

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan Kom Alphen 2009

Toelichting, regels en verbeelding



Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan Kom Alphen 2009

Toelichting, regels en verbeelding

Rapportnummer: 211X03061.048521_1

Datum: januari 2012

Contactpersoon opdrachtgever: de heer M. Pijpers

Projectteam BRO: Wanda Blommensteijn

Concept: 2 februari 2010

Voorontwerp:

Ontwerp: 8 augustus 2009

Vastgesteld: 18 november 2009

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte (4)

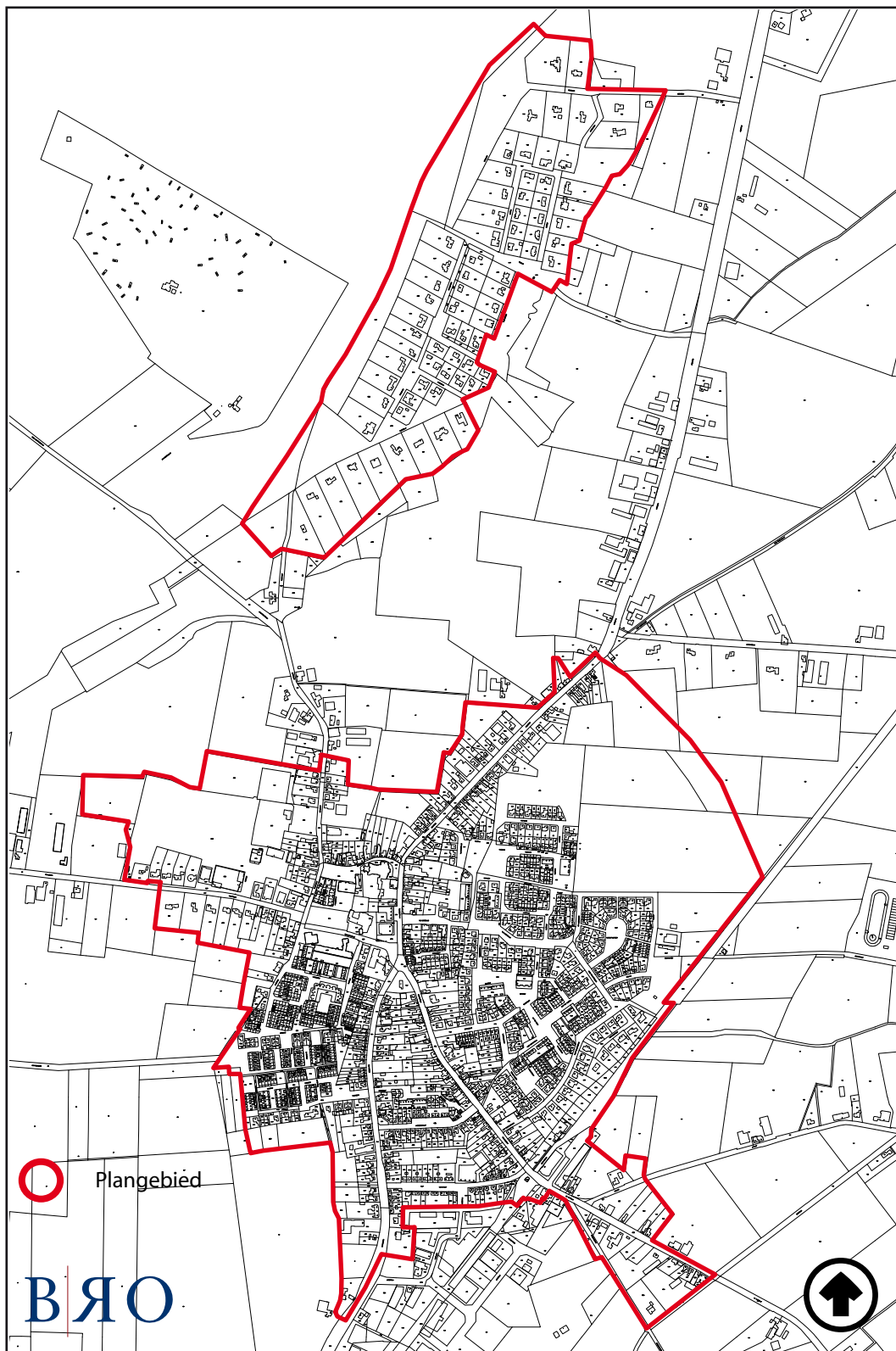
Beknopte inhoud: De bestemmingsplannen voor de kernen Chaam, Alpen, Galder en Galder-Kerzel zijn voor een deel ouder dan 10 jaar. Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft de ambitie om de verouderde plannen te actualiseren en standaardiseren. Onderhavig bestemmingsplan vormt de actualisatie voor Kom Alphen.

BRO Bortel
Postbus 4
5280 AA Bortel
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
 DEEL A – PLANOPZET	 7
 2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten	10
2.2.3 Functionele uitgangspunten	10
 3. JURIDISCHE PLANOPZET	 15
3.1 Inleiding	15
3.2 Algemene uitgangspunten	15
3.3 Indeling van de hoofdstukken	15
3.4 Bestemmingsregeling	19
3.4.1 Bestemmingen	19
3.4.2 Dubbelbestemming	22
3.5 Bestemmingssystematiek	22
3.5.1 Bestemmingsregeling	22
3.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten	23
3.6 Bouwregels	23
 DEEL B - VERANTWOORDING	 27
 4. BELEIDSKADER	 29
4.1 Inleiding	29
4.2 Vigerende juridische regeling	29
4.3 Rijks- en provinciaal beleid	30
4.3.1 Rijksbeleid	30

4.3.2 Provinciaal beleid	32
4.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid	34
4.4.1 Ruimtelijk-functioneel beleid	34
4.4.2 Volkshuisvesting en Wonen	36
4.4.3 Detailhandel en Voorzieningen	37
4.4.4 Verkeer, vervoer en parkeren	38
4.4.5 Welstand	38
5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing	41
5.3 Deelgebieden	45
5.4 Verkeer en parkeren	52
5.5 Functionele Structuur	55
6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN	61
6.1 Inleiding	61
6.2 Milieuzonering	61
6.2.1 Algemeen	61
6.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG	62
6.2.3 (Agrarische) Bedrijven rondom de kern Alphen	64
6.3 Geluidhinder	64
6.3.1 Wegverkeerslawaaï	64
6.3.2 Industrielawaai	65
6.4 Bodem	65
6.4.1 Bodemsamenstelling	65
6.4.2 Bodemkwaliteit	66
6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	66
6.5.1 Inleiding	66
6.5.2 Grondwater	67
6.5.3 Waterlopen	67
6.5.4 Rioleringsstelsel	67
6.6 Straalpaden, kabels en leidingen	68
6.7 Externe veiligheid	68
6.8 Luchtkwaliteit	69
6.9 Natuur	70
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	71
6.11 Duurzaamheid	73

7. UITVOERBAARHEID	75
7.1 Exploitatie	75
7.2 Handhaving	75
8. PROCEDURE	77
8.1 Inleiding	77
8.2 Vooroverleg	77
8.3 Inspraak	77
8.4 Vaststellingsprocedure	77
8.5 Beroepsprocedure	78
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Inventarisatielijst Alphen	



Globale begrenzing plangebied

211x03061/illustraties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De bestemmingsplannen voor de kernen Alphen, Chaam, Galder en Galder-Kerzel zijn voor een deel ouder dan 10 jaar. Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft de ambitie om de verouderde komplannen te actualiseren en standaardiseren. Onderhavig bestemmingsplan vormt de actualisatie voor de kom van de kern Alphen, welke het laatste te actualiseren plan is van alle komplannen.

In de verschillende kernen, zo ook in Alphen, is een lappendeken aan bestemmingsplannen van kracht. Een groot aantal van deze plannen is ouder dan 10 jaar. Zo bevatten sommige plannen onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn en worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet zitten. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid. Hoewel enkele geldende bestemmingsplannen in de kom Alphen redelijk recent zijn, streeft de gemeente naar een uniforme en actuele regeling voor de gehele kom en is besloten voor (nagenoeg) de gehele kom een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd beheerplan. Het vormt een actualisatie van het vigerende planologische regime voor de kern Alphen: het legt de bestaande situatie vast, faciliteert de gewenste ontwikkelingen die binnen de planperiode te verwachten zijn en gaat ongewenste ruimtelijke activiteiten tegen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal worden behouden en daar waar nodig versterkt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat nagenoeg de gehele bebouwde kom van Alphen. Bij het bepalen van de grenzen van onderhavig bestemmingsplan hebben de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen' als uitgangspunt gediend. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt hier ook op aangesloten.

Het bestaande bedrijventerrein van Alphen wordt bij de planvorming buiten beschouwing gelaten. Voor dit bedrijventerrein geldt een adequaat bestemmingsplan. Ook agrarische bedrijven en ruimte-voor-ruimte percelen, voor zover gelegen binnen de bebouwde kom, zijn vanwege hun specifieke problematiek en mogelijkheden voor herontwikkeling niet opgenomen in dit plan. Uiteraard is wel gekeken naar invloeden van de agrarische bedrijven op de (woon)bebouwing in de kom.

Het bovenstaande heeft geleid tot de plangrenzen zoals deze op de afbeeldingen op bladzijde 4 zijn weergegeven.

1.4 Leeswijzer

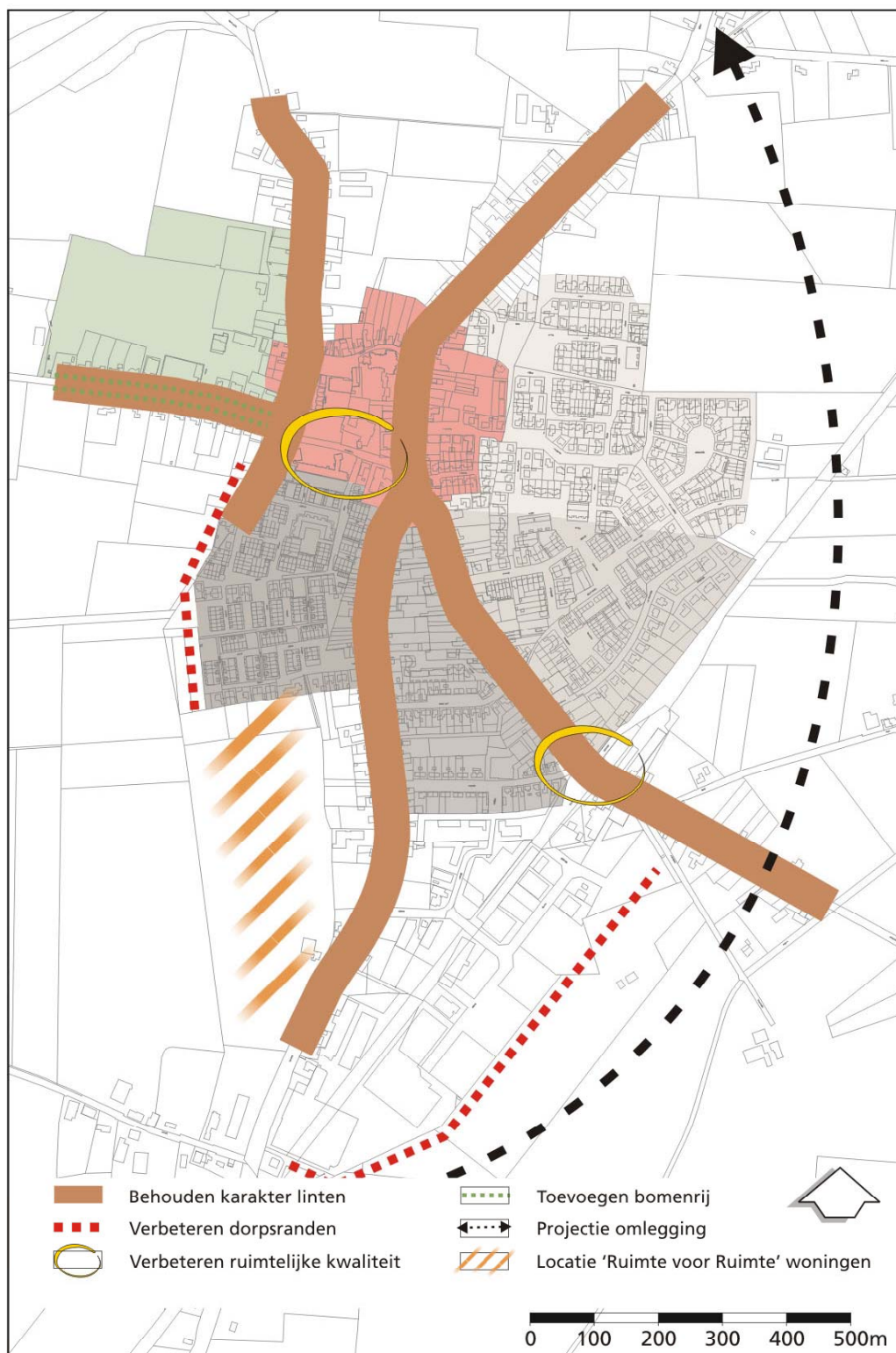
Dit bestemmingsplan bestaat uit een legenda en 5 verbeeldingen met planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting bestaat uit twee delen.

Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de planregels wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op inventarisatie, onderzoeks- en analyseresultaten. In deel B worden ook de resultaten van inspraak en vooroverleg en de financiële haalbaarheid weergegeven. Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze gewenst is, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A – PLANOPZET



Bron: Visie Alphen 2004

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

Het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

Binnen het plangebied kom Alphen vinden op dit moment met name in het centrumgebied van Alphen ontwikkelingen plaats. Deze zijn niet opgenomen in het onderhavige plan.

In dit bestemmingsplan zijn de locaties waarvoor de planvorming reeds is doorlopen als bestaand bebouwd gebied opgenomen.

2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Inleiding

Zowel in ruimtelijke als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Alphen - in de nabije toekomst - beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verkleuring van winkel naar kantoor en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen. Ook in het functionele centrumgebied, gesitueerd rondom de samenkomst van de historische bebouwingslinten Goedentijd, Stationstraat, Baarleseweg, Raadhuisstraat, Heuvelstraat en Willibrordstraat zal het bestaande beeld qua bebouwing hetzelfde blijven. Door het nastreven van compactheid en concentratie wordt getracht de ruimtelijke en functionele identiteit van het centrumgebied van Alphen herkenbaar te houden en te versterken.

In onderhavig bestemmingsplan is de bestaande feitelijke situatie uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling.

