

Gemeente Alphen-Chaam

Zienswijzenrapportage

Ontwerp wijzigingsplan “Prinsehoeflaan 1 te Alphen”

Januari 2018

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Aanpassingen wijzigingsplan “Prinsehoeflaan 1 te Alphen”

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. De lijst met reclamanten en vooroverlegpartners is opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende zienswijzen aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de zienswijzen kort samengevat en wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het wijzigingsplan aangepast wordt.

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Vanaf 24 oktober 2017 tot en met 4 december 2017 heeft het wijzigingsplan “Prinsehoeflaan 1 te Alphen” als ontwerp zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan “Prinsehoeflaan 1 te Alphen” is op 23 oktober 2017 gepubliceerd in via www.officielebekendmakingen.nl en de Staatscourant. Daarnaast is een attendering geplaatst in Ons Weekblad. Het plan was ook raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de eerder genoemde termijn kon eenieder een zienswijze kenbaar maken.

3. Lijst van reclamanten en vooroverlegpartners inzake ontwerp wijzigingsplan “Prinsehoeflaan 1 te Alphen”

Reclamanten

Bij brief van 15 november 2017, ingekomen op 21 november 2017, is een gezamenlijke zienswijze ingediend door de heer J.A.G.M. Vromans, mevrouw W.M. Vromans - van Hal en J. Vromans van Hal Holding b.v., respectievelijk eigenaren van de percelen bekend gemeente Alphen-Chaam, sectie M nummers 1012 en 806, beiden gelegen direct grenzend aan het perceel Prinsehoeflaan 1. De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Overlegpartners

Geen zienswijzen van overleg partners ontvangen.

4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente

Reclamanten wijzen er op dat in het verleden met de gemeente afspraken zijn gemaakt over de herbestemming van de percelen als hiervoor genoemd en zijn van mening dat het toekennen van de bestemming “wonen” aan het perceel Prinsehoeflaan 1 deze toezeggingen en plannen in de weg staat.

Vooropgesteld dient te worden dat van concrete schriftelijke toezeggingen van het college omtrent de herbestemming van de percelen sectie M 1012 en 806 geen sprake is. Daarvan dient wel sprake te zijn om überhaupt van “gewekte verwachtingen” te kunnen spreken. Bovendien dateren de afspraken waarop een beroep wordt gedaan uit het jaar 1999 en is voor herbestemming van de genoemde percelen tot op heden geen initiatief ondernomen door de indieners van de zienswijze noch door anderen. De vraag is dan ook dat indien er al afspraken zijn gemaakt in 1999, het redelijk is om het college na 18 jaar nog aan deze afspraken te houden, zeker nu door indieners zelf geen actie is ondernomen om tot herbestemming of herontwikkeling van de bedoelde percelen te komen.

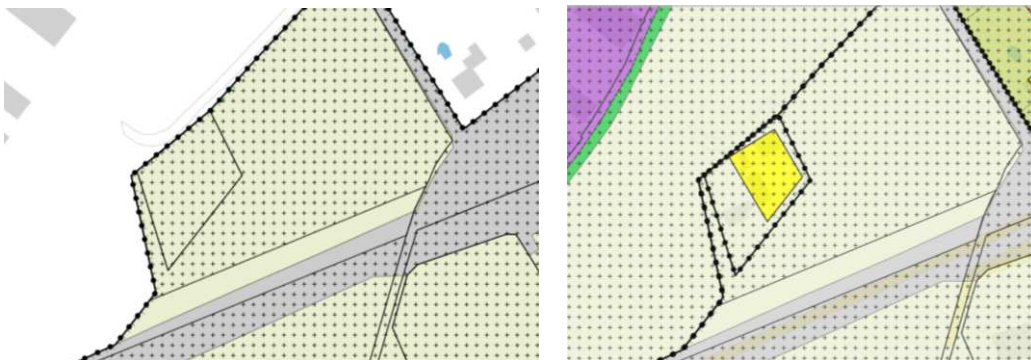
De percelen van indieners zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen” zoals op 10 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dat bestemmingsplan heeft het perceel sectie M 806 de bestemming “Agrarisch” zonder bouwvlak. Dat betekent dat enkel agrarische exploitatie van de grond mogelijk is, zonder bebouwing. Het perceel sectie M 1012 heeft de bestemming “Groen – Landschapselement” eveneens zonder bouwvlak.

Het perceel Prinsehoeflaan 1 is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” en had eveneens de bestemming “Agrarisch” met dien verstande dat dit perceel wel een aanduiding “bouwvlak” heeft waarop agrarische bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning zijn toegestaan. Deze bedrijfswoning is ook aanwezig. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 is bovendien een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten naar “wonen”. Met voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Als indieners een herbestemming van hun percelen beogen, dienen ook zij rekening te houden met de bestemming van de omliggende percelen. Dat was zo vóór het wijzigingsplan Prinsehoeflaan 1 en is exact hetzelfde ná het wijzigingsplan Prinsehoeflaan 1. Dat de bestemming van het perceel Prinsehoeflaan 1 wordt omgezet van “Agrarisch” met een bouwvlak en de mogelijkheid om daarop bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning te bouwen naar “wonen” met de mogelijkheid van de bouw van één woning met 200 m² aan bijgebouwen, maakt deze beoordeling niet anders, zoals ook in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan is aangegeven (paragraaf 4.9).

Op het perceel Prinsehoeflaan 1 is immers een bedrijfswoning toegestaan waarmee voor wat betreft de diverse milieuaspecten al rekening moet worden gehouden. In paragraaf 4.9 van de toelichting is aangegeven dat het voor de beoordeling van de milieuaspecten niet uitmaakt of er nu sprake is van een bedrijfswoning of een burgerwoning. Sterker nog, door het doen vervallen van de nog bestaande milieuvergunning op het agrarisch bedrijf Prinsehoeflaan 1, komt de milieucirkel van geur te vervallen, hetgeen positief is voor het al dan niet herbestemmen van de percelen van reclamanten. Van een belemmering van de herontwikkeling van de percelen van reclamanten is dan ook geen sprake.

Bovendien is in het wijzigingsplan zoals dat nu voorligt het bouwvlak ten opzichte van het oorspronkelijke bouwvlak “Agrarisch” verkleind. Dit maakt dat de bestaande woning ook bij volledige herbouw niet dichterbij kan worden opgeschoven richting de percelen van indieners en de afstand van de woning tot de percelen van indieners dus niet kleiner kan worden. Ook om die reden is er van een belemmering geen sprake. Voor de volledigheid zijn hieronder het bestemmingsplan en wijzigingsplan naast elkaar weergegeven. Hier is de verkleining van het bouwvlak duidelijk zichtbaar. In het wijzigingsplan is het bouwvlak gelijk met de woonbestemming.



Figuur 1: Uitsneden bestemmingsplan ‘Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ en wijzigingsplan ‘Prinsehoeflaan 1 te Alphen’.

5. Aanpassingen wijzigingsplan “Prinsehoeflaan 1 te Alphen”

Vanuit de zienswijzen zijn geen wijzigingen van het wijzigingsplan noodzakelijk. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen aan de orde.