

Notitie: Verslag dialoog met omwonenden
Locatie: Goedentijd 47 ong. te Alphen

Gilze, 05-04-2022 **Kenmerk:** Rda/02019.025

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een omgevingsdialoog gehouden. Deze is uitgevoerd in de tijd dat er beperkingen golden als gevolg van de Coronapandemie. Derhalve is er geen integrale, fysieke bijeenkomst gehouden, maar is de omgevingsdialoog mondeling via huis-aan-huis-bezoek uitgevoerd in januari 2021. Ter begeleiding van dit huis-aan-huis-bezoek is er een brief opgesteld die is meegenomen naar de omwonenden van het beoogde plan wanneer er vragen zouden zijn omtrent de ontwikkeling (zie bijlage). Tijdens het huis-aan-huis-bezoek zijn de omwonenden ingelicht en in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de ontwikkeling omtrent de sanering van de intensieve veehouderij en omschakeling naar kleinschalig aannemersbedrijf aan de Goedentijd 47 en de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning aan de overzijde van de weg. Alle omwonenden in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling zijn benaderd. Het betreft de bewoners van de woningen locaties Goedentijd 41, 43, 45, 51, 66 en 66a. Deze liggen binnen onderstaand rode kader:



Figuur 1 Benaderde adressen dialoog

De locatie Goedentijd 66A stond destijds in de verkoop. De omwonenden hadden geen moeite met de beoogde ontwikkeling. In het kader van de omgevingsdialoog is één reactie gegeven. In dit verslag wordt deze reactie uiteengezet en zal er een toelichting/uitleg op de reactie worden gegeven. Vervolgens wordt het verslag als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Wanneer gewenst kunnen omwonenden reageren tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

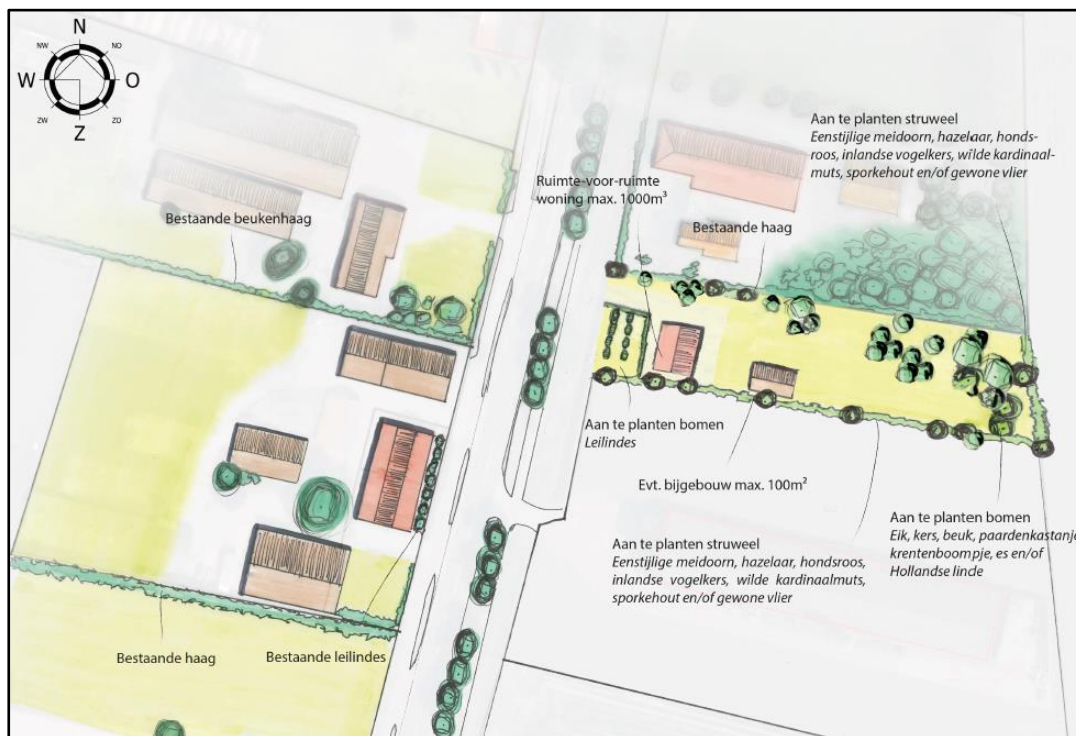
F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Reactie

1. *Op welke locatie binnen het betreffende kadastrale perceel zal de ruimte-voor-ruimte woning worden gerealiseerd?*

Naar aanleiding van deze vraag is onderstaande afbeelding, zoals ook opgenomen in de begeleidingsbrief, getoond.



In de nadere uitwerking is door K+ Adviesgroep B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van het plangebied waarbinnen de ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd. Bij de ruimte-voor-ruimte kavel zal in het voorste deel van het perceel de maximale ontheffingswaarde van 53 dB worden overschreden. De ligging van de 53 dB geluidscontour ligt op een afstand van 50 meter uit de perceelsgrens.