Op basis van de ruimtelijke en functionele inventarisatie en analyse en vigerend beleid (zie 'deel B - Verantwoording' van deze toelichting) zijn verbeter- en knelpunten gesignaleerd. In de Nota van Uitgangspunten¹ zijn deze knelpunten vertaald in functionele uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan. In onderstaande tekst worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakke analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse, de randvoorwaarden vanuit woon- en leefmilieu en de beleidskaders. De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten

- De herkenbaar gebleven historische linten nemen een belangrijke plaats in als structuurdragers en moeten worden behouden.
- Cultuurhistorische gebouwen c.q. straatwanden en gebieden dienen behouden te worden.
- Verbeteren van de dorpsrand van de Molenwijk.
- De kwaliteit van het aanwezige groen verbeteren/versterken.
- Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing aan het Willibrordplein.

Bouwmogelijkheden op het perceel

Daarnaast is het in ruimtelijke zin van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in een bouwzone en verschillende tuinzones. Vanwege het groene en lommerrijke karakter van villawijk 't Zand, de bescherming en handhaving van het bosareaal en de specifieke bouwmogelijkheden in de tuinen bij deze percelen is voor Villawijk 't Zand de huidige regeling één op één overgenomen. Wel is de naamgeving en codering van de begrippen en bestemmingen vereenvoudigd en afgestemd op de overige bestemmingen. Binnen de Villawijk 't Zand wordt uitgegaan van 2 tuinzones en 4 verschillende boszones waarvoor specifieke eisen gelden. Bij de niet woonbestemmingen zijn twee bouwzones opgenomen. Eén waarin hoofd- en bijgebouwen mogen worden opgericht en één waarin niet gebouwd mag worden.

2.2.3 Functionele uitgangspunten

Deze paragraaf vormt een beknopte beschrijving van de functionele structuur en geeft de te hanteren functionele uitgangspunten weer.

¹ Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplannen Alphen, Chaam, Galder en Galder-Kerzel 2004, BRO Vught, 19 januari 2004

Functionele zonering

Zoals onder meer uit de Nota van Uitgangspunten blijkt, is het, op basis van de gesignaleerde feitelijke en gewenste situatie, wenselijk een zonering aan te brengen. Invalshoek is het zoveel mogelijk bijhouden en het duidelijk afbakenen van het centrumgebied rondom de Raadhuisstraat, Van Leuvenlaan, Willibrordstraat, Heuvelstraat en W. Binckplein. Daarnaast is het concentreren van niet-woonfuncties in de historische linten gewenst waarbij in aansluiting op het functionele centrumgebied niet-woonfuncties en woonfuncties elkaar afwisselen in het lint van de Goedentijd, Baarleseweg, Stationstraat, St. Jansstraat, Chaamseweg en de Molenstraat. De functionele menging van verschillende functies wordt hier als kans gezien. Onderhavig bestemmingsplan speelt hierop in door de niet-woonfuncties in deze gebieden specifiek te bestemmen. Ten aanzien van de niet-woonfuncties buiten de linten streeft de gemeente naar behoud van bestaande niet-woonfuncties. Nieuwvestiging en functiewijziging van een niet-woonfunctie naar een andere niet-woonfunctie is hier dan ook niet toegestaan. Bestaande (ondergeschikte) niet-woonfuncties zullen hier met beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd. Voor de woonfunctie is een adequate regeling voor aan huis gebonden bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten opgenomen. Hieronder is op hoofdlijnen per functie aangegeven welke uitgangspunten de basis vormen voor onderhavige bestemmingsregeling.

Wonen

In de kern Alphen is sprake van een goed en tamelijk gedifferentieerd woonklimaat. Belangrijk is het om de woningvoorraad en de (ruimtelijke) karakteristieken in stand te houden. Daar de gemeente Alphen-Chaam in een landelijke regio is gelegen, zijn er slechts weinig mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Grootschalige nieuwe ruimtelijke of functionele inpassingen van nieuwe woningbouwlocaties worden dan ook niet meegenomen, voor zover hiervoor de procedure nog niet doorlopen is.

Wel is het uitgangspunt om het als prettig ervaren woonklimaat in stand te houden door onder meer het creëren van mogelijkheden voor speelvoorzieningen en het opstellen van een eenduidige regeling voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten -aanhuis en voor mantelzorg.

Binnen de kern Alphen bestaat een zekere dynamiek. Voor verschillende plekken in de kern staan op kortere of langere termijn veranderingen op stapel. Deze nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet in deze actualisatie meegenomen. Uitzondering hierop vormen een aantal (recent gerealiseerde) inbreidingsplannen waarvoor al concrete planvorming plaatsvindt of heeft plaatsgevonden.

Voor het wonen gelden de volgende uitgangspunten:

- behouden van het goede woon- en leefklimaat;

- éénduidige regeling voor bedrijven- en beroepen aan huis;
- éénduidige regeling voor mantelzorg.

Detailhandel

De uitgangspunten die voor de detailhandelsbedrijven in de kom van Alphen gelden zijn gebaseerd op het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek²:

Grootschalige ontwikkelingen in de detailhandelssector, zoals een flinke uitbreiding in het verkoopvloeroppervlak aan winkels in het Alphenese centrumgebied, worden niet mogelijk gemaakt:

- op basis van het relatief geringe programma, de lange looptijd en enige verdunning van het gemiddelde aantal personen per woning, zal de Alphenese bevolking zich waarschijnlijk stabiliseren op of rond het aanwezige aantal.

Bestaande detailhandelsbedrijven worden positief bestemd en krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid:

- de concentratie van winkels dient te worden behouden en waar mogelijk verder te worden doorgezet.
- creëren van voldoende parkeerfaciliteiten voor de supermarkt in samenhang met de andere winkels.

Horeca

Voor horecabedrijven geldt dat de bestaande horecabedrijven positief bestemd worden en een beperkte uitbreidingsmogelijkheid krijgen.

Bedrijven

In de kern wordt nog bedrijvigheid uitgeoefend, vooral in de historische linten.

Het toestaan van de mogelijkheden voor bedrijven hangt sterk af van de aard en het type bedrijvigheid. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn in de kern geaccepteerd en toegestaan. Bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn niet wenselijk in de woon-, centrum- en gemengde gebieden in de kern, maar dienen bij voorkeur naar een bedrijventerrein te worden verplaatst. Dit past binnen het voorgestane streven naar passende werkmilieus in de kern.

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' is het oprichten van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, binnen de bestemming 'Bedrijf'. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 zijn specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Het vestigen van een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 is wel toegestaan. De overige aanwezige bedrijven binnen het plangebied (milieu-

² Detailhandel in de gemeente Alphen-Chaam, Distributie-planologische analyse, BRO Vught, juli 2004.

categorie 1 en 2) zijn eveneens positief bestemd. Uitwisseling van type bedrijven, uiteraard binnen de milieucategorieën 1 en 2 is hier wel mogelijk

Dienstverlening en kantoren

Alle dienstverlenende bedrijven met een hoofdzakelijk publieksgericht karakter zijn bestemd als 'Dienstverlening'. Uitzondering hierop vormen enkele makelaarskantoren. Voor deze inrichtingen geldt dat de woonfunctie de hoofdfunctie is (en blijft) en dat de ter plaatse uitgeoefende dienstverlenende activiteit specifiek is aangeduid met behulp van een differentiatievlak.

De dienstverlenende bedrijven zonder een in hoofdzaak publieksgericht karakter, de zogenaamde kantoren, zijn in onderhavig bestemmingplan als 'Kantoor' bestemd. Uitwisseling van dienstverlening naar kantoren is niet gewenst omdat het dienstverlenende, publieksgerichte karakter van de inrichtingen in de kern behouden moet blijven. Dit strookt met de in de StructuurvisiePlus³ uitgesproken gedachtelijn waarbij gestreefd dient te worden naar leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken. Ook het instandhouden van het huidige aanbod dienstverlening en kantoren past binnen deze gedachtelijn.

Maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie

In het bestemmingsplan zijn de kerk, de kapel, school, de begraafplaats, het scouting/gildehuis en het gemeentekantoor onder de bestemming 'Maatschappelijk' geschaard. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere maatschappelijke voorzieningen en (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. De sportvelden (bestemming 'Sport') en de sporthal (bestemming 'Recreatie') zijn specifiek bestemd. De maatschappelijke voorzieningen en de bebouwing op de sportvelden kennen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid om de gewenste gezonde sociaal-culturele structuur in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Ook kent het volkstuinencomplex en de ruiteraccommodatie aan de oostrand van de kern ieder een afzonderlijke aanduiding binnen de bestemming 'Recreatie'. Dit vanwege de specifieke functie en bouw mogelijkheden op deze terreinen.

Evenementen

In onderhavig bestemmingsplan zijn evenementen algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Verkeer en parkeren

In het kader van Duurzaam Veilig worden de wegen in en buiten de kernen gecategoriseerd. Het wegennet van de gemeente bestaat uit verkeersaders en verblijfsgebieden. Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig wegennet en grote verblijfsgebieden. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. In

³ Gemeente Alphen-Chaam, Structuurvisie Plus, Nieuwland/Welmers, december 2001.

de kern Alphen worden alle wegen vastgesteld als verblijfsgebied. Deze indeling is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Voor wat betreft parkeren is het beleid van de gemeente Alphen-Chaam erop gericht parkeren bij nieuwe functies zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden.

Groen- en speelvoorzieningen

In Alphen zijn er géén grote groenvoorzieningen aanwezig. Het groen komt voor in boompertjes en plantsoenen langs de historische linten en in de woongebieden. Aan de Van Gaverenlaan ligt een speel- en groenvoorziening die daarnaast gebruikt kan worden als evenemententerrein. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het bestaande groen minimaal gehandhaafd blijft en bij voorkeur versterkt moet worden om het prettige Alphense woon- en leefklimaat te behouden. In kwalitatieve zin betekent dit dat alle structurele groenelementen een groenbestemming krijgen en dat kleinere reststukken en strookjes groen zonder structurele functie als verblijfsgebied bestemd worden. Dit verhoogt de flexibiliteit van het plan zonder dat de structurele groenstructuur aangetast wordt.

Prostitutie

Voor prostitutiebedrijven geldt het uitgangspunt dat deze in de kern Alphen niet mogelijk worden gemaakt.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De cultuurhistorisch waardevolle uitstraling van met name de linten en het gebied rondom de RK kerk is groot. In het kader van het welstandsbeleid zullen vormgevingsaspecten in deze gebieden centraal staan. De regeling van de rijksmonumenten vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet. Gemeentelijke monumenten worden beschermd door middel van een in de gemeentelijke monumentenverordening opgenomen regeling.

Op de splitsing van de Baarleseweg en Stationstraat, nabij de kapel, staan monumentale bomen. Deze bomen zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Het is verboden binnen een straal van 10 m¹ uit deze bomen bouwwerken te bouwen, dan wel werkzaamheden of werken geen bouwwerk zijnde te verrichten, die de levensduur van de boom kunnen aantasten.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

3.2 Algemene uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling voor dit plan moet in acht worden genomen dat er sprake is van een bestemmingsplan met een in overwegende mate conserverend karakter. De bestemmingsregeling is daarom op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing.

Eén en ander wil echter niet zeggen dat enkel en alleen de bestaande functies en bebouwing wordt vastgelegd. De planregels maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig.

De bouwregels sluiten aan bij de Wet ruimtelijke ordening, welke in werking is getreden op 1 juli 2008.

3.3 Indeling van de hoofdstukken

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene ontheffingsregels
- Algemeen wijzigingsregels
- Algemene procedureregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsregel
- Slotregel

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De inleidende regels omvatten de volgende bepalingen:

Begrippen:

Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

Wijze van meten:

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk is het hart van de regels. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen.

Allereerst zijn de (hoofd)bestemmingen weergegeven, en vervolgens de dubbelbestemmingen, beide op alfabetische volgorde.

Naast een dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een (hoofd)bestemming. De bepalingen van de (hoofd)bestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervan is dat de belangen van een dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de (hoofd)bestemming.

Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsregels ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de bestemmingsomschrijving aangegeven. Afwijkende functies van de algemene hoofdfunctie, die ter plaatse zijn toegestaan, worden door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De algemene bestemmingsregeling is altijd mogelijk, ook als er ter plaatse een specifieke aanduiding is opgenomen.

Bouwregels

De bouwregels bevatten de maatvoering- en situeringeisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedureregeling.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsregels niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Aanlegvergunning

In dit bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde bepaalde belangen en/of waarden te beschermen. Dit betekent dat bepaalde werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd, tenzij een aanlegvergunning is verleend door burgemeester en wethouders. Het aanlegvergunningstelsel is gekoppeld aan de dubbelbestemmingen, waarmee de belangen / waarden van de dubbelbestemmingen worden beschermd. Voordat burgemeester en wethouders beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning moeten zij eerst advies inwinnen bij verschillende instanties. Algemeen kan worden gesteld dat een aanlegvergunning pas kan worden verleend, indien er geen onevenredige aantasting ontstaat van de belangen c.q. waarden die de betreffende dubbelbestemming beoogd te beschermen, dan wel de mogelijkheid tot herstel niet onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag. Deze bepaling is overgenomen uit de Wet ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels:

Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen. Bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen (bij bedrijfswoningen), mede in aanmerking genomen.

Ondergeschikte bouwdelen: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen dan wel goothoogte door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;

Algemene aanduidingsregels

Hierin is de veiligheidszone t.b.v. het munitiedepot van defensie geregeld. Binnen deze zone mogen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen t.a.v. bepaalde gebouwen.

Algemene ontheffingsbevoegdheid:

Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan ontheffing verleend worden. De ontheffingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van bijvoorbeeld het milieuhygiënisch, ruimtelijk-stedenbouwkundig of verkeerskundig belang. Onder andere gaat het om:

De vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten (binnen bestemming Bedrijf);

Algemene wijzigingsbevoegdheid:

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat. Voorbeelden:

- een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;

- wijzigingen van bepalingen, waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen;

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Procedureregels

Dit artikel beschrijft de procedures die toegepast moeten worden als een ont-heffing, wijziging of aanlegvergunning wordt toegepast, dan wel nadere eisen worden gesteld.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De slotregel is algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

Overgangsregels

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet, tenzij er sprake is van strijdigheid met het vorige plan (daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) en tegen dat afwijkend gebruik wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

3.4 Bestemmingsregeling

Deze paragraaf licht de planregels toe vanuit een functionele invalshoek. Voor een totaaloverzicht van de functionele uitgangspunten voor dit plan verwijzen wij naar paragraaf 2.2.3. In de volgende paragraaf zullen de bouwregels afzonderlijk behandeld worden.

