

Notitie: Beantwoording vooroverlegreactie Goedentijd 47 Alphen

Gilze, 8-3-2022

Ons kenmerk: 02019.025 / Rda

Hieronder worden de reactie van het Waterschap en van de provincie uiteengezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap

Per 27 maart 2021 is de drempelwaarde voor het nemen van compenserende maatregelen voor het afvoeren van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak aangepast naar 500 m² in plaats van 2.000 m². Dit is tekstueel in de toelichting aangepast. Verder is er een positief wateradvies gegeven over het voorontwerpbestemmingsplan. Zie onderstaande beoordeling van het Waterschap.

Provincie

De beoordeling van de provincie is hieronder toegevoegd. Er is onderstaand een toelichting op de gevraagde aanvullingen/aanpassingen opgenomen:

- We missen in de toelichting de beantwoording van de vraag op welke manier de ontwikkeling van een timmerbedrijf past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het voorliggend plan geeft geen inzicht in de verantwoording van de aanvaardbaarheid op basis van de in artikel 3.73, lid 1 IOV, genoemde aspecten. Ook in relatie met andere plannen in de directe omgeving vragen we aan de gemeente om invulling te geven aan de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij nemen wij in ogenschouw dat op de locatie Goedentijd 66b ook een plan ligt voor forse uitbreiding van een timmerbedrijf.*

De gemeente heeft een gebiedsgerichte benadering opgesteld voor de Goedentijd, aangezien er diverse ontwikkelingen op de Goedentijd in Alphen spelen. In de toelichting van het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze gebiedsgerichte benadering, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling aan de Goedentijd 47 te Alphen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De beoogde ontwikkeling betreft geen timmerbedrijf, maar een kleinschalig aannemersbedrijf. Bovendien is het zeker niet vergelijkbaar met Adequat qua omvang en impact. De ontwikkeling aan de Goedentijd 47 betreft een ontwikkeling van een zzp-er een daar is bij Adequat al lang geen sprake meer van.

- Ten aanzien van de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap merken we het volgende op. In de toelichting (blz 17/18) staat dat artikel 3.77 van de IOV van toepassing is en dat daarom kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing. Dit klopt voor het toevoegen van de woonbestemming volgens de RvR-regeling. Wij kunnen instemmen met de locatie en de landschappelijke inpassing van de RvR-woning. Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming behoeft echter wél een kwaliteitsverbetering van het landschap, op basis van de bestemmingswinst en een goede verantwoording van de besteding daarvan. Wij merken daarbij op dat het kaartje met de landschappelijke inpassing in toelichting en bijlage verschillend zijn. We gaan ervanuit dat de stallen 5, 6 en 7 gesloopt gaan worden. Op bijgevoegd kaartmateriaal staat dat niet eenduidig aangegeven. Wij verzoeken u dit te verduidelijken.*

Voor het omzetten van het agrarisch bedrijf naar de bedrijfsbestemming is kwaliteitsverbetering van het landschap wel noodzakelijk. Er is derhalve een berekening kwaliteitsverbetering opgesteld en toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Op Bijlage 3 bij de regels is duidelijk aangegeven wat er gesloopt gaat worden.

- *Tevens dient de sloop te worden verzekerd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de planregels.*

De sloop was al verzekerd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling welke was opgenomen voor de bestemming 'Bedrijf'. Deze voorwaardelijke gebruiksbepaling is voor de volledigheid tevens opgenomen voor de bestemming 'Wonen'.

- *In de Structuurvisie van de gemeente wordt voor de kernrandzone Alphen-Noord opgenomen dat in deze kernrandzone vier RvR-woningen mogen worden toegevoegd. Wij gaan ervanuit dat de RvR-woning in dit plan één van die vier woningen is, maar zien dat nog graag even bevestigd.*

In de door de gemeente opgestelde gebiedsgerichte benadering voor de Goedentijd is het volgende opgenomen: *Door het stoppen en saneren van de agrarische bedrijven in het lint van de Goedentijd liggen er nu kansen om deze ontwikkeling in te zetten waarbij niet alleen de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit opgewaardeerd wordt, maar eveneens het woon- en leefklimaat verbeterd wordt. De actuele ontwikkelingen voorzien vooral in het realiseren van woningen in plaats van verouderde agrarische bedrijfsbebouwing. Met deze ontwikkelingen kan er rekening worden gehouden met de historische lintbebouwing aan de Goedentijd, met het verbeteren van de beeldkwaliteit én met de aanwezige zichtlijnen naar het achtergelegen agrarische gebied en de versterking daarvan. De gemeente ziet in dit kader het maximum 4 nieuwe woningen ook niet meer als hard getal. Als zich ontwikkelingen voordoen die een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het gebied dan zijn meer woningen afweegbaar.* Hieruit blijkt dat niet meer aan het maximale aantal van vier woningen voldaan hoeft te worden, omdat met de beoogde ontwikkeling (en omliggende ontwikkelingen) wordt voldaan aan het verbeteren van de kwaliteit van de bebouwingsconcentratie.

- *Verbeelding: Op de bedrijfslocatie is geen aanduiding landschappelijke inpassing of bestemming groen te vinden. Met het oog op de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing verdient dat wel aanbeveling.*

Op de bedrijfslocatie is tevens de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

- *Voorwaardelijke verplichting: In artikel 4.4.3 wordt verwezen naar lid 5.1, dat moet zijn artikel 5.1. Daarnaast maakt artikel 5.1. onder d. het mogelijk dat binnen de bestemming 'groen-landschappelijke inpassing' wegen en parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze voorzieningen verdragen zich niet met het doel van een groene landschappelijke inpassing. Wij verzoeken u dit lid te schrappen.*

Lid d van artikel 5.1 is geschrapt. Tevens is de verwijzing naar lid 5.1 gewijzigd naar artikel 5.1.

- *Ten aanzien van de regeling Ruimte-voor-Ruimte merken we op dat de doorhaling van de fosfaatrechten nog niet is bevestigd door de RvO. Wij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan pas terinzage te leggen zodra de bevestiging binnen is.*

De doorhaling van de fosfaatrechten is inmiddels bevestigd door de RvO. De bevestiging is als aparte bijlage mee gestuurd. Dit zal in verband met privacy-redenen niet worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.