

Nota van zienswijzen wijzigingsplan Notselseweg 1, Strijbeek

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam gaf op 8 januari 2021 het ontwerp wijzigingsplan Notselseweg 1 in Strijbeek vrij voor de ter inzagelegging. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 12 januari 2021 tot en met 22 februari 2021. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. Eerst is de zienswijze per onderwerp samengevat. Daarna is de zienswijze per onderwerp voorzien van een reactie. Ten slotte is opgesomd tot welke aanpassingen van het bestemmingsplan de zienswijze heeft geleid.

Reclamant 1 Ontvangen op: 22-02-2021	1. Reclamant geeft aan dat er gebruik wordt gemaakt van artikel 4.6.4, een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan voor de bestemmingswijziging naar Wonen. Reclamant wijst er op dat conform artikel 4.6.4 lid b de wijziging gelijktijdig dient plaats te vinden met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen. Dit is niet gebeurd. 2. Reclamant vraagt zich af waarom het bestemmingsvlak 'Wonen' aanzienlijk groter is dan de bebouwing van het perceel. Hierdoor is het bestemmingsvlak dicht bij de grond van reclamant gesitueerd. Daarbij is het cliënt onduidelijk hoe de oppervlakte aan (bij)gebouwen wordt gebruikt omdat het aan aanduidingen op de verbeelding ontbreekt. 3. Reclamant exploiteert op het aangrenzende perceel een tuinbouwbedrijf. Reclamant geeft aan dat er sprake is van een bedrijf in milieucategorie 3.1 in plaats van milieucategorie 2 wat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Reclamant geeft aan dat bij de beoordeling van de bedrijfsactiviteiten uit dient te worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dat is op dit moment niet gedaan. 4. Reclamant geeft dat het in de milieuparagraaf het onderdeel spuitzone ontbreekt. Reclamant maakt gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Conform jurisprudentie dient daarom een spuitzone van 50 meter in acht te worden genomen. Eventueel kan met een locatie-specifiek onderzoek worden afgeweken van de 50 m afstand.
Onze reactie	1. In 4.6.4. onder b van het vigerende bestemmingsplan staat opgenomen dat de bestemmingswijziging gelijktijdig moet plaatsvinden met de wijziging van de overige gronden naar een aangrenzende bestemming. In dit geval is dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1'. Dit is echter geen verplichting, aangezien er ook de conclusie kan worden getrokken dat er geen overige gronden zijn. In dat geval kunnen alle gronden binnen de woonbestemming worden ondergebracht. Bij de Notselseweg hebben we gekozen om alle gronden, met uitzondering van de landschappelijke inpassing, in de woonbestemming onder te brengen. Er was sprake van een agrarische bouwvlak met een beperkte grootte (ca. 5.000 m²). Omdat de gronden allemaal ten dienste van de woonbestemming worden gebruikt en er geen sprake is van agrarisch gebruik van de 'overige gronden' zijn alle gronden in de woonbestemming onder gebracht. 2. Voor het toekennen van de woonbestemming hebben we gekeken naar het feitelijke gebruik van de gronden. Conform onze bestemmingssystematiek geven we alle gronden die ten dienste van de woonfunctie worden gebruikt een woonbestemming, waarbij wel wordt gekeken naar een redelijke omvang van de woonbestemming. Voor het bouwvlak hanteren we als vuistregel een maximale oppervlakte van 2.500 m². Dat is ook de oppervlakte van het bouwvlak op de Notselseweg 1. Binnen het bouwvlak mogen de woning (de volledige langgevelboerderij) en de bijgebouwen gebouwd. In de regels is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m² opgenomen. De sloop van de overvloedige bebouwing (70 m²) is met een voorwaardelijke verplichting geregeld in de regels van het bestemmingsplan. 3a. Conform de lijst "VNG bedrijven en milieuzoneringen richtafstanden" valt een akkerbouw en/of fruitteelt bedrijf in milieucategorie 2. In de feitelijke situatie is er op de Notselseweg 1a