3.4.1 Bestemmingen

Agrarisch

Gronden met deze bestemming hebben een functie als gras- of bouwland. Het is slecht in beperkte mate toegestaan om op deze gronden te bouwen.

Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Welk bedrijf ter plaatse is toegestaan, is afhankelijk van de milieucategorie

waarin het bedrijf is geplaatst. De milieucategorieën zijn bepaald door afstanden aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. In de kern van Alphen is ervoor gekozen om uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe te laten. Bedrijven met een hogere milieucategorie zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Het bedrijventerrein Alphen valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om ontheffing te verlenen voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane categorieën aan bedrijven en niet in de Lijst met bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

Bestaande bedrijven die niet binnen de categorie vallen die ter plaatse is toegestaan, zijn specifiek bestemd. Dit houdt allereerst in dat de aanwezige bedrijfsvorm mag worden voorgezet. Daarnaast is het voor deze bedrijven ook mogelijk om andere bedrijfsactiviteiten in de aldaar toegestane categorie 1 en 2 uit te oefenen. Wanneer de activiteiten van de betreffende specifiek bestemde bedrijven voor langere tijd (minimaal een half jaar) niet meer op een bepaalde locatie wordt uitgeoefend, is het mogelijk om door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding op de verbeelding te verwijderen. Op deze manier kan nieuwvestiging van de specifiek bestemde bedrijven worden voorkomen.

Bij ieder bedrijf is ondergeschikte administratieve dienstverlening en kantine toegestaan. Dit houdt in dat deze administratieve dienstverlening en deze horeca ondersteunend dient te zijn aan het aanwezige bedrijf. Concreet moet daarbij gedacht worden aan een kantoor dat tot een bedrijf behoort en aan bijvoorbeeld een bedrijfskantine. Zelfstandige uitoefening van deze functies is nadrukkelijk niet toegestaan. Ten slotte mag er binnen deze bestemming productiegebonden detailhandel plaatsvinden.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen met enige omvang hebben deze bestemming gekregen.

Centrum

Deze bestemming is opgenomen voor het centrumgebied. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn diverse functies toegestaan. De bestemming is bedoeld voor de volgende doeleinden, welke veelal – al dan niet na ontheffing - onderling uitwisselbaar zijn: publiekgerichte dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, bedrijven categorie 1 en wonen (veelal op de verdieping).

Uitsluitend woningen, niet-zelfstandige kantoren behorende bij functies op de begane grond en hotelaccommodatie zijn op de verdieping toegestaan.

Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag maximaal 1 woning aanwezig zijn, tenzij een afwijkend aantal is aangegeven. In dat geval als maximum het op de verbeelding aangegeven aantal.

Binnen de kern Alphen is maximaal één supermarkt toegestaan binnen de bestemming 'Centrum', nergens anders.

Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie en Sport

De bestaande rechten worden gerespecteerd. Voor een meer uitgebreide omschrijving van deze functies verwijzen wij naar paragraaf 2.2.3.

Groen

De in het plangebied aanwezige elementaire groenvoorzieningen hebben in het plan de bestemming 'Groen' gekregen. Deze bestemming staat ook voorzieningen toe die direct verband houden met groenvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld fiets- en wandelroutes, speelvoorzieningen, et cetera.

Tuin 1, 2

Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen geldt de bestemming 'Tuin - 1' en voor de achtertuinen 'Tuin - 2'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan.

In 'Tuin - 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwerken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn. Per hoofdgebouw zijn maximaal 2 aanbouwen en/of bijgebouwen toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De functie van het verblijfsgebied richt zich met name op de verblijfsfunctie en in mindere mate op de verkeersfunctie. De inrichting van de verblijfsgebieden is dan ook sterk op verblijf gericht. Het spreekt voor zich dat de planregels van deze bestemming hier op afgestemd zijn. Primair zijn de gronden dan ook bestemd voor voetgangers en fietsverkeer en tevens, doch secundair, voor het overige verkeer.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als Wonen zijn primair bedoeld voor het wonen. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld

notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een ontheffing.

De regeling voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in een woning is er op gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen, die in gebruik is voor beroepsmatige activiteiten is altijd kleiner dan de oppervlakte die niet voor deze activiteiten wordt gebruikt. Naast dit relatieve maximum is een absoluut maximum verbonden aan het gebruik van de woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

3.4.2 Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie

Om de eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden te beschermen, is er een dubbelbestemming opgenomen met een aanlegvergunningstelsel, waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is. De exacte ligging van de dubbelbestemming is bepaald aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Waarde – Natuur

De in het plangebied aanwezige natuurwaarden worden beschermd door een dubbelbestemming. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

3.5 Bestemmingssystematiek

3.5.1 Bestemmingsregeling

In elk bestemmingsplan wordt een flexibele wijze van bestemmen voorgestaan, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is er in de regeling gekozen voor:

positieve bestemmingen: de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.

de ontheffingsbevoegdheid: deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De ontheffingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan deze procedure is een belangenafweging betrokken, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen.

wijzigingsbevoegdheid: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet direct (concreet) vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling) maar wel mogelijk zou moeten zijn gedurende de planperiode. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de ter zake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

de nadere eisenregeling: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

3.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels wordt een lijst met bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 opgenomen (enkel van toepassing door middel van een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders omtrent het bedrijf aan huis). In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarstelling).

3.6 Bouwregels

Deze paragraaf zet de bouwregels uiteen. Deze uiteenzetting wordt in 2 delen gesplitst. De bouwregels voor de woonbestemming hebben een eigen en een ten opzichte van de bouwregels van de andere bestemmingen afwijkend karakter. Daarom worden eerst de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' toegelicht. Vervolgens worden de regels verklaard die gelden voor het bouwen buiten de bestemming 'Wonen'.

Digitale verbeelding

De digitale verbeelding van het bestemmingsplan (de plankaart) geeft de zones weer waarbinnen hoofdgebouwen (de woningen) en bijgebouwen en aanbouwen

mogen worden opgericht. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in één bestemming 'Wonen' en twee tuinbestemmingen: 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2'. 'Tuin - 1' mag niet bebouwd worden, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. In 'Tuin - 2' zijn uitsluitend aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De tuinbestemmingen en de bestemming 'Wonen' wijken op de kaart ook in visueel opzicht van elkaar af, waardoor het voor de burger in één oogopslag duidelijk wordt waar geen gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Hoofdgebouwen

De voorgevels van woningen dienen voor minimaal de helft van de breedte in de op de verbeelding aangegeven voorgevelbouwgrens te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande afwijkingen. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat de plaats en de oriëntatie van de woning wordt verankerd. Woningen dienen te voldoen aan diverse maatvoerings- en situeringseisen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn in de regels vastgelegd.

Bijgebouwen en aanbouwen

In de AMvB Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) (besluit van 13 juli 2002) wordt een onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen aan de ene kant en bijgebouwen aan de andere kant.

Aan- en uitbouwen zijn bouwwerken die in een directe verbinding staan met het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd. Een aanbouw is daarbij een toevoeging van een afzonderlijke ruimte. Een uitbouw is daarentegen een vergroting van een bestaande ruimte. Bijgebouwen zijn bouwwerken die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw. Het betreft hier op zichzelf staande gebouwen, die via een aparte toegangsdeur te bereiken zijn.

In de bestemmingregeling voor dit plan en andere plannen binnen de gemeente is ervoor gekozen uitsluitend te spreken over aanbouwen en bijgebouwen. Dit betekent dat de uitbouwen, aanbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen waarover de Amvb Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) spreekt in dit plan vallen onder het verzamelbegrip aanbouwen en onder bijgebouwen uitsluitend worden verstaand de los van het hoofdgebouw gesitueerde bijgebouwen (vrijstaande bijgebouwen).

Aanbouw:	een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Bijgebouw:	een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouwen/bijgebouwen is gelegen in het in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) alsmede in functioneel opzicht (uitsluitend voor bijgebouwen) aanwezige ondergeschiktheid van deze bouwwerken ten opzichte van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Het maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen en aanbouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel en woonbestemming. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Er zijn maximaal 2 aanbouwen en/of bijgebouwen per hoofdgebouw toegestaan.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van andere bouwwerken, niet zijnde gebouwen, wordt in de regels een onderscheid gemaakt in de volgende soorten bouwwerken:

- erfafscheidingen;
- tuinmeubilair en speeltoestellen;
- vlaggenmasten en antennes;
- overige bouwwerken.

Om de maximale bouwhoogte van de genoemde bouwwerken te kunnen bepalen, is het op de eerste plaats van belang om te bepalen of het voor of achter de voorgevellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen dan wel langs de zijgevel die naar de openbare weg is gericht) wordt gebouwd.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de kern Alphen aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

4.2 Vigerende juridische regeling

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment 16 bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant.

Geldende bestemmingsplannen

Nr.	Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad	Datum goedkeuring door GS	Datum onherroepelijk geworden bij Kroonuitspraak/ABRS
1.	Chaamseweg	27 augustus 1987	22 december 1987	
2.	Partiële herziening Chaamseweg	17 december 1998	8 maart 1999	
3.	Kom Alphen	23 februari 1984	18 juni 1984	
4.	Wijzigingsplan Locatie Remeijssen	16 juli 1985	7 augustus 1985	
5.	Partiële herziening K om Alphen: Stationstraat/ Baronie- laan	17 december 1992	13 februari 1993	
5.	Partiële herziening Kom Alphen: Raadhuis- straat 13	25 augustus 1994	8 november 1994	
6.	Heuvelstraat/Molenstraat	28 januari 1999	16 april 1999	
7.	De Stanzerij	28 november 1996	7 maart 1997	
8.	Molenweg 1980	26 februari 1982	27 oktober 1982	
9.	De Ligt	23 november 1989	20 februari 1990	
10.	De Ligt II			
11.	Uitwerkingsplan Laan van Echternach (BP De Ligt)	27 oktober 1992	22 februari 1992	
12.	Partiële Herziening Evenemententerrein (BP de Ligt)	25 augustus 1994	7 oktober 1994	

Nr.	Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad	Datum goedkeuring door GS	Datum onherroepelijk geworden bij Kroonuitspraak/ABRS
13.	De Wouwers 1981	27 augustus 1981	21 september 1982	
14.	Villawijk 't Zand 1982	24 januari 1984	25 juli 1984	
15.	Villawijk 't Zand 1982, Partiële herziening "Bijs-ters".	23 april 1992	14 juli 1992	
16.	Wijzigingsplan Stationstraat 23	9 mei 1989	11 juli 1989	
17.	Wijzigingsplan Baarleseweg	9 augustus 2000	24 oktober 2000	

Enkele bestemmingplannen, bevatten onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Daarnaast worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet zitten en zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

Het gemeentebestuur van Alphen-Chaam heeft daarom de ambitie om de verouderde komplannen te actualiseren en te vervatten in een nieuw komplan voor de gehele bebouwde kom van Alphen (met uitzondering van het bedrijventerreinen).

4.3 Rijks- en provinciaal beleid

4.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de 'Nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele

waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie; de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van het stedelijke netwerk Brabantstad, waarvan de steden Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond de hoofdkernen zijn. In deze steden moeten de stedelijke functies worden gelokaliseerd. Het is niet de bedoeling dat Alphen de komende tijd sterk gaat verstedelijken. De nadruk ligt op bescherming en ontwikkeling van het landschap en de cultuurhistorie in combinatie met de benodigde ruimte voor natuur, water, landbouw en recreatie.

Alphen krijgt wel voldoende ruimte voor het opvangen van de lokale behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen mogen echter niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. De extra woningbouw mag de kwaliteiten van dit landschap niet aantasten. Ingezet dient te worden op een juiste inpassing van functies gericht op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door versterking van de belevingswaarde van het landschap.

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van de mogelijkheid van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijk rijksbeleid is.

Vierde Nota Waterhuishouding⁴

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van

⁴ Vierde Nota Waterhuishouding, Ministerie van V&W, Den Haag, 1997.

gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering.

In onderhavig bestemmingsplan vormt het aspect water als onderdeel van de milieuhygiënische aspecten (§ 6.3) een belangrijk element.

4.3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant

Het streekplan 'Brabant in Balans'⁵ heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheidt tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag ten hoogste zoveel woningen gebouwd worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De kern Alphen is gelegen in de landelijk regio Zundert en omgeving.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en voorziet in de te verwachten incidentele ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van Alphen – zoals het aan- en bouwen, het veranderen van een functie in het centrumgebied, het aanpassen van bouwhoogtes etc.. Deze beheerbenadering draagt zorg voor een adequate regeling voor het bestaande stedelijke gebied waardoor nieuwe behoeften, zoals aan- en uitbouwen, gerealiseerd kunnen worden. Door een dusdanige regeling op te nemen dat de stedenbouwkundige kwaliteiten van de kern en de deelgebieden binnen de kern Alphen behouden blijven, wordt bijgedragen aan de hoofdprincipes uit het Streekplan.

⁵ Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, februari 2002.

De bossen waarin villawijk 't Zand is gelegen liggen in de Groene Hoofdstructuur (GHS-natuur). De bossen maken onderdeel uit van een Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE). Waarbij de provincie streeft naar het groen en landelijk houden van deze gebieden. Het beleid voor de RNLE's is gericht op het beschermen en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische (landschap) waarden, recreatie met een groen karakter en een bij de aard en schaal van het gebied passende landbouw. De bossen waarin de villawijk is gelegen maken geen deel uit van de kern van de RNLE, maar zijn aangemerkt als 'overig bos- en natuurgebied'. Binnen deze gebieden wil de provincie de (potentiële) natuurwaarden planologisch beschermen. In de GHS-natuur zijn alle bestaande bos- en natuurgebieden ondergebracht met de ecologische verbindingzones daartussen. In deze gebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. Binnen de bestemming 'Bos -BO-' is daarom onderscheid gemaakt in verschillende typen bosgebied, waarbij in de bossen welke deel uitmaken van de GHS geen bouwmogelijkheden opgenomen zijn (met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en onderhoud) en zodoende behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden te waarborgen. De bossen welke zijn gelegen op de bouwkavels kennen een andere bouwregeling, waarbij behoud van het bosgebied voorop staat, maar waar zeer beperkt bijgebouwen, niet-overdekte zwembaden en erfafscheidingen (in bepaalde gevallen rechtstreeks en soms met ontheffing) mogen worden opgericht.