Om te kunnen voldoen aan de maximale opheffingswaarde van 53 dB moet de ruimte-voor-ruimte woning worden geprojecteerd op een minimale afstand van 50 meter uit de voorste perceelsgrens of 40 meter bij een dove gevel.

Dat is de reden dat de woning meer naar achteren dient te worden geschoven. In de nieuwe situatie ligt de ruimte-voor-ruimte woning op een afstand van ca. 40 meter van de voorste perceelsgrens, ca. 6,3 meter van de noordelijke perceelsgrens en ca. 3,5 meter van de zuidelijke perceelsgrens.

Bijlage

Bijlage 1: Brief omgevingsdialog beoogd plan Goedentijd

Buurtbewoners Goedentijd 47 te Alphen

Alphen, 18-01-2021

Ons kenmerk: Rda/02019.025

Betreft: Omgevingsdialoog herbestemming intensieve veehouderij en realiseren nieuwe woning
Locatie: Goedentijd 47, 5131 NS Alphen

Geachte buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan om de intensieve veehouderij aan de Goedentijd 47 te Alphen om te zetten naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een kleinschalig bedrijf. Tevens zal een ruimte-voor-ruimte kavel worden toegekend ten zuiden van de Goedentijd 66. De grond ter plaatse van deze woonbestemming is momenteel in gebruik ten behoeve van agrarische bodemexploitatie.

We zijn 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.

Bestaande situatie

Wij exploiteren op dit moment een agrarisch bedrijf met vleesvarkens en vleesstieren aan de Goedentijd 47 te Alphen. We zijn voornemens het bedrijf niet voort te zetten wegens gewijzigde regelgeving en vanwege het feit dat er geen opvolger in beeld is voor het bedrijf.

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, sectie L, nummers 397, 398, 399 en 462, is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Het ligt op circa 425 meter ten noorden van de bebouwde kom van Alphen, zie Afbeelding 1. Aan de overzijde van Goedentijd 47 is, middels een gekoppeld bouwvlak, een bijbehorende stal bij het varkensbedrijf aan de Goedentijd 47 gelegen. Het totale bouwvlak heeft een omvang van 0,75 hectare.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Binnen het plangebied zijn momenteel de volgende gebouwen aanwezig en in gebruik, zie Afbeelding 2:

1. Langgevelboerderij en opslag/berging (woning 116 m² en opslag 128 m²)
2. Berging/ loods (241,5 m²)
3. Opslag/ berging/ werkplaats (246 m²)
4. Stal 38 vleesstieren (133,5 m²)
5. Stal 12 vleesstieren (72 m²). Deze stal is reeds gesloopt.
6. Stal 223 vleesvarkens (320 m²). Deze stal is reeds gesloopt.
7. Stal 860 vleesvarkens (882,5 m²). Deze stal is reeds gesloopt.



Afbeelding 2: Luchtfoto huidig agrarisch bedrijf aan de Goedentijd 47

Het plan

Met het staken van de veehouderij raakt er bebouwing leeg. We zullen de voor de intensieve veehouderij opgerichte en aangewende stallen saneren. De overige aanwezige bedrijfsbebouwing (de opslag en de loods; gebouw 2 en 3) zullen in gebruik worden genomen ten behoeve van een kleinschalig aannemersbedrijf of een kleinschalig bedrijf in de technische dienstverlening. Onder technische dienstverlening wordt het volgende verstaan: het in goede staat brengen van klein materieel, auto's en/of technische dienstverlening ten behoeve van de landbouw, waarbij de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet meer dan 500 m² bedraagt. De activiteiten van het

