

## **Nota van zienswijzen ontwerpwijzigingsplan 'Hooispoor 3 Alphen'**

## Inhoud

1. Leeswijzer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure
3. Reclamant
4. Samenvatting zienswijze en reactie van de gemeente
  - 4.1 Provincie
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

### **1. Leeswijzer**

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de ruimtelijke ontwikkeling en 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 in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

### **2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure**

De initiatiefnemer wil met het wijzigingsplan de bestemming van het perceel aan de Hooispoor 3 te Alphen wijzigen van 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan Hooispoor 3 te Alphen is op 26 oktober gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 26 oktober tot en met 6 december 2022 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

### **3. Reclamanten**

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

1. Provincie Noord-Brabant:

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend en daarmee ontvankelijk. Deze wordt daarom meegenomen in de beantwoording.

## 4. Samenvatting zienswijze en de reactie van de gemeente

### 4.1 Zienswijze

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

| <b>Reclamant 1 (ontvangen op 8 september 2022)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Reactie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>1A De schuur wordt in het wijzigingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Dit pand komt echt niet voor op de Cultuurhistorische Waardenkaart en is ook niet opgenomen geweest in het MIP (Monumenten Inventarisatie Project). De gemeente Alphen-Chaam heeft geen gemeentelijke erfgoedkaart waar het gebouw op staat of heeft het niet aangeduid als gemeentelijk monument. Ook het vigerend bestemmingsplan heeft de erfgoedwaarde van het pand niet aangeduid. Wel is een rapport van het Monumentenhuis Brabant bij de toelichting gevoegd. Uit deze 'Redengevende omschrijving met waardestelling' wordt gesproken over 'enige' cultuurhistorische waarde. Het pand betreft echt geen Vlaamse schuur. Daarnaast zijn er ook nog 2 aanbouwen met lessenaarsdak die het beeld van de schuur aantasten. Enkele delen van de gevel en gevelopening zijn vernieuw dan wel ingeboet. Ook is het gebouw niet zeldzaam. Wij zien het pand daarom niet als cultuurhistorisch waardevol.</p> <p>Wij zien de bebouwing niet als cultuurhistorisch waardevol vanwege eerdergenoemde redenen, maar zien dat het nog wel gaat om kenmerkende bebouwing groter is dan de standaard maat voor bijgebouwen in het buitengebied bij woningen zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan (100 m<sup>2</sup>) en dan de oppervlakte die volgend</p> | <p>In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat bij een wijziging van de bestemming Agrarisch - Agrarisch Bedrijf in Wonen 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen kan worden toegestaan. Daarnaast is ook opgenomen dat cultuurhistorische bebouwing ook behouden mag blijven. Of sprake is van cultuurhistorische bebouwing dient volgens gemeentelijk beleid aangetoond te worden met een redengevende omschrijving. In de rapportage van 27 maart 2020 geeft het Monumentenhuis aan dat er sprake is van cultuurhistorische bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en is ingestemd om de beeldbepalende schuur te laten staan en als zodanig te bestemming. De provincie is van mening dat er geen sprake is van cultuurhistorische</p> | <p>Deze reactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding, de regels en de toelichting</p> <p>Verbeelding:<br/>De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is verwijderd van de verbeelding.</p> <p>Regels:<br/>Op pagina 8 bij artikel 4.1 is het lid 'behoud en instandhouding van cultuurhistorische waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>de wijzigingsbevoegdheid behouden mag blijven (200 m<sup>2</sup>), maar niet zodanig afwijkt dat het op voorhand duidelijk is dat hierin geen concrete gebruiksfunctie gerelateerd aan de woonfunctie past. Ook speelt mee dat de schuur dichtbij de woning is gelegen en daarmee een geheel vormt, waardoor de kans op ongewenste invulling van de bebouwing afneemt. Als onderbouwd wordt dat er sprake gaat zijn van een concrete gebruiksfunctie passen bij de woonfunctie zien wij de bebouwing niet als overmatig en hoeft deze gelet op de IOV niet gesloopt te worden.</p> | <p>bebouwing. Het Monumentenhuis is een erkend onafhankelijk instantie, dus is er geen reden om te twijfelen over het advies.</p> <p>Echter, de provincie geeft ook aan dat de schuur mag blijven staan als onderbouwd wordt dat deze nodig is en dus niet overmatig is. De eigenaar heeft de schuur nodig voor het stallen van landbouwwerktuigen zoals een tractor, ploeg en haspel. Daarnaast heeft de eigenaar autocross als hobby. Hij moet zijn auto's en onderdelen ook binnen kunnen zetten in verband met veiligheid en de gesteldheid van de auto's. Daarnaast is het buiten opslaan van deze spullen niet gewenst vanuit het oogpunt van verrommeling. Buitenopslag is niet gewenst.</p> <p>Hierover heeft overleg plaats gevonden met de provincie en de provincie gaat akkoord met de nadere onderbouwing van het gebruik. daardoor is aangetoond dat geen sprake is van overmatige bebouwing en kan de schuur dus als zodanig worden bestemd in het wijzigingsplan.</p> <p>Ook wordt de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' verwijderd van de verbeelding en uit de regels gehaald. Dit</p> | <p>'cultuurhistorische waarden' verwijderd<br/>Op pagina 8 bij artikel 4.2.1 is het lid '<br/>Het slopen van of het realiseren van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is niet toegestaan' verwijderd.</p> <p>Op pagina 18 bij artikel 10 is lid e 'van de bestemmingsregels ten aanzien van het slopen van en/of realiseren van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' binnen de bestemming 'Wonen' verwijderd;</p> <p>De nieuwbouw en/of herbouw dient qua</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>omdat de waarden te gering zijn. Voor het behouden van de schuur heeft dit nu ook geen toegevoegde waarde</p> | <p>uiterlijke verschijningsvorm aan te sluiten op het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden' is verwijderd.</p> <p>Toelichting:<br/>Op pagina 8 wordt bij hoofdstuk 3 in de 5<sup>de</sup> alinea de volgende tekst aangevuld: <i>"De schuur wordt gebruikt door de eigenaar voor stalling van landbouwvoertuigen zoals een tractor, ploeg, beregening, grasmaaier enzovoorts en kleiner materiaal en gereedschap. Daarnaast heeft de eigenaar autocross als hobby. Zijn auto's, materialen en gereedschap staat ook in de schuur. Zowel vanuit veiligheidsoogpunt als</i></p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><i>ook vanuit het behoud van al deze spullen is het van belang dat dit allemaal binnen wordt gezet. Daarnaast leidt het buitenzetten van deze spullen tot ongewenste verrommeling, buiten opslag is niet gewenst”.</i></p> <p>Daarnaast wordt de toelichting op p 10 eerste alinea aangevuld met “<i>op pagina 8 van deze toelichting is verantwoord dat het behoud van de schuur noodzakelijk is</i>”.</p> <p>Op pagina 16 vierde alinea wordt de zin aangevuld met “Vanwege de cultuurhistorische waarde van de schuur (355 m2) <i>alsmede vanwege de noodzaak qua gebruik, blijft deze geheel gehandhaafd</i>”</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