Ten westen van Villawijk 't Zand ligt een aardkundig waardevol gebied. Dit gebied is niet in het plangebied opgenomen.

Provinciale Verkeers en Vervoersplan (PVVP)

Het verkeers- en vervoersbeleid van de provincie Noord-Brabant staat in het in 1998 vastgestelde Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Noord-Brabant, Mobiel blijven! (Provincie Noord-Brabant, 1998). Uitgangspunt van het PVVP is het voorzien in een verstandige groei van de mobiliteit. In het PVVP wordt een onderscheid gemaakt in een hoofdwegennet en een onderliggend wegennet. Het hoofdwegennet zorgt voor rechtstreekse verbindingen tussen de belangrijkste economische en bestuurlijke centra. Het heeft een zogenaamde stroomfunctie. Het onderliggende wegennet zorgt voor de ontsluiting van het landelijk gebied. Het is, op grond van het concept 'duurzaam veilig', opgebouwd uit gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt op het onderscheidt tussen gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen ingehaakt door in principe een tweedeling in de verkeersbestemming op te nemen: verblijfs- en verkeersgebieden. Gelet op de oostelijke randweg wordt aan alle wegen in het plangebied de bestemming 'Verblijfsgebied' gegeven.

4.4 Gemeentelijk beleid en regionaal beleid

4.4.1 Ruimtelijk-functioneel beleid

StructuurvisiePlus 2001⁶

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de StructuurvisiePlus. Hierin is gekozen voor een rustig en agrarische imago voor de gemeente. De drie peilers voor ontwikkeling zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme. Afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van Alphen-Chaam leiden deze peilers tot de volgende doelen:

- Een sterke duurzame landschapsstructuur, met natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.
- Een duurzaam economisch draagvlak; breed, flexibel, dynamisch en passend bij het gebied: verbrede landbouw en toerisme.
- Een niet verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

De gemeente kiest voor het behouden van kwaliteiten door actief en zorgvuldig te ontwikkelen. Deze keuze vertaalt zich voor de kernen in het streven naar ruimtelijke kwaliteit, passende woon- en werklocaties en een gezonde sociaal-culturele structuur. Het kwaliteitsbeeld is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkelingen. De verdere uitbouw met nieuwe locaties voor wonen en werken zal echter bescheiden zijn.

Plangebied kom Alphen 2009

De bestaande ruimtelijke structuur van Alphen, welke zich kenmerkt door radiale wegen waartussen woon- en werkgebieden liggen, vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Ook de vroegere loop van de Dorpsleij, die door de bouw van compacte woonwijken grotendeels als structuurlijn is verdwenen en het kaarsrechte tracé van het Bels lijntje (nu ingericht als fietspad) zijn belangrijke structuurlijnen die aanknopingspunt voor nieuwe ontwikkelingen kunnen zijn. Zo kunnen aan de bestaande linten stukken worden toegevoegd, zoals bij de Landerij – waar 20 Ruimte voor Ruimte woningen ten zuiden van de Molenwijk zullen worden gebouwd⁷ – gebeurt, waarmee de radiale structuur wordt versterkt. Aanpassing van het kerngebied van Alphen (bestaande uit het gebied rondom de samenkomst van de radiale linten) dient primair ter versterking van de aanwezige kwaliteit. Het profiel van de hoofdweg door het centrumgebied is aangepast wat tot een verbetering van het winkel- en verblijfsklimaat leidt. De gehele hoofdweg wordt aangepast als 30 km/uur-gebied. Na verplaatsing van de school wordt een centrumplan ontwikkeld in de vorm van woonzorgwoningen, detailhandel (uitbreiding supermarkt) en een oplossing voor het parkeren.

⁶ Gemeente Alphen-Chaam, Structuurvisie Plus, Nieuwland/Welmers, december 2001.

⁷ Hier zijn reeds 22 Ruimte voor Ruimte woningen gebouwd.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de herinrichting van de komtraverse en beperkte uitbreidingen van de maatschappelijke functies in de kern meegenomen.

Masterplan centrum Alphen⁸

In de kern Alphen spelen een aantal actuele en toekomstige ontwikkelingen. In de beleidsnotitie 'Masterplan centrum Alphen' wordt een visie gegeven op de huidige ruimtelijke structuur van het centrumgebied (begrensd door Willibrordstraat, Raadhuisstraat, pastorietaan, Poolsestraat en begraafplaats) en worden aanbevelingen gedaan voor verbetering. Doel is een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig, integraal ruimtelijk en functioneel toekomstbeeld voor het voornoemde gebied in relatie met de rest van het centrum.

Deze centrumontwikkeling is gedeeltelijk doorvertaald in het onderliggende bestemming door te voorzien in een ruime centrumbestemming. Binnen deze bestemming kunnen de functies onderling verkleuren. Verder bieden de verkeers- en groenbestemmingen voldoende ruimte om de herinrichting van het centrumgebied te faciliteren.

Stedelijke vernieuwing in Alphen

In Alphen wordt al sinds 1995 fasegewijs gewerkt aan herinrichting van het centrum. De beleidsnotitie "Centrumplan Alphen" vormde hiervoor de basis. Fase 1 en 2 zijn inmiddels gerealiseerd. In het kader van de stedelijke vernieuwing (ISV) is het gemeentebestuur van Alphen-Chaam voornemens een nieuw project in uitvoering te nemen. Dit project vormt feitelijk de afronding van het Centrumplan Alphen (fase 3 en 4), maar is op basis van recente ontwikkelingen verbreed ten opzichte van het Centrumplan uit 1995.

Het project omvat de herinrichting van het Willibrordplein (met name ter hoogte van de kruising met de Raadhuisstraat) en de Van Leuvenlaan en beoogt zo te komen tot de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig dorpscentrum voor de kern Alphen. Met het project wordt beoogd een aantal knelpunten binnen de kern Alphen op te lossen:

- stedelijke kwaliteit dorpscentrum;
- noodzaak tot herstel van de centrumfunctie in en om het centrumcarré, inclusief de Van Leuvenlaan;
- de verkeersproblematiek op de huidige komtraverse;
- huisvesting ouderen/ zorgwoningen;
- verkeersonveiligheid ter hoogte van de kruising Raadhuisstraat/ Willibrordplein;
- de parkeerproblematiek rond het gemeentekantoor en de supermarkt;
- de noodzaak tot uitbreiding van de capaciteit van de basisschool.

De onderdelen het ISV project voor de afronding van het centrumplan van Alphen zijn in onderhavig bestemmingsplan als wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

⁸ Beleidsnotitie 'Masterplan centrum Alphen', gemeente Alphen en Droogh Trommelen en Partners, 13 december 2007.

4.4.2 Volkshuisvesting en Wonen

De kernen behorende tot de gemeente Alphen-Chaam bieden een aantrekkelijk woonmilieu: gelegen in een landelijke omgeving met bos- en natuurgebieden, met het brede voorzieningenpakket van Tilburg en Breda op korte afstand. De woningbouwtaakstelling voor de kern Alphen is beperkt tot het voorzien in de eigen woningbehoefte. Het toe te voegen aantal woningen aan de woningvoorraad is beperkt.

De in onderhavig bestemmingsplan meegenomen ontwikkelingen zijn in het woningbouwprogramma opgenomen. Daar waar de ontwikkelingen onvoldoende concreet zijn en nog slechts indicatief in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, is de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

Voor het beheergebied geldt dat alle bestaande woningen zijn opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen vanwege de specifieke bouwingsvorm en regelingen met betrekking tot bouwen in de (zijdelingse) perceelsgrenzen. Om ongewenste verschillen in bouwmogelijkheden van percelen te voorkomen is een eenduidige regeling opgenomen voor de aanbouwen en bijgebouwen. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om de woning aan te passen en is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Woonvisie 2005 - 2014⁹

Onderzocht is hoe de woningmarkt van Alphen-Chaam er anno 2005 uit ziet en welke ontwikkelingen er in de toekomst te verwachten zijn. Met die kennis is samen met partijen rondom het wonen, zoals de binnen de gemeente actieve corporaties, zorginstellingen en bewonersvertegenwoordigers nagedacht over de thema's die belangrijk zijn voor Alphen-Chaam.

Er zijn vervolgens belangrijke keuzes gemaakt, zoals: welke doelgroepen vragen de meeste aandacht, hoe gaan we om met de beperkte ruimte, wat is de rolverdeling tussen gemeente en de andere partijen als het gaat om wonen? En vooral ook: hoe komen we tot resultaten?

De belangrijkste keuzes op een rij

- Alphen-Chaam bouwt voor de eigen behoefte in brede zin: dit betekent inspelen op de vraag voortkomend uit de autonome bevolkingsontwikkeling en voor mensen die de gemeente de afgelopen jaren hebben verlaten vanwege gebrek aan passende woningen of woonzorgcombinaties. De gemeente wil noodgedwongen vertrek vanwege ontbreken van huisvesting in de toekomst voorkomen.

⁹ Woonvisie 2005-2014, gemeente Alphen-Chaam ism Companen, 17 oktober 2005.

- De gemeente zet strategisch in op enkele doelgroepen. Streven naar balans betekent strategisch inzetten op enkele doelgroepen. De nadruk ligt vooral op senioren, maar ook op starters. Ouderen en zorgvragers zijn straks qua wonen goed thuis in Alphen- Chaam. En voor starters betekent het: wegwerken van een kleine maar hardnekkige achterstand.
- Gewerkt wordt aan vitale kernen, waarin het goed wonen is voor een iedereen. Daarop dient de woningvoorraad afgestemd te worden. In Alphen wordt daarom relatief iets luxer gebouwd, als aanvulling op de bestaande voorraad. In Chaam is nadrukkelijk een impuls voor starters nodig. En in Galder is vooral maatwerk nodig, voor jong en oud.
- De gemeente werkt aan wonen, welzijn en zorg door de bouw van nultredenwoningen en flankerende maatregelen.
- De gemeente regisseert. Zij werkt daarbij samen met alle bij wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid betrokken partijen.
- Maar de gemeente stuurt ook, op grondbeleid en woningbouwprogramma. Dit in het algemeen belang bij schaarse ruimte.

4.4.3 Detailhandel en Voorzieningen

De toekomstige mogelijkheden op het gebied van de detailhandel zijn mede afhankelijk van de ontwikkeling van het draagvlak, ofwel het woningbouwprogramma. Op basis van het relatief geringe programma, de lange looptijd en enige verdunning van het gemiddelde aantal personen per woning, zal de Alphenbevolking zich waarschijnlijk stabiliseren op of rond het aanwezige aantal. Extra draagvlak voor winkels zal derhalve niet ontstaan.

De Alphense detailhandel is op de eerste plaats afhankelijk van de koopkracht van de eigen inwoners. Dit zijn er – zoals al eerder aangegeven – bijna 4.000. Hoewel niet substantieel betekent verblijfstoerisme vaak wat extra omzet ‘in het laadje’.

De belangrijkste constatering uit het distributie planologisch onderzoek¹⁰ is dat het aanbod aan levensmiddelen in Alphen achterblijft bij de gemiddelde situatie. Dit heeft alles te maken met de geconstateerde kleine schaal van de aanwezige supermarkt. Uit de analyse van het aanbod en de benadering van het economisch functioneren komt duidelijk naar voren dat Alphen zo snel mogelijk dient te beschikken over een moderne supermarkt, met een hedendaagse maat (ca. 900 à 1.000 m² vvo). Een dergelijke supermarkt is niet alleen belangrijk uit oogpunt van verzorging van de eigen inwoners (volledig en comfortabel), maar ook noodzakelijk voor de continuering van de betreffende voorziening. De positieve effecten hiervan zijn:

- een mogelijk sterkere oriëntatie op en koopkrachtbinding aan de eigen winkels, waarvan de supermarkt onmiskenbaar de trekker vormt. Derhalve dus beperking van afvloeiing en uitwijkgedrag (het weglekken van koopkracht);
- het is dus ook goed voor de andere winkels;

¹⁰ Detailhandel in de gemeente Alphen-Chaam, Distributie-planologische analyse, BRO Vught, juli 2004

- betere exploitatiemogelijkheid en perspectief voor betreffende ondernemer.

In ruimte kan gedacht worden aan vergroting van de huidige supermarkt met ca. 300 à 400 m² vvo, waarbij de centrale positie in het dorp behouden dient te blijven. Dit betekent op een locatie in het zwaartepunt van de Alphense bewinkeling (Raadhuisstraat / Van Leuvenlaan) inclusief voldoende parkeerfaciliteiten voor de super in samenhang met de andere winkels.

4.4.4 Verkeer, vervoer en parkeren

De gemeente Alphen-Chaam werkt toe naar een Duurzaam Veilig verkeers- en vervoerssysteem. In het kader van Duurzaam Veilig worden de wegen in en buiten de kernen gecategoriseerd. In de toekomst zal het wegennet van de gemeente bestaan uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erfontsluitingswegen (die weer onderverdeeld zijn in verkeersaders en verblijfsgebieden). Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig hoofdwegennet en grote verblijfsgebieden. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert.

Voor de verkeersstructuur van en door Alphen is van belang dat de omlegging van de doorgaande weg Gilze – Baarle-Nassau (N260) aan de oostzijde van de kern inmiddels gerealiseerd is. Hierdoor wordt het doorgaande verkeer van en naar Baarle-Nassau en de A58 uit de kern geweerd. Het verkeer dat via Alphen naar Chaam rijdt zal nog wel door de kern rijden. Naar aanleiding van de aanleg van de oostelijke omlegging zijn alle wegen in de kom van Alphen vastgesteld als verblijfsgebiedbestemming.

Het beleid van de gemeente Alphen-Chaam is erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden.

In onderhavig bestemmingsplan is op bovenstaand beleid geconcretiseerd door onderscheidt te maken in verblijfs- en verkeersgebieden. Het oprichten van parkeerplaatsen is binnen beide bestemmingen mogelijk.

4.4.5 Welstand

Met de komst van de nieuwe Woningwet dient de toetsing aan welstand objectiever plaats te vinden. Daartoe dient een gemeente een welstandsnota te bezitten. Deze biedt het kader voor de toetsing van een bouw aanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevan-

te aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden – wanneer wenselijk en noodzakelijk – vertaald in de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch ‘het laatste woord’. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

De gemeente Alphen-Chaam heeft voor haar grondgebied een welstandsnota opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan is hierop geanticipeerd.