	een fruitteelt bedrijf gevestigd. Op basis van het bestemmingsplan is er echter op de Notselseweg 1a een agrarisch bedrijf toegestaan. Conform de bestemmings- en begripsomschrijvingen zijn hier grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan: <i>“een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden behorend bij het bedrijf. Hieronder worden ook productiegerichte paardenhouderijen verstaan zoals fok- en opfokbedrijven, hengstenhouderij, paardenmelkerij, spermawinstation, handelsstal, stoeterij en/of sportstal, paardenpension”</i>. Een paardenfokkerij valt in milieucategorie 3.1. Een rundveehouderij, die mogelijk op basis van deze begripsomschrijving is toegestaan, valt zelfs in milieucategorie 3.2. Er is echter in de bestaande situatie al sprake van een bedrijfswoning. In de nieuwe situatie wordt deze omgezet naar een burgerwoning. Een bedrijfswoning is reeds een gevoelige functie voor omliggende activiteiten. In de nieuwe situatie wordt derhalve geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Hierdoor verandert er in de toetsing bij vestiging van een ander agrarische bedrijf, zoals een paardenfokkerij, niets in de nieuwe situatie. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt wordt aangepast. 4. Conform vaste jurisprudentie geldt er voor spuitzones een richtafstand van 50 meter. De Notselseweg 1 is gelegen binnen 50 meter van de agrarische activiteiten (met spuitactiviteiten) van de Notselseweg 1a. Met een locatie specifiek onderzoek kan worden aangetoond dat de spuitzones geen belemmering oplevert voor: - een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; - de bestaande niet-wederrechtelijke bedrijfssituatie van de betrokken agrarische bedrijven. Door Adromi Groep is op 29 maart 2021 een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd op de Notselseweg 1 en 1a in Strijbeek. Dit onderzoek is als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd. Conclusie van dit rapport is dat er ter plaatse neerwaarts wordt gespoten (maximale hoogte teelt 1,5 m.). Van opwaarts spuiten (hoogstamfruitbomen) is geen sprake en er mag redelijkerwijs ook vanuit worden gegaan dat in de toekomst niet gaat gebeuren. Voor neerwaarts spuiten volstaat in principe een veiligheidsafstand van 5 meter. Om de effecten van de spuitzones zo veel mogelijk te beperken worden de volgende maatregelen voorgesteld: 1. Haag van minimaal twee meter hoog en 5 m breed rondom perceel; 2. Aan de voorzijde van het perceel (geen haag mogelijk) over een zone van twee meter het menselijk verblijf uitsluiten. Bij de hoogte van minimaal 2 m is uitgegaan van een teelhoogte van 1,5 m (frambozen). Momenteel is er sprake van lavendelteelt. Lavendelteelt heeft een hoogte van 30 tot 50 cm. Hierbij zou in principe een minimale hoogte van 1 m volstaan. In overleg met de partijen is daarom de volgende afspraak gemaakt: 1. De hoogte van de haag moet minimaal 0,5 m hoger zijn dan de feitelijk aanwezige teelt binnen 50 m van de perceelsgrenzen van de Notselseweg 1, met dien verstande dat de minimale hoogte van de haag 1m en de maximale hoogte van de haag 4m bedraagt. Deze regel wordt opgenomen in het landschap inpassingsplan. Daarnaast wordt aan de voorzijde van het perceel het menselijk verblijf uitgesloten. Tevens wordt er een paragraaf in het bestemmingsplan toegevoegd over de spuitzones en wordt het onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
Aanpassingen bestemmingsplan	De zienswijze heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er in de toelichting een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Per wijziging staat vermeld als het om een ambtshalve wijziging gaat. De aanpassingen zijn hieronder weergegeven, verdeeld per instrument.

	Verbeelding: 1. Toevoegen aanduiding 'terras uitgesloten' Regels: 1. Toevoegen aanduiding 'terras uitgesloten' Toelichting: 1. Toevoegen paragraaf spuitzones 2. Aanpassen paragraaf 4.1 milieuzonering 3. Aanpassen paragraaf 2.2 Landschappelijke inpassing 4. Toevoegen onderzoek Spuitzones als bijlage. Landschap inpassingsplan: 1. Toevoegen dat: "De hoogte van de haag moet minimaal 0,5 m hoger zijn dan de feitelijk aanwezige teelt binnen 50 m van de perceelsgrenzen van de Notselseweg 1, met dien verstande dat de minimale hoogte van de haag 1m en de maximale hoogte van de haag 4m bedraagt."
--	---