dat het geval zijn geweest dan is artikel 5.14 OV van toepassing. Het is hier de gemeente die bepaalt of dit pand cultuurhistorisch van belang is. Tegenwoordig wordt het begrip 'karakteristiek' gebruikt en is dus de provinciale Beleidsregel Omgevingsrecht van toepassing. Het gaat hier om een voormalige Vlaamse schuur waarvan het gebinte nog redelijk goed intact is. Aan de buitenzijde zijn verschillende aanbouwen aan en bakstenen gevels zonder erfgoedwaarden aanwezig, die niet allemaal worden verwijderd (dat maken wij op uit de verbeelding). Een aanbouw van 70 m2 maakt geen deel uit van de historische Vlaamse Schuur. Aan de westzijde wordt ten onrechte een bijgebouw bij de Vlaamse schuur getrokken. De muren terug worden opgemetseld. Dat is vreemd want oorspronkelijk had een Vlaamse schuur houten of lemen wanden, dat staat ook in de redengevende omschrijving	De gemeente herkent zicht in de reactie en hierop is het plan aangepast. Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan. De aanduiding 'Cultuurhistorische Waarden op de verbeelding is aangepast. In het behoud en herstelplan – als bijlage bij de regels is opgenomen dat wordt uitgegaan van het terugbrengen van de oorspronkelijke wandinvulling van de Vlaamse schuur.	Op de verbeelding is in het ontwerpplan ten onrechte de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te ver opgenomen waardoor de latere aanbouw aan de westkant ook onder deze aanduiding is opgenomen. Hierdoor is de latere aanbouw ten onrechte aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Dit is gerepareerd op de definitieve verbeelding en in het behoud en herstelplan is een wijziging opgenomen. De omschrijving is aangepast naar: De buitenwanden van de schuur worden hersteld op de locaties waar in het verleden aanbouwen zijn gerealiseerd en inmiddels worden verwijderd. Hierbij wordt uitgegaan van het terugbrengen van de oorspronkelijke wandinvulling, passend bij het type Vlaamse schuur. Dit betekent dat de wanden worden uitgevoerd in traditionele materialen en technieken, zoals houten beschieting of leemvullingen binnen de bestaande draagconstructie. Bovendien is in de berekening nu de post opgenomen: herstel van buitenwanden (traditionele wandinvulling)

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

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

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Verbeelding:

- Wijziging 1: Op de verbeelding is de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' aangepast. Het hele vlak met deze aanduiding was te ver westelijk opgenomen waardoor een latere aanbouw ten onrechte werd aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

-

Regels:

- In het landschappelijke inpassingsplan (bijlage bij de regels) op pagina 5 staat nu vergeleken met het ontwerpplan opgenomen welke inheemse boomsoorten en inheemse struweelsoorten er worden aangeplant. Daarnaast is in het aangepaste plan een meer uitgebreide analyse en motivering voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

- Ambtshalve wijzigingen:

Motivering

- Wijziging 1: bijlage 2 bij de toelichting is geanonimiseerd opgenomen
- Wijziging 2: op pagina 15 van de toelichting is het totaalbedrag van behoud- en herstel aangepast naar de definitieve berekening
- Wijziging 3 in onderdeel 3.2.1 is in plaats van de Structuurvisie nu de Omgevingsvisie opgenomen omdat die in de tussentijd is vastgesteld.
- Wijziging 4: in paragraaf 3.2.2 van de toelichting is de beschrijving van te slopen meters en gebruik sloopkwaliteitsregeling aangepast. Er wordt 825 meter gesloopt. En er wordt 325 behouden.
- Wijziging 5: in paragraaf 7.1 is een verwijzing naar het selectiebesluit van mei 2025 opgenomen.
- Wijziging 6: in paragraaf 13.2.1 is de beschrijving aangepast naar de situatie dat er één zienswijze is ingediend op het ontwerpplan.
- Wijziging 7: Er is een nieuwe meer recente versie van de stikstofberekeningen opgenomen als bijlage bij de toelichting. Details in de berekening zijn aangepast, maar dit leidt niet tot een andere uitkomst.

Verbeelding:

- Wijziging 1: de functieaanduiding cultuurhistorische waarden is geschrapt, omdat die dubbelop was met de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie'
- Wijziging 2: Vergeleken met het ontwerpplan is de functie 'Agrarisch' aangepast naar 'Agrarisch – landelijke gebieden'

- Wijziging 3: Vergelijken met het ontwerpplan is de functie 'Wonen' aangepast naar 'Wonen – landelijke gebieden'
-

Regels:

- Wijziging 1: artikel 3: 'zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.'
- Wijziging 2: artikel 4.2.1 : 'kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100m²'.
- Wijziging 3: artikel 4.2.1: ' Het nemen van landschapsmaatregelen overeenkomstig het landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan als opgenomen in bijlage 2.'
- Wijziging 4 [gewijzigd]: artikel 4.2.1 aanduiding 'Waarde Cultuurhistorie'
- Wijziging 5: artikel 4.2.2 'een bodemonderzoek is uitgevoerd, alsook de eventuele nodige saneringswerkzaamheden'
- Wijziging 6: artikel 4.2.2 'Het (doen/laten) gebruik(en) voor wonen als bedoeld in 4.2.1 is uitsluitend toegestaan indien het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt teruggebracht tot maximaal 325 m2, maximaal na 2 jaar na onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan, zoals weergegeven op de situatietekening opgenomen als Bijlage 5 bij de regels'
- Wijziging 7: artikel 4.5.2 4) Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' is het toevoegen van maximaal één woning binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur toegestaan;
- Wijziging 8: artikel 4.5.2 5) indien ter plaatse van het bouwvlak maximaal twee woningen zijn toegestaan, dient één woning te worden gerealiseerd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur als bedoeld in lid 4;'
- Wijziging 9: aanhef [deel geschrapt]: *Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~*
- Wijziging 10: artikel 4.5.4 5) 'in afwijking van het bepaalde in lid 4 geldt dat ten behoeve van de woning als bedoeld in artikel 4.5.2 lid 4 maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.'
- Wijziging 11: artikel 5.4 'maximaal 2,5 ha'
- Wijziging 12: artikel 6 'Groen – Landschappelijke inpassing'
- Wijziging 13: artikel 6.2.2 : [was] De volgende voorzieningen ten behoeve van deze gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:
 - a) groen- en speelvoorzieningen;
 - b) voet- en rijwielpaden;
 - c) straatmeubilair, kunstwerken en kunstobjecten, voor zover geen sprake is van bouwwerken;
 - d) openbare nutsvoorzieningen; en,
 - e) water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6.2.2 [is]

De volgende voorzieningen ten behoeve van deze gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. groen- en speelvoorzieningen;
 - b. voetpaden;
 - c. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen.
-
- Wijziging 14 artikel 7.5 [geschrapt]: ~~het vellen of rooien van beplanting of bomen, houtsingels, boomgroepen, struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen~~
 - Wijziging 15: artikel 10 [geschrapt] ~~gebruik van gronden en/of bouwwerken voor niet bestaande activiteiten als bedoeld in bijlage V bij het Omgevingsbesluit~~
 - Wijziging 16: artikel 12.1 [toegevoegd] 'De regels in dit TAM-omgevingsplan gaan – voor zover deze in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan – voor op het tijdelijke deel van het omgevingsplan.'
 - Wijziging 17: Bijlage 5 [toegevoegd] tekening met te slopen bijgebouwen. Deze bijlage is gekoppeld aan artikel 4.2.2, tweede lid.