5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de kern Alphen beschreven. Ingegaan is onder andere, op de historische ontwikkeling, landschappelijk en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur en de cultuurhistorische waarden. Begonnen wordt met een ruimtelijke beschrijving van de kern als geheel, vervolgens worden de onderscheiden deelgebieden nader toegelicht. Hierbij worden telkens de sterke en zwakke kanten beschreven.

5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing

De geomorfologische ondergrond wordt in de gehele gemeente Alphen-Chaam bepaald door de ligging op het Brabants Massief, een zwak in noord-westelijke richting afhellend dekzandgebied met in de ondergrond oude rivierafzettingen. Door zandverstuivingen ontstonden er in dit landschap hoogteverschillen, momenteel nog herkenbaar in de dekzandruggen en beekdalen. De ligging en vorm van de kernen zijn het directe resultaat van deze geomorfologische situatie.

Door de jaren heen is het gebied ontgonnen. De eerste bebouwing is gevestigd op de droge hogere zandruggen nabij de beekdalen. Op deze dekzandruggen ontwikkelde zich bebouwinglinten waarlangs het landschap in cultuur gebracht werd. De natte beekdalen functioneerden als wei- en hooiland, de hogere gronden werden gebruikt voor akkers. Later werden ook de verder gelegen woeste heidegronden ontgonnen waar zich hoeven en landgoederen vestigden. Beeldbepalend is het verschil tussen de openheid van de jonge ontginningen en het besloten karakter van het oude cultuurlandschap: de oude ontginningen en de hoeven en landgoederen.

In de 20^e eeuw vindt er een transformatie plaats van dit kleinschalige landschap door de ruilverkaveling. Met het efficiënter maken van de ontwatering en de verkaveling ontstaat er een grootschaliger, open agrarische landschap. In het begin van deze 20^e eeuw vinden ook de eerste planmatige uitbreidingen achter de oorspronkelijke linten plaats.

Alphen

De kern Alphen is ontstaan op een knooppunt van oude wegen. In het centrum ervan ligt de kerk op een bult en functioneert daardoor als een duidelijk herkenningspunt. Rondom deze kerk is de kern gegroeid. Vanwege de aanwezigheid van esgronden is de kern niet gelijkmatig naar alle richtingen gegroeid. Door de komst van de spoorlijn (Bels lijntje) heeft Alphen zich vooral in zuidoostelijke richting ontwikkeld. Zo is het patroon van radiale wegen ontstaan, waartussen min of meer lobvormig de bebouwing is geconcentreerd. Door deze lobvormige structuur reikt het landschap op enkele plaatsen diep in de kern. Alphen heeft zodoende een directe relatie met het buitengebied. De lintbebouwing gaat bovendien over van een dorpskarakter binnen de kern naar een agrarisch karakter in het buitengebied.

De verschillende grootschalige uitbreidingen zijn veelal van elkaar gescheiden door de dorpslinten. Door deze duidelijke begrenzingen en de eigen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken zijn het duidelijke ruimtelijke eenheden. Ten oosten van deze linten, waar de planmatige uitbreidingen de grootste oppervlakte beslaan, zijn buurten echter in verschillende tijdsperiodes gerealiseerd. Hierdoor bestaat er een grote diversiteit in de ruimtelijke opzet.

Grote groenvoorzieningen zijn binnen de kern niet aanwezig, door het goede contact met het omringende landschap dat tot diep in de kern doordringt is de noodzaak hiervoor dan ook niet aanwezig. Kleinschalige groenvoorzieningen zijn voornamelijk in de meest recent gerealiseerde buurt aan de noordoostzijde gesitueerd. Daar is tevens het speelvoorzieningenniveau het hoogst. Herkenbare groenstructuren zijn in de woonwijken nauwelijks aanwezig, de voortuinen en het plaatselijke openbare groen zorgen echter voor een voldoende groen karakter in de wijken.

De overgang tussen het dorp en het landschap gaat langs de dorpslinten zeer geleidelijk. Tussen de woonwijken en het landschap wordt de overgang gevormd door vrijstaande woningen veelal met de achterzijdes op het buitengebied georiënteerd waardoor de dorpsranden voornamelijk een groen karakter hebben. De uitzondering hierop is het bedrijventerrein ten zuiden van de woonkern. Dit bedrijventerrein, gesitueerd langs de oude spoorbaan, verstoort met de grootschalige bedrijfsbebouwing in het zicht de dorpsrand bij nadering van het dorp vanuit het zuiden.



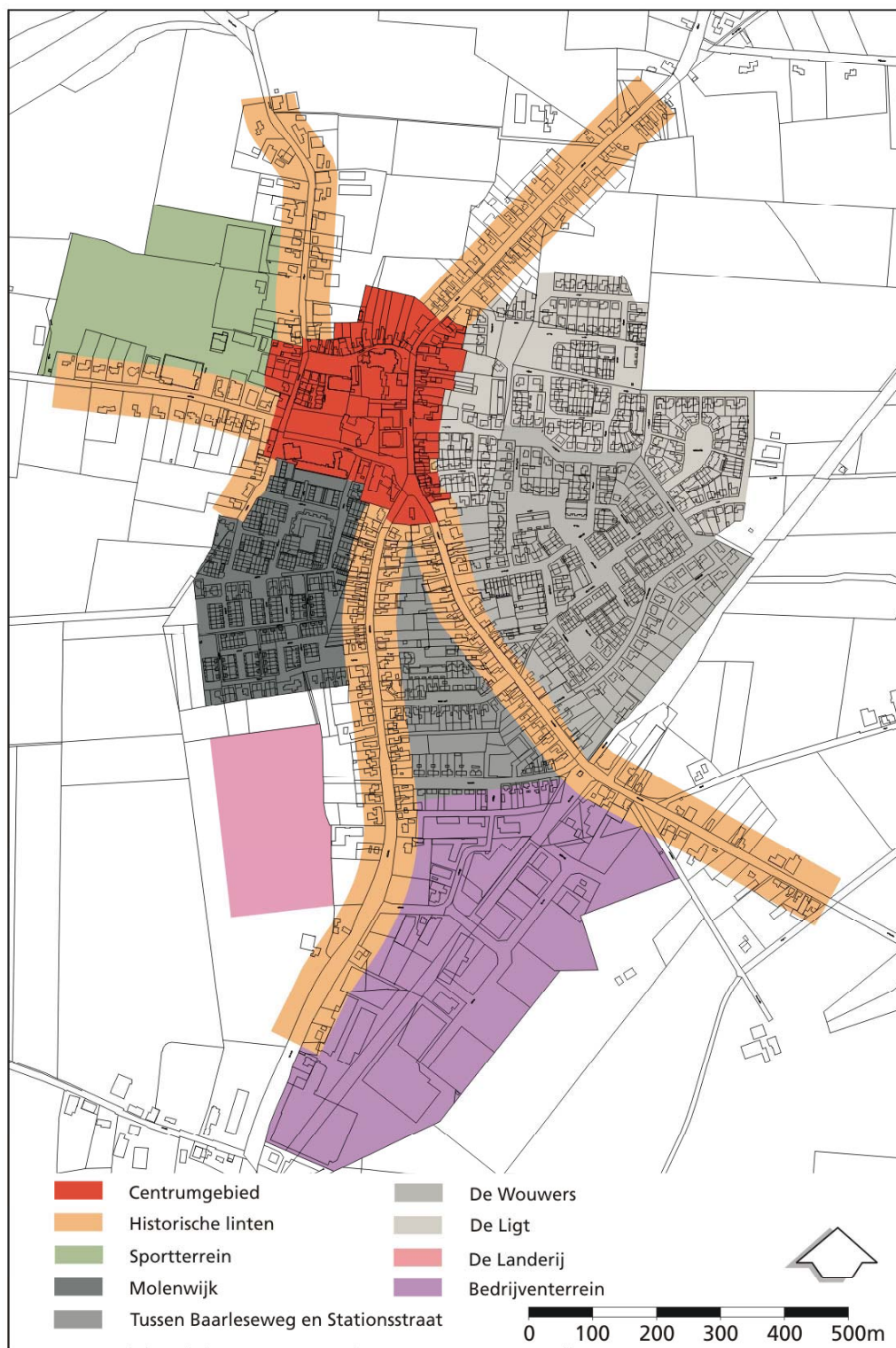
Het historische dorpslint (Goedentijd)



Grootschalige bedrijfsbebouwing

Samenvatting algemeen

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
• Historische linten als dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur. • Diversiteit en eigen identiteit woonwijken. • Cultuurhistorische waarden oude dorpskern en historische structuren. • Goede relatie dorp-landschap.	• Verstoring zuidelijke dorpsrand door grootschalige bedrijfsbebouwing.



Deelgebieden Alphen

5.3 Deelgebieden

Op basis van ruimtelijke en functionele kenmerken zijn binnen het plangebied een vijftal deelgebieden te onderscheiden. Te weten:

- De linten;
- Het centrum;
- De woongebieden;
- Het sportterrein;
- Villawijk 't Zand.

Buiten deze vijf deelgebieden is ook het bedrijventerrein een duidelijk te onderscheiden eenheid binnen de kern Alphen. Het bedrijventerrein bepaald mede het beeld langs een deel van de linten en de dorpsrand. Het terrein maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied en is in een zelfstandig bestemmingsplan verder beschreven.

De ligging van de deelgebieden zijn weergegeven op de kaart op nevenstaande pagina. Onderstaand worden ze afzonderlijk beschreven:

De linten

De rechte lijnen en continuïteit van de oude linten maken dat deze als structuurdragers bepalend zijn. Door deze aspecten zijn de linten bij uitstek geschikt als vervoersassen waardoor de linten een hoge dynamiek hebben. Dit heeft in de loop der tijd veel verschillende activiteiten aan de linten gekoppeld. De grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies is dan ook het meest kenmerkend voor de bebouwing die de linten flankiert. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen. Naarmate men de dorpskern nadert kan echter wel een toename in de dichtheid worden waargenomen. De bebouwing staat hier tevens dichter op de straat waardoor het stratenprofiel versmalt. Dit beeld verduidelijkt het contrast tussen de landschappelijke sfeer en die in het dorpscentrum.

De lintstructuren in Alphen zijn als zodanig nog duidelijk herkenbaar en vormen als de belangrijkste dorpsontsluitingswegen de hoofdstructuur van het dorp. Door het behouden historische karakter en de hoge gebruiksintensiteit zijn de linten sterk beeldbepalend. Door de toegepaste klinkerbestrating wordt dit oorspronkelijke beeld van de linten onderstreept. Daarbij worden de structuren nog eens extra aangezet door de volgroeide bomenrijen die de linten over grote delen begeleiden. Langs de Chaamseweg ontbreken deze bomenrijen, de Chaamseweg is dan ook een jong ontginningslint dat niet tot de oorspronkelijke structuur behoort waarlangs Alphen ontstaan is. Het ontbreken van de bomenrijen maakt dat het stratenprofiel zodoende zeer open is, de overgang naar de oude dorpskern is daardoor zeer ab-

rupt. Ook de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentree op het punt St. Janstraat-Stationstraat verdient de aandacht. Hier kan de situering en kwaliteit van de bebouwing verbeterd worden.



Groen langs de linten.



Ontbreken van bomenrij langs de Chaamseweg.

Samenvatting linten

Sterk/ kans • Hoge dynamiek van de linten. • Diversiteit in de lintbebouwing. • Bomenrijen als structuurversterkers. • Overgang tussen de dorpskern en het landschap.	Zwak/ bedreiging • Ontbreken van een bomenrij langs de Chaamseweg.
---	---

Het centrum

Het knooppunt van de vier historische linten heeft de ligging van het centrum van Alphen bepaald. De ligging van het centrum wordt vanuit het buitengebied zichtbaar gemaakt door de kerktoren die op een bult staat. Ter plaatse wordt het centrum verbijzonderd door de afwijkende bestrating van smalle rood-bruine klinkers. Ook het straatmeubilair wijkt af van het meubilair in de rest van de kern. De lantaarns hebben een authentiek karakter en de scheiding tussen het trottoir en de rijbaan wordt plaatselijk verduidelijkt door gietijzeren of betonnen paaltjes.

De bebouwing bestaat voor een groot deel uit lintbebouwing, deze vormt overwegend het beeld in het centrum. De lintbebouwing is voornamelijk met de langsgevels op de straat gesitueerd. De bebouwing aan de Heuvelstraat vormt hierop een uitzondering, vooral de kopgevels zijn op het plein gericht, hier staan enkele monumentale panden die de sfeer op het plein bepalen, waaronder de kerk die er met de entree op georiënteerd is. In het zuiden van dit deelgebied, langs het Willibrordplein en de Willibrordstraat zijn de grootschaligere dorpsvoorzieningen gelegen, te weten een ouderenvoorziening en -huisvesting, een basisschool, een supermarkt, het gemeentekantoor en de begraafplaats. Deze vertonen geen relatie met de lintstructuren en het kleinschalige, historische karakter van de lintbebouwing. Bij de

grootschalige bebouwing komen geconcentreerde parkeervoorzieningen voor, ook op het plein en voor de kerk zijn voldoende parkeergelegenheden. Het parkeren langs de linten is daardoor niet noodzakelijk wat tevens de verkeersveiligheid verhoogt.



Lintbebouwing in het centrum



Grootschalige voorziening langs het Willibrordplein en de Willibrordstraat

Samenvatting centrum

Sterk/ kans • De kerktoeren als herkenningspunt. • Beeldkwaliteit van de lintbebouwing en bebouwing aan het plein. • Onderscheidene inrichting van de openbare ruimte. • Ligging op het knooppunt van de linten. • Geconcentreerd oplossen van het parkeren. • Herinrichting centrumgebied (verplaatsing van de school).	Zwak/ bedreiging • Gebrek aan relatie van de grootschalige voorzieningen met de historische context. • Parkeren rondom de grootschalige voorzieningen.
--	--

De Woongebieden

Molenwijk

Dit in het westen gelegen deelgebied is één van de oudere planmatige uitbreidingen en is ontstaan in de jaren zestig. Het is opgebouwd uit aaneengesloten bebouwing in stroken van maximaal zes woningen. Door de beperkte kavelgrootte worden zo compacte bouwblokken verkregen en heeft het woongebied een hoge dichtheid. De woningen tellen twee lagen plus een zadeldak en vertonen per bouwblok ondanks het overeenkomende bebouwingstype een afwisseling in architectuur. Enkele bouwblokken zijn bovendien zowel met de voorkanten als met de achterkanten op de openbare ruimte georiënteerd. Het overwegende beeld van de wijk is hierdoor weinig samenhangend. Bovendien zijn de woningen verouderd. In de wijk komen tevens enkele halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor die met name langs de grens met het buitengebied gesitueerd zijn. Door de aaneengesloten bebouwing van de wijk aan de rand is een harde, onrustige dorpsrand ontstaan. In de

openbare ruimte zijn voldoende groene ruimtes ingericht waarin ook speelvoorzieningen aanwezig zijn. Ten zuiden van de Molenwijk zijn 42 Ruimte voor Ruimte woningen gepland op de locatie "Landerij". Omwille van het zoeken naar een adequate verkeersoplossing ter ontsluiting van de Landerij zou dit kunnen leiden tot een aanpassing van de verkeersstructuur van de Molenwijk-Zuid.