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

### Verbeelding:

Wijziging 1: De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is verwijderd van de verbeelding.

### Regels:

- Wijziging 1: Op pagina 8 bij artikel 4.1 is het lid 'behoud en instandhouding van cultuurhistorische waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' verwijderd
- Wijziging 2 : Op pagina 8 bij artikel 4.2.1 is het lid ' Het slopen van of het realiseren van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is niet toegestaan'. Verwijderd
- Wijziging 3: Op pagina 18 bij artikel 10 is lid 2 van de bestemmingsregels ten aanzien van het slopen van en/of realiseren van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' binnen de bestemming 'Wonen'; 0. De nieuwbouw en/of herbouw dient qua uiterlijke verschijningsvorm aan te sluiten op het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden'. Verwijderd.
- Wijziging 4: Op pagina 10 bij artikel 5.3.1 is de nummering aangepast van 0,1,2 naar 1,2,3.
- Wijziging 5: Op pagina 11 bij artikel 5.4.2 is de nummering aangepast van 0,1 naar 1,2
- Wijziging 6: Op pagina 12 bij artikel 5.4.4 is de nummering aangepast van 0,1,2 naar 1,2,3
- Wijziging 7: Op pagina 16 bij artikel 8.2 is de nummering aangepast van 0,1,2 naar 1,2,3
- Wijziging 8: Op pagina 18 bij artikel 10 is de nummering aangepast van 0,1 naar 1,2
- Wijziging 9: Op pagina 20 bij artikel 12 is de nummering aangepast van 0,1,2 naar 1,2,3
- Wijziging 10: Op pagina 21 bij artikel 13.1 is de nummering aangepast van 0,1 naar 1,2

**Toelichting:**

- Wijziging 1: Op pagina 8 wordt bij hoofdstuk 3 in de 5<sup>de</sup> alinea de volgende tekst aangevuld: *“De schuur wordt gebruikt door de eigenaar voor stalling van landbouwvoertuigen zoals een tractor, ploeg, beregening, grasmaaier enzovoorts en kleiner materiaal en gereedschap. Daarnaast heeft de eigenaar autocross als hobby. Zijn auto’s, materialen en gereedschap staat ook in de schuur. Zowel vanuit veiligheidsoogpunt als ook vanuit het behoud van al deze spullen is het van belang dat dit allemaal binnen wordt gezet. Daarnaast leidt het buitenzetten van deze spullen tot ongewenste verrommeling, buiten opslag is niet gewenst”*.
- Wijziging 2: Op pagina 10 wordt de eerste alinea aangevuld met *“op pagina 8 van deze toelichting is verantwoord dat het behoud van de schuur noodzakelijk is”*.
- Wijziging 3: Op pagina 16 vierde alinea wordt de zin aangevuld met *“Vanwege de cultuurhistorische waarde van de schuur (355 m2) alsmede vanwege de noodzaak qua gebruik, blijft deze geheel gehandhaafd”*