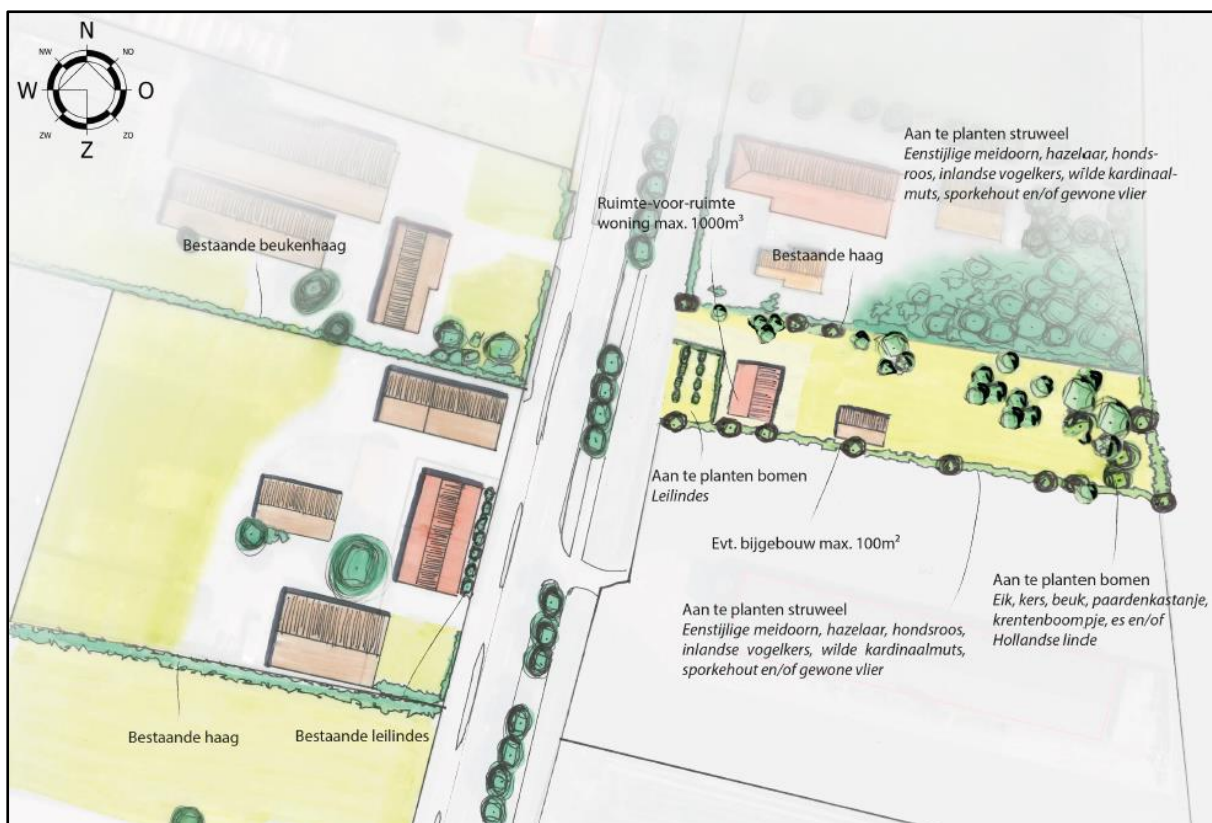
aannemersbedrijf en van een bedrijf in de technische dienstverlening zullen voornamelijk plaatsvinden op locaties van derden en het zal dan ook voornamelijk gaan om het opslaan van materieel. In totaal zal 488 m² in gebruik worden genomen ten behoeve van opslagactiviteiten van een kleinschalige aannemersbedrijf/ bedrijf in de technische dienstverlening.

De inpandige opslagruimte in de langgevelboerderij zal in de beoogde situatie in gebruik worden genomen als uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning of een mantelzorgwoning. Het huidige zorgbeleid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven wonen met behulp van hun eigen sociale netwerk. We zullen woonachtig blijven in de bestaande bedrijfswoning en onze neef wordt dan mantelzorger. Onze neef zal het kleinschalige aannemersbedrijf/ bedrijf in technische dienstverlening exploiteren. Zodra niet meer voorzien hoeft te worden in de zorgbehoefte zal de mantelzorgwoning worden teruggebracht tot uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning. Onze neef zal dan in de bedrijfswoning gaan wonen. De inpandige opslagruimte in de langgevelboerderij en de voormalige vleesstierenstal van 72 m² zullen dienen als bijgebouw bij de bedrijfswoning voor hobbymatig gebruik.

Op de locatie van de te saneren varkensstal aan de overzijde zal de grond in gebruik genomen worden als agrarische cultuurgrond, ten behoeve van agrarische bodemexploitatie, om de openheid met de omliggende akkers te waarborgen.

Tevens zal één woning met bijbehorende bijgebouwen worden gerealiseerd ten zuiden van de Goedentijd 66 (ruimte-voor-ruimte kavel). De grond ter plaatse van deze woonbestemming is momenteel in gebruik ten behoeve van agrarische bodemexploitatie.

Door het saneren van de stallen en het beëindigen van de agrarische activiteiten met bijbehorende emissies zal het woon- en leefklimaat in de omgeving worden verbeterd. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zal ook worden gewaarborgd door het landschappelijk inpassen van de beoogde ontwikkelingen. De inpassingsschets van de beoogde situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 3: Inpassingsschets beoogde situatie

Conclusie

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op het plan. Gezien de doorlooptijd willen wij u vragen om dit vóór 1 februari 2021 te doen. Aan het eind van de brief zijn onze contactgegevens te vinden om uw reactie kenbaar te maken. Daarnaast zijn de contactgegevens van Van Dun Advies B.V. opgenomen voor eventuele inhoudelijke vragen.

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 de 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 Jansen

Contactgegevens Van Dun Advies B.V.:

Martijn Gerards
martijngerards@vandunadvies.nl
06-51684262

Contactgegevens initiatiefnemer:

Henk Jansen
E-mail: marcojansen290@gmail.com
+31 650853401