Woongebied tussen de Baarleseweg en de Stationstraat

Dit beperkte woongebied bestaat uit drie parallel aan elkaar gelegen woonstraten die de verbinding vormen tussen de Baarleseweg en de Stationstraat. Ondanks de overeenkomst in de structuur hebben met name de Engelbertstraat en de Nieuwstraat geen enkele relatie met elkaar en vertonen de drie straten een eigen karakter. De Nieuwstraat heeft een zeer stenig karakter waar sobere architectuur uit het begin van de tweede helft van de vorige eeuw het beeld bepaald. Langs de Engelbertstraat staat meer gevarieerde bebouwing in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, een brede groenstrook verhoogt de beeldkwaliteit in deze straat. Het meest noordelijke Remijzenhof is van de meest recente datum en heeft het karakter van een woonerf. De aaneengesloten bebouwing is alleen aan de zuidkant van de straat gesitueerd en heeft zicht op de diepe achtertuinen van de bebouwing langs het lint.

Woongebied De Wouwers

Dit gebied is direct achter de lintbebouwing aan de Stationstraat gelegen en typeert zich door de losse ruimtelijke opzet. De openbare ruimtes zijn er fors en de bouwblokken daarin zijn met vele verdraaiingen ten opzichte van elkaar gesitueerd. De bebouwingstypen lopen binnen dit gebied sterk uiteen, zowel aaneengesloten als geschakelde en halfvrijstaande en vrijstaande woningen komen hier voor. De ordening van deze woningen volgt een duidelijke logica, van een lage dichtheid langs de randen met de vrijstaande bebouwing naar een hogere dichtheid in het midden met de aaneengesloten bebouwing. Door de groene invulling van de forse openbare ruimtes heeft deze wijk zeker in het middengebied een sterk groen karakter. De samenhang en structuur van het groen in relatie tot de openbare ruimte kan echter nog verbeterd worden. Dit woongebied sluit naadloos aan op het woongebied De Ligt I.

Woongebied De Ligt I en II

Het woongebied De Ligt (onderverdeeld in fase I en II) is de laatst voltooide groot-schalige uitbreiding in Alphen. Dit gebied onderscheidt zich van het aangrenzende woongebied De Wouwers door het helderdere stratenpatroon. Hierdoor worden duidelijkere straatwanden verkregen langs continue rooilijnen. Typisch voor dit gebied zijn de grote openbare ruimtes waar de omringende bebouwing op is georiënteerd. De centrale open ruimte bepaald daarbij het karakter van de buurt. In deze ruimtes is het speelvoorzieningen gehalte hoog. Het bebouwingstype dat hier overheerst zijn de vrijstaande en halfvrijstaande woningen, deze worden afgewisseld

met geschakelde en plaatselijk ook korte aaneengesloten bebouwingsstroken. De architectuurstijlen waarin deze bebouwing is opgetrokken verschilt sterk, van zeer modernistisch tot meer behoudendere sobere architectuur.



Grote open ruimte in De Ligt I



Sober, stenig karakter van de Nieuwstraat

Samenvatting woongebieden

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
• Diversiteit in de woningtypen. • Afwisseling in architectonische stijlen. • De ruime aanwezigheid van speelvoorzieningen in de wijken.	• Kwaliteit van de dorpsrand langs de Molenwijk. • Stenig karakter van de Nieuwstraat. • Samenhang groen en openbare ruimte in De Wouwers.

Villawijk 't Zand

Los van de kern van Alphen, ten noordwesten van de N260, ligt de villawijk 't Zand. Deze wijk is gesitueerd in de rand van de bossen en kent een zeer lage bebouwingsdichtheid. De bebouwing heeft daarentegen een groot volume met bouwhoogtes van één tot twee lagen plus kap. Deze forse, vrijstaande woningen liggen op enige afstand van de weg, door de groene invulling van de grote kavels en het behoud van oorspronkelijke beplanting is het boskarakter grotendeels gehandhaafd gebleven.

De woningen onderscheiden zich als individuele panden door de variatie in bouwvormen, materialen, architectonische stijlen en het kleurgebruik. Naast de losse stedenbouwkundige opzet schikt ook het kleur- en materiaalgebruik zich naar de natuurlijke omgeving.



Diversiteit aan bouwvormen



Diversiteit aan architectonische stijlen

Samenvatting 't Zand

Sterk/ kans • Groen, bosrijk karakter • Losse stedenbouwkundige opzet	Zwak/ bedreiging
---	-------------------------

De Landerij

De Landerij is het nieuwe woongebied dat de komende jaren aan de zuidwestzijde van de Baarleseweg tot ontwikkeling moet komen. Binnen het nieuwe woongebied worden onder meer Ruimte-voor-Ruimte kavels tot ontwikkeling gebracht. Het nieuwe woongebied wordt ontsloten middels een nieuwe weg vanuit de Baarleseweg, langs de Lange Bedde, die in een haakse bocht naar de Kerkakkers loopt. De straten van het nieuwe woongebied worden niet al te breed en bestraat met klinkers. Langs de Lange Bedde komen aan één zijde eikenbomen te staan.

Het sportterrein

De grootschalige sportvoorzieningen zijn geconcentreerd langs de Chaamseweg en Zandstraat. Door het plaatsen van de bebouwing in de linten, het groene karakter van de sportterreinen en het feit dat zij niet omringd worden door bebouwing maken dat zij een goede overgang vormen naar het open agrarische landschap. Het vervallen bedrijfsgebouw aan het parkeerterrein langs de Chaamseweg verstoort de beeldkwaliteit.



Bebouwing aan het parkeerterrein langs het lint



Vervallen bedrijfsbebouwing

Samenvatting sportterrein

Sterk/ kans	Zwak/ bedreiging
• Sportterreinen vormen goede overgang tussen landschap en kern. • Situering van de bebouwing in en aan het lint.	• Vervallen bedrijfsbebouwing tast beeldkwaliteit aan.

5.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Circa 8 kilometer ten noorden van de kern Alphen ligt de A58, deze gaat over in de A16 richting Rotterdam en de E19 richting Antwerpen. De A58 is een belangrijke achterlandverbinding met het Ruhrgebied. Alphen is via de doorgaande weg Gilze – Baarle-Nassau met de A58 verbonden. Deze drukke weg loopt van noord naar zuid door het centrum van Alphen heen (Goedentijd-Raadhuisstraat-Baarleseweg). Tussen de twee hoofdkernen van de gemeente Alphen en Chaam ligt een verbindingsweg (Chaamseweg). In Alphen sluit de Chaamseweg aan op de Molenstraat/Zandstraat welke in verbinding staat met de Willibrordstraat die aansluiting biedt op de provinciale weg Gilze - Baarle-Nassau (N260). De Willibrordstraat vormt een bottleneck omdat deze straat naast een verbindende functie duidelijk de ontsluiting vormt voor de parkeerterreintjes bij de Hoogt en bij de Plus-supermarkt wat veel in- en uitrijdend verkeer met zich meebrengt. Daarnaast is de Willibrordstraat een belangrijke voetgangersoversteekplaats. In het verkeersveiligheidsplan¹¹ zijn zowel de route en de kruispunten waarop de verbinding uitkomt genoemd als meest onveilige 'weg' en 'kruispunt'.

In het kader van Duurzaam Veilig worden de wegen in en buiten de kernen gecategoriseerd. In de toekomst zal het wegennet van de gemeente bestaan uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erfontsluitingswegen (die weer onderverdeeld zijn in verkeersaders en verblijfsgebieden). Het uitgangspunt dat hierbij is gehanteerd is een grofmazig hoofdwegennet en grote verblijfsgebieden. Voor erfontsluitingswegen in de kern geldt voor de verkeersaders een 50 km/uur-regime en voor de verblijfsgebieden een 30 km/uur-regime. De verkeersaders hebben voorrang op de verblijfsgebieden, kennen over het algemeen een hogere intensiteit en de doorstroming prevaleert. Voor de verkeersstructuur van en door Alphen is van belang dat de omlegging van de doorgaande weg Gilze – Baarle-Nassau (N260) aan de oostzijde van de kern gerealiseerd is. Hierdoor wordt het doorgaande verkeer van en naar Baarle-Nassau en de A58 uit de kern geweerd. Het verkeer dat via Alphen naar Chaam rijdt, rijdt nog wel door de kern. Alle wegen in de kom van Alphen zijn vastgesteld als verblijfsgebied.

Openbaar Vervoer

De kern Alphen wordt met streekbuslijn 132 met Breda en Tilburg verbonden (via Breda – Ulvenhout – Chaam – Ulicoten - Baarle Nassau – Alphen – Riel – Goirle - Tilburg en omgekeerd) en heeft een frequentie van twee keer per uur (ma t/m vr) en één keer per uur op zaterdag, zondag en op feestdagen.

¹¹ Verkeersveiligheidsplan Gemeente Alphen-Chaam, Arcadis Heidemij Advies, december 1999.

Langzaam Verkeer

Alphen is per fiets vanuit Tilburg goed bereikbaar. Op het voormalig tracé van het Bels-lijntje (Tilburg – Turnhout) is tussen Riel en Baarle-Nassau een vrijliggend fietspad aangelegd. Langs de doorgaande weg Gilze – Baarle liggen langs vrijwel het gehele traject vrijliggende fietsvoorzieningen. In de kom van Alphen worden deze voorzieningen doorgezet. Op de overige wegen, waaronder de Chaamseweg, wordt gefietst op de rijbaan of op fietssuggestiestroken. Een gemis is een (vrijliggend) fietspad langs de Chaamseweg, welke een drukke toeristenroute in het zomerseizoen vormt.

Parkeren

Parkeren in Alphen vindt in de woongebieden plaats op de rijbaan of op eigen terrein. Parkeerterreinen zijn aanwezig op het W. Binckplein, nabij de sportvoorzieningen, de Hoogt, de Poolsestraat, bij het gemeentekantoor en de Plus-supermarkt.

Kaartje functionele structuur (functiekaart - A3)

5.5 Functionele Structuur¹²

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Vooral langs de historische linten gevormd door de Goedentijd, Baarleseweg, Stationstraat, St. Jansstraat, Molenstraat, Chaamseweg en de Raadhuisstraat zijn verschillende voorzieningen te vinden. Aan de Heuvelstraat en het W. Binckplein, welke een verbinding vormen tussen de Molenstraat en de Raadhuisstraat, zijn ook enige functies gesitueerd. Omdat de niet-woonfuncties redelijk verspreid over de linten voorkomen kan niet gesproken worden van een uitgesproken geconcentreerd voorzieningen aanbod. Wel is er sprake van een concentratie in het hart van de traverse rondom het Willibrordplein, aan de Raadhuisstraat en de Van Leuvenlaan. Buiten de historische linten is op een enkele plek een bedrijf gesitueerd. Deze bedrijven zitten hier vaak al van oudsher. Daarnaast vinden er in enkele woningen in de woongebieden en de linten ook nog bedrijfsactiviteiten aan huis plaats.

Detailhandel

Van het totale Alphense winkelaanbod (ongeveer 3.600 m² wvo) is een belangrijk deel vrij centraal gesitueerd (Raadhuisstraat en Van Leuvenlaan) in de omgeving van het gemeentekantoor. De meeste winkels in Alphen zijn gericht op dagelijkse aankopen. Daarnaast zijn er enkele aanbieders in gericht bezochte branches (woninginrichting, doe-het-zelf). Het winkelaanbod in Alphen is kleiner dan gemiddels in kernen met hetzelfde aantal inwoners. Dit verschil wordt vooral bepaald door een relatief klein aanbod in voedings- en genotmiddelen. Hoewel de huidige supermarkt – gelet op de hedendaagse schaalgrootte – relatief klein is, is het wel de belangrijkste trekker in dit gebied.

De winkels die het meest centraal gevestigd zijn presenteren zich goed. Verder van het concentratiegebied zijn verspreid over het dorp nog zo'n 10 winkels te vinden in diverse branches waarvan de Boerenbond één van de grootste is. Sommige liggen ver uit de richting zoals de witgoedzaak Van den Broek (St. Janstraat). In de loop der jaren is het verspreide aanbod, zoals aan de Stationstraat en de Raadhuisstraat (richting Baarle-Nassau), duidelijk afgenomen.

De huidige detailhandelsbedrijven in het plangebied 'Kom Alphen 2009'

Detailhandelsbedrijf	Adres	Nr.	Type detailhandel
1. Juwelier Aerts	Goedentijd	13	Juwelier
2. Aarts, Schoorsteen- en kachelbedrijf	Goedentijd	18	Schoorsteen- en kachelhandel
3. Road pilot motoren	Goedentijd	25A	Verkoop van motoren
4. Bakkerij (voormalig)	Heuvelstraat	20	leegstaand
5. Novy Verhagen	Raadhuisstraat	14	Drogisterij, parfumerie en winkel in huishoudelijke artikelen en speelgoed
6. Supermarkt Plus Lutz	Raadhuisstraat	18	Supermarkt met postagentschap

¹² De in dit hoofdstuk genoemde voorzieningen zijn actueel op het moment van vaststelling van onderhavig plan.

7.	Van Tilborg interieur	Raadhuisstraat	19	Woninginrichting
8.	Frieda woondecoratie	Raadhuisstraat	35	Kado- en hobbyshop
9.	Paskedé dames- en herenmode	Van Leuvenlaan	4	Kledingwinkel
10.	Grasse parfumerie	Van Leuvenlaan	6	Parfumerie
11.	Slagerij Henk den Ouden VOF	Van Leuvenlaan	8	Slagerij
12.	Bakkerij Hans Vermeer	Van Leuvenlaan	10	Bakkerij
13.	Boerenbond	Sint Janstraat	1	Winkel in veevoeders en agrarische- en tuinproducten
14.	Van den Broek	Sint Janstraat	18	Winkel in elektrische apparatuur
15.	Dames- en Herenmode	Stationstraat	44	Kledingwinkel

Horeca

De kern Alphen kent 9 horecabedrijven in verschillende segmenten. De historische linten herbergen alle horecafuncties. Aan de centrale dorpslinten liggen de meeste horecabedrijven. Daarnaast is aan de Heuvelstraat, in het voormalige klooster, een restaurant gevestigd. Kwalitatief beschikt Alphen over een uitgebreid aanbod. Naast restaurants, café-restaurants komt ook één hotel en één café met zaalfaciliteit voor. De kern Alphen kent geen discotheek.

De huidige horecabedrijven in het plangebied 'Kom Alphen 2009'

	Horeca-instelling	Adres	Nr.	Type horeca
1.	Café 't Raedthuijs	Heuvelstraat	2	Café
2.	Klooster van Alphen	Heuvelstraat	5	Restaurant
3.	Hotel restaurant den Brouwer	Raadhuisstraat	1	Hotel en restaurant
4.	AK Asyt	Raadhuisstraat	5	Cafetaria
5.	Leegstaand	Raadhuisstraat	13	Eetcafé en zaal
6.	Café zaal Welkom	Stationstraat	57	Café
7.	Fu Chen chinees-indisch afhaalcentrum	Baarleseweg	46	Afhaalcentrum
8.	Cafetaria 't Passantje	Engelbertstraat	2	Cafetaria

Bedrijven

De meeste bedrijvigheid in de kern Alphen is te vinden aan de historische linten en op het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern Alphen (tussen de Baarleseweg en Sint Janstraat). Opvallend is dat in de woongebieden geen grote bedrijven meer voorkomen. Uitzondering hierop vormt de schoenklompenfabriek van Gerla aan de Nieuwstraat. Kleinschalige bedrijvigheid, in de vorm van reparatie en herstelbedrijven, is eveneens vooral te vinden in de linten en vormt een aanvulling op het detailhandels- en voorzieningenapparaat. Hieronder is een overzicht van alle bedrijven binnen het plangebied 'Kom Alphen 2009'¹³ gegeven. In paragraaf 6.2 is nader aangegeven in hoeverre sprake is van bedrijfshinder veroorzaakt door een bedrijf.

¹³ Wellicht ter overvloede: de inventarisatie betreft alleen de bedrijven binnen het plangebied 'Kom Alphen'. Bedrijven op het bedrijventerrein zijn buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 6.2, wanneer de bedrijfshinder ter sprake komt zijn ook buiten het plangebied gelegen bedrijven met een (indicatieve) milieucontour tot in het plangebied meegenomen.

De huidige bedrijven in het plangebied 'Kom Alphen 2009'

Bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
1. Road pilot motoren	Goedentijd	25A	Garagebedrijf voor motoren
2. Vermulst	Goedentijd	25B	Groothandel in veeverzorgingsproducten
3. Plantenkwekerij Laurijssen	Sint Janstraat	15	Plantenkwekerij
4. Bedrijfsverzamelgebouw:	Stationstraat	5-5D	Bedrijfsverzamelgebouw
- Installatiebedrijf van den Nieuwelaar			Installatiebedrijf
- Compion Holding BV			-
- Palma amusementsautomaten			-
- Camfferman			Reparatie en onderhoud electronica
- Just Benelux			-
5. M&M carcleaning	Stationstraat	7	Autowasbedrijf
6. Converta bv	Stationstraat	12	-
7. De Jong tweewielers	Stationstraat	33	Fietsenreparatiebedrijf
8. Autobedrijf Michielsen	Stationsstraat	35	Autobedrijf
9. Vromans - Van Hal, Aannemer B&U	Stationstraat	43A	Aannemersbedrijf
10. Van Puijenbroek installaties	Stationstraat	67	Installatiebedrijf
11. Bedrijf	Baarleseweg	10	Bedrijf
12. Bedrijf	Baarleseweg	14	Bedrijf
13. Autobedrijf Jac Kennis	Baarleseweg	58	Auto- en garagebedrijf
14. Autopoetsbedrijf Swaans	Baarleseweg	58A	Autopoetsbedrijf
15. Autobedrijf van Iersel	Baarleseweg	58C	Auto- en garagebedrijf
16. Jac Kennis	Baarleseweg	58C	Internationaal transportbedrijf
17. Auto- en garagebedrijf Van Loon	Molenbaan	1	Auto- en garagebedrijf
18. Gerla	Nieuwstraat	27	Leerverwerkingsfabriek
19. Bedrijf	Walkvat	2	Bedrijf
20. Agrarisch bedrijf	Zandstraat	68	Agrarisch bedrijf

Publieksgerichte dienstverlening

Net als de horecafuncties en de detailhandel is ook de publieksgerichte dienstverlening voornamelijk geconcentreerd aan de linten. Met name aan de linten Goedentijd, Baarleseweg, Stationstraat en Chaamseweg is de dienstverlenende en kantoorfunctie goed vertegenwoordigd. Waarin de woongebieden nauwelijks detailhandel en helemaal geen horeca is te vinden, komt er wel de dienstverlenende functie voor. De dienstverlening moet hier vooral gezien worden als een aan huis gebonden beroepsmatige activiteit met een bedrijfsoppervlakte niet groter dan 45 m². Zo zijn er in het plangebied één autorischool en divers kantoortjes in de woning of aangebouwd bijgebouw te vinden. Deze zijn vanwege hun schaal en maat (< 45 m²) niet afzonderlijk geïnventariseerd. Zij vallen onder de regeling voor aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten en zijn niet afzonderlijk op de verbeelding, noch op de functiekaart aangeduid. Wanneer deze functies een groter vloeroppervlak dan 45 m² beslaan vallen ze niet binnen de regeling voor bedrijven en beroepen aan huis en zijn ze afzonderlijk aangeduid.

De publieksgerichte dienstverlening in het centrumgebied is grootschaliger van aard en kent doorgaans meer een 'inloop- of baliekarakter'. Het betreft onder meer een makelaarskantoor, tandarts en een kapsalon.

Onderstaande dienstverlenende bedrijven zijn als 'Dienstverlening – DV' bestemd.

De huidige dienstverlenende bedrijven in het plangebied 'Kom Alphen 2009'

Dienstverlenendbedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
1. Tandarts van der Schoof	Heuvelstraat	7	Tandartsenpraktijk
2. Fysiotherapie en acupunctuur A. de Jong	Heuvelstraat	9	Fysiotherapie en acupunctuur
3. TCI	Heuvelstraat	11	
4. Kapsalon Manniën	Heuvelstraat	12	Kapsalon
5. Dutch Portugal Trading CV	Heuvelstraat	14A-16	-
6. Regiobank Trommelen	Goedentijd	4	Bank
7. Makelaardij Wirken	Goedentijd	23C	Makelaarskantoor
8. Bedrijfsverzamelgebouw (oa. Verloskundige praktijk)	Raadhuisstraat	2	Verzamelgebouw (dienstverlenende bedrijven)
9. Kapsalon Vermonique	Raadhuisstraat	3	Kapsalon
10. Hypohuis	Raadhuisstraat	33	Bank
11. Hypo Hair	Raadhuisstraat	37	Kapsalon
12. Huisartsenpraktijk Broekman en Schepens	Sligtmaan	2	Huisarts
13. Foto Jannie Peeters	Stationstraat	24	Fotostudio
14. Schoonheidssalon Sandra	Baarleseweg	4	Schoonheidssalon
14. Makelaars en Adviseurs Dilven	Baarleseweg	63	Makelaar

Kantoren (niet-publieksgerichte dienstverlening)

Het aantal kantoren, waarbij geen nadruk ligt op de baliefunctie van de inrichting, in de kern Alphen is klein. Het gaat hier om enkele kantoren verspreidt over de kern. Het betreft vooral kleine adviesbureaus, administratiekantoren en accountants. Onderstaande inrichtingen zijn in onderhavig bestemmingsplan als 'Kantoor' bestemd.

De huidige kantoren in het plangebied 'Kom Alphen 2009'

Kantoor	Adres	Nr.	Type bedrijf
1. Trommelen BV Accountantskantoor/ Boekhoudbureau	Chaamseweg	6	Accountantskantoor
2. Rabobank Baarle-Nassau e.o.	Goedentijd	21B	Bedrijven- en adviescentrum
3. Architecten- & Ingenieursburo Swillens BV	Goedentijd	23	Architectenbureau
4. ABAB Accountants	Stationstraat	10	Accountantskantoor
5. Dircken Assurantiën VOF	Stationstraat	23	Accountantskantoor

Maatschappelijke voorzieningen

De kern Alphen kent een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, het cultureel centrum, het gemeentehuis etc. Deze zijn met name te vinden aan en direct achter de dorpslinten en zijn veelal gericht op het verzorgingsgebied kern Alphen met haar buitengebied. Onderstaande inrichtingen zijn in dit bestemmingsplan als 'Maatschappelijk' bestemd. Hierbij is de school specifiek aangeduid. Dit on-

derscheid in aanduidingen is ingegeven vanuit de onwenselijkheid dat uitwisseling plaats vindt.

De huidige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied 'Kom Alphen 2009'

Maatschappelijke voorziening	Adres	Nr.	Type voorziening
1. Algemene begraafplaats	Chaamseweg	Ong.	Begraafplaats
2. Brandweer	Chaamseweg	2A	Brandweer
3. Gemeentelijk gymzaal	Chaamseweg	8	Gymzaal
4. Scouting	Zandstraat	6	Scouting
5. Gilde St. Willibrordus	Zandstraat	6A	Gildehuis
6. RK Begraafplaats	Molenstraat	Ong.	Begraafplaats
7. RK kerk	Heuvelstraat	Ong.	Kerk
8. Cultureel Centrum Den Heuvel	Heuvelstraat	5	Cultureel centrum
9. Rooms-katholieke pastorie	Raadhuisstraat	4	-
10. Peuterspeelzaal Ikke	St. Janstraat	10	Peuterspeelzaal
11. Buitenschoolse opvang 't Landhuis	St. Janstraat	10	Buitenschoolse opvang
12. Gemeentekantoor Alphen-Chaam	Willibrordplein	1	Gemeentekantoor
13. Thuiszorg	Willibrord- straat	1	Kantoor thuiszorg
14. Willibrordusschool*	V. Leuvenlaan/ V. Gaverenlaan		Basisschool

Recreatie en sport

Ten westen van de kern Alphen, aan de Chaamseweg zijn de sportvelden gelegen. Op deze velden kunnen diverse sporten beoefend worden. De sportvelden zijn bestemd als 'Sport'. Direct ten zuiden van de sportvelden, eveneens gelegen aan de Chaamseweg, ligt de sporthal van de kern. Deze heeft de bestemming 'Recreatie' evenals de balletstudio aan de Chaamseweg 8. De volkstuinten en het ruitersportaccommodatie aan de oostrand van de kern en de gemeentelijke gymzaal kennen eveneens een recreatief gebruik. Vanwege de specifieke functie en bouw mogelijkheden van de ruitersportaccommodatie en op het volkstuintencomplex zijn beide voorzieningen specifiek aangeduid.

6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu in de bebouwde kom van Alphen.

6.2 Milieuzonering

6.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹⁴. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen

¹⁴ VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2009

moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Niet overal wordt binnen de kern Alphen voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

6.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Het gemeentelijk beleid van Alphen-Chaam is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaande situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan.

Onderstaande tabel geeft de bedrijven aan die in milieucategorie 3.1 of 3.2 vallen en gelegen zijn in het plangebied. Milieucategorie 3.1 heeft een gewenste afstand tot een rustige woonwijk van 50 m¹. Categorie 3.2 een afstand van 100 m¹. De bebouwde kom van Alphen bezit géén categorie 4 bedrijf.

Op basis van de SBI-codering zijn de bedrijven met een milieucategorie 3.1 en 3.2 gecategoriseerd. Binnen Alphen zijn 4 bedrijfstypen te onderscheiden:

Te onderscheiden bedrijfstypen

Soortbedrijf	Bedrijfs categorie	Soortbedrijf	Bedrijfs categorie
Leerverwerkingsbedrijf	B(1)	Autobedrijf/garagebedrijf	B(3)
Transportbedrijf	B(2)	Installatiebedrijf	B(4)

De bedrijven zijn specifiek op de verbeelding met bovenstaande categorisering aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit

type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is echter niet toegestaan. Wel is het mogelijk een bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

Indien in een concrete bestaande situatie de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden. Door middel van ontheffing kan in concrete gevallen alsnog medewerking worden verleend aan een eventuele uitbreiding mits wordt voldaan aan de noodzakelijke voorwaarden ter voorkoming van milieuhinder.

Bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2

	Bedrijf	Adres	Nr.	Soortbedrijf	SBI-code	Milieu-categorie	Bedrijfs-categorie
1.	Autobedrijf van Loon	Molenbaan	1	Auto- en garage-bedrijf	501	2/3.1	B(3)
2.	Van den Nieuwelaar	Stationstraat	5D	Installatiebedrijf	45	3.1	B(4)
3.	Van Puijenbroek	Stationstraat	67	Installatiebedrijf	45	3.1	B(4)
4.	Jac Kennes	Baarleseweg	58	Auto- en garage-bedrijf	502	2/3.1	B(3)
5.	Van Iersel	Baarleseweg	58C	Auto- en garage-bedrijf	502	2/3.1	B(3)
6.	Jac Kennes	Baarleseweg	58C	Transportbedrijf	501	3.1	B(2)
7.	Gerla	Nieuwstraat	27	Leerverwerkings-bedrijf	193	3.1	B(1)

In de bijlage zijn alle bedrijfsmatige activiteiten binnen de kern Alphen voorzien van een SBI-code en milieucategorie.

6.2.3 (Agrarische) Bedrijven rondom de kern Alphen

Rondom de kern Alphen bevinden zich een aantal milieuhinderlijke agrarische bedrijven. Hieronder is een overzicht gegeven.

Agrarische bedrijven rondom de kern Alphen

	Adres	Nr.	Soort bedrijf	Aantal mve
1.	Boslust	1A	Rundvee- en varkensbedrijf	269
2.	Chaamseweg	31	Slachtkuikens	486
3.	Chaamseweg	33	Rundveehouderij	0
4.	Goedentijd	29	Rundveehouderij	0
5.	Goedentijd	37	Varkensmesterij	300
6.	Goedentijd	41	Varkensfokkerij	403
7.	Goedentijd	45	Varkens- en rundveehouderij	162
8.	Goedentijd	47	Varkensmesterij	860
9.	Goedentijd	47	Vleesvarkenshouderij	278
10.	Kwaalburg	2	Varkensfokbedrijf	2403
11.	Kwaalbrug	7	Melkgeitenhouderij	155
12.	Prinsenhoeftaan	2	Melkrundveehouderij en vleesvee	16
13.	St. Janstraat	17	Melkrundveehouderij	90
14.	St. Janstraat	34	Varkens- en stierenmesterij	720

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend een beheerplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw zijn opgenomen. De aanwezigheid van agrarische bedrijven met geurhinder op enige afstand van de kern is niet bepalend voor het beheergebied. Wel kunnen de geurhindercircels een beperking vormen wanneer nieuwbouw gepleegd wordt. Voor de nieuwbouw op de voormalige woonwagenlocatie en de locatie van de basisschool (Van Leuvenlaan/ Van Gaverenlaan) hebben de stankcircels van genoemde bedrijven geen invloed. Bovendien heeft voor beide locaties separate planvorming plaatsgevonden, waarin de stankhinder als onderdeel van de 'ruimtelijke onderbouwing' is behandeld.

6.3 Geluidhinder

6.3.1 Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet Geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weersijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Binnen het overgrote deel van het plangebied geldt een 30-km/uur-regime. De Wet geluidhinder stelt dat zich in deze gebieden geen onderzoekszones voor geluidshinder bevinden. Waar een 50-km/uur-regime geldt, bevinden zich wel geluidszones.

In gevolge de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen binnen bovenbedoelde geluidszone voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuwe situaties in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen, maar in stedelijke gebieden mag deze waarde de 63 dB(A) niet overschrijden. Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. In het onderhavige plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Door in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies binnen de onderzoekszone direct toe te staan, wordt voorkomen dat er ten aanzien van geluid een knelpunt optreedt. Indien toch een geluidsgevoelige functie wordt toegelaten moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor zover er géén sprake is van een 30 km gebied en betreffende wegen niet gedezoneerd zijn overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidshinder.

6.3.2 Industrielawaai

Nabij en in de kern Alphen zijn géén geluidzoneringsplichtige bedrijven overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidshinder gelokaliseerd. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

6.4 Bodem

6.4.1 Bodemsamenstelling

De gemeente Alphen-Chaam ligt op het Brabants Massief: een zwak hellen dakzandgebied met in de diepe ondergrond oude rivierafzettingen. In deze ondergrond lag ten zuiden van Breda een trechtervormige inzinking, het 'Dal van Breda', vermoedelijk het vroegere stroomgebied van de 'Oer-Scheldeloop'. Deze oude rivierafzetting bestaat uit een laag van overwegend fijnkorrelige zanden, afgewisseld door vette kleilagen en grof zand met grind.

Ruim 10.000 jaar geleden zijn in de koude, droge ijstijden zandpakketten afgezet door de wind. Het opgevulde Dal van Breda is een vrij vlak dekzandplateau, ingeklemd tussen de hoge Brabantse Wal en de westelijke Kempen. Het oppervlak helt zwak in noordwestelijke richting.

Door zandverstuiving ontstond er microreliëf; dekzandruggen en dekzandlaagtes. Herkenbaar in het landschap zijn de hoogte verschillen, met name de zandruggen (met bosgebieden) en beekdalen. De ligging van de kern Alphen heeft direct te maken met de geomorfologische situatie. Deze is ook bepalend geweest voor de vorm van de kern.

6.4.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

De kwaliteit van zowel de bodem als het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Er zijn verschillende typen onderzoek die in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan moeten worden gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen historische onderzoeken, verkennende onderzoeken en aanvullende onderzoeken.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Voor de nieuwbouwplannen van de basisschool en de herinrichting van de voormalige woonwagenlocatie heeft separate planvorming plaatsgevonden. In dit kader heeft ook bodemonderzoek plaatsgevonden. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het centrumgebied is in de wijzigingsbepalingen de milieukwaliteit, waaronder de bodemkwaliteit, als afweging opgenomen. In het kader van het wijzigingsplan dient derhalve verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

6.5.1 Inleiding

Door de Vijfde nota op de ruimtelijke ordening krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk staat hierin centraal. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming

van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal opgelost worden. Dit betekent dat een (eventuele) toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Gestreefd wordt naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt –indien mogelijk– afgekoppeld op het oppervlaktewater. Hierbij hanteert de gemeente de stelregel dat het wateroppervlak wordt vergroot met ca. 5 procent van het af te koppelen oppervlak. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd. Voor de locatie van de basisschool (Van Leuvenlaan / Van Gaverenlaan) en de herinrichting van de voormalige woonwagenlocatie heeft separate planvorming plaatsgevonden. De watertoets is een onderdeel van deze planvorming geweest.

6.5.2 Grondwater

De grondwaterkwaliteit is gemeten op 0-10 m1 onder maaiveld, op 20 – 30 en op 40 – 60 m² onder maaiveld. Op deze laatste dieptes komt onder heel het plangebied schoon grondwater voor. Op de dieptes tussen 0-10 m1 onder maaiveld, is het grondwater van slechte kwaliteit. De verontreiniging van het grondwater komt hier voornamelijk door inspoeling van stoffen uit met name het agrarisch grondgebruik.

6.5.3 Waterlopen

Alphen ligt in het stroomsysteem van de Donge dat ter hoogte van Alphen bestaat uit de bovenlopen van de Oude en Poppelsche Leij. Deze beken hebben zich sinds het pleistoceen in het plateau 'Dal van Breda' ingeslepen. De beken worden hoofdzakelijk gevoed uit lokale kwel. Door de lage ligging van de beekdalen treed permanente kwel op. Even ten westen van Alphen (tussen het Zand en de Alphense Bergen) ligt de waterscheiding tussen de systemen van de Mark en die van de Donge.

6.5.4 Rioleringsstelsel

Binnen het plangebied is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het hemelwater afkomstig van de wegen, verhardingen en gebouwen wordt afgevoerd naar de in het plangebied gelegen retentiebekken. De vuilwaterafvoer gaat via het rioleringsstelsel naar de zuiveringsinstallatie.

Voor zover in het plangebied ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van nog te realiseren bebouwingen, gaat het in concreto slechts om uitbreidingen bij bestaande gebouwen. Deze kunnen zonder nader te nemen maatregelen op het bestaande rioleringsstelsel worden aangesloten. Voor de voorgestane ontwikkelingen in het centrumgebied zal in overleg met het waterschap een rioleringsplan opgesteld worden.

6.6 Straalpaden, kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

6.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp-AMvB Kwaliteitseisen Externe Veiligheid van Inrichtingen. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS¹⁵). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Wegtransport

Uit de publicatie Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Brabant peiljaar 2002 blijkt dat er geen wegvlak in de nabijheid van het plangebied is met daarop vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Aan de Fransebaan is een Munitiedepot van Defensie gelegen. De C zonering van dit depot strekt zich uit over een deel van het plangebied. Binnen deze zone mogen geen gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie of met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, worden opgericht.¹⁶ Dit beleid is vastgelegd in de circulaire Van Houwelingen 'Zonering en externe veiligheid rond munitie-opslagplaatsen' van 12 april 1988. Na de vuurwerkramp in Enschede is vastgesteld (brief van 17 april 2001, kenmerk Kvl 2001019781, van de minister van VROM aan de Tweede Kamer) dat de circulaire Van Houwelingen nog steeds van kracht is voor complexen van Defensie.

¹⁵ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

¹⁶ Tweede Structuurschema Militaire Terreinen.

In het onderhavige plan worden dergelijke gebouwen niet mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is een veiligheidszone opgenomen waarbinnen door Burgemeester en Wethouders nadere eisen gesteld kunnen worden aan de bebouwing.

Leidingen

Ten noorden van de kern Alphen, tussen de percelen behorende bij Zandstraat 25 en Zandstraat 22 loopt een ondergrondse militaire brandstoftransportleiding. Voor het directe ruimtebeslag van de leiding dient een belemmeringszone van 4 meter uit de as van de weg in acht genomen te worden.

6.8 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Voor een aantal stoffen die luchtverontreiniging veroorzaken, gelden wettelijke normen. Deze normen zijn vastgelegd in AMvB's. Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en landbouw.

De gemeente Alphen-Chaam is in principe niet onderzoeksplichtig, aangezien zij minder dan 40.000 inwoners heeft. Uitsluitend wanneer de verwachting is dat de grenswaarde zal worden overschreden, dient onderzoek te worden gedaan.

Ten aanzien van wegverkeer geldt dat de wegen in het binnenstedelijk gebied met een (verwachte) vervoersintensiteit van minder dan 6.000 voertuigen per etmaal geen overschrijding van de grenswaarde opleveren. Omdat door de aanleg van de oostelijke omleiding het verkeer dat door de kern gaat aanzienlijk af is genomen en een intensiteit niet verwacht wordt is het niet aannemelijk te veronderstellen dat een overschrijding van de grenswaarde zal optreden. Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit dan ook geen belemmering vormt voor het plan.

6.9 Natuur

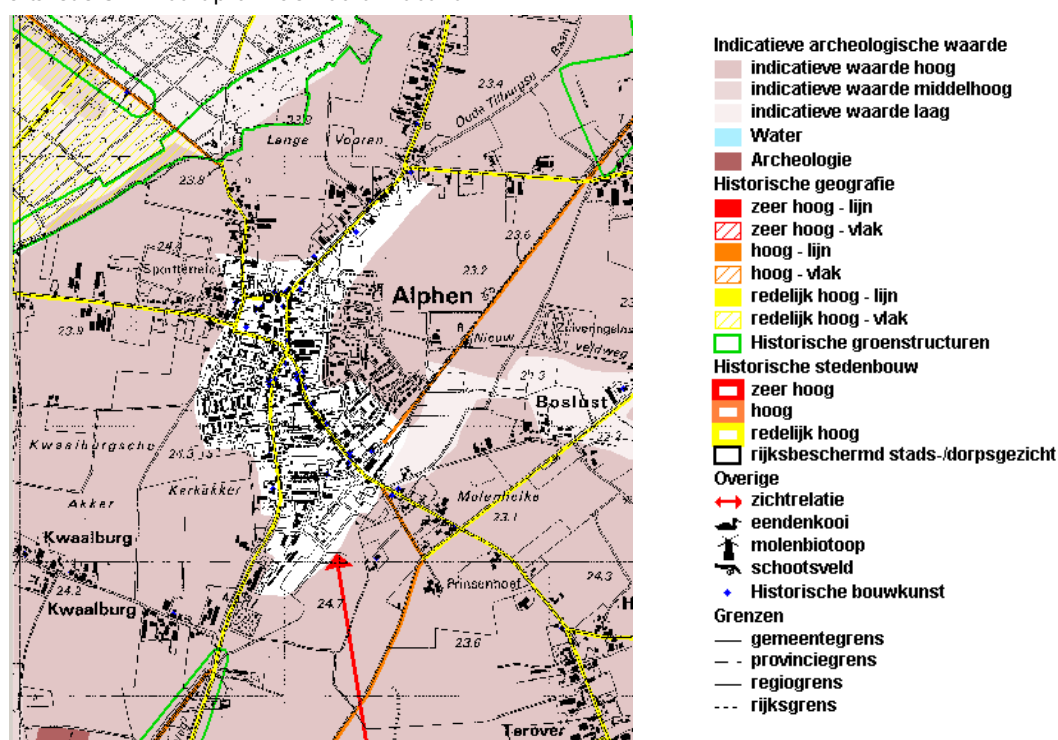
Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie.

In het plangebied zijn géén grootschalige ingrepen in de flora en fauna in en rondom het plangebied mogelijk gemaakt. Voor de locatie van de basisschool (Van Leuvenlaan/ Van Gaverenlaan) en de herinrichting van de voormalige woonwagenlocatie heeft separate planvorming plaatsgevonden. De natuurtoets heeft onderdeel van deze planvorming uitgemaakt.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

Uitsnede CHW kaart provincie Noord-Brabant



Vanwege de aard van het plangebied: zijnde de bebouwde kom van Alphen, is de archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant niet in kaart gebracht. Rondom de kern Alphen bevinden zich enkele gebieden met een verhoogde kans op het aantreffen van archeologische waarden. Met name het gebied ten noordoosten van de kern, het gebied waar de uitbreidingswijk De Ligt II is gepland, is sprake van een verhoogde archeologische verwachting (middelhoog). De kans bestaat dat ook in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn.

Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden.

Cultuurhistorie

De belangrijkste historische routes (de linten van de Goedentijd, Raadhuisstraat, Baarleseweg, Stationstraat, Heuvelstraat, Willibrordstraat Molenstraat, Zandstraat en Chaamseweg) zijn cultuurhistorisch interessant en zijn op de CHW-kaart aangegeven als gebieden met een 'redelijke hoge historisch-geografische betekenis'. De meeste monumenten en beeldbepalende panden zijn dan ook aan deze wegen gelegen.

Monumenten

De gemeente Alphen-Chaam kent een monumentenbeleid. In de kern Alphen komen naast rijksmonumenten ook gemeentelijke monumenten voor.

De kom van Alphen herbergt 6 Rijksmonumenten¹⁷ en 7 gemeentelijke monumenten.

Rijksmonumenten Alphen

Adres	Beknopte beschrijving
Baarleseweg 54	Voormalige marchandisezkerne
Goedentijd 12	Woning/leerlooierij
Heuvelstraat 2	Café/woning
Molenstraat 8	Woning
Raadhuisstraat 4 en Heuvelstraat 1	Kerktoeren
Stationstraat 11	Herenhuis

¹⁷ Peildatum september 2003.

Adres	Beknopen beschrijving
Baarleseweg 1	Voormalig NH kerk
Goedentijd 1	Schuur
Goedentijd 15-17	Winkel met woning
Heuvelstraat	Heilig hartbeeld
Raadhuisstraat 2	Voormalig raadhuis
Stationstraat 39	Woning
Stationstraat achter nr. 39	Leerlooierij

Deze monumenten zijn op de verbeelding aangegeven.

De rijksmonumenten vallen rechtstreeks onder de Monumentenwet en de gemeentelijke monumenten onder de gemeentelijke Monumentenverordening. Daarnaast staan er bij de voormalige NH kerk aan de Baarleseweg monumentale bomen.

6.11 Duurzaamheid

Bij de realisatie van eventuele nieuwbouwplannen in Alphen-Chaam wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' kent met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Alphen-Chaam géén kosten in de exploitatieve sfeer.

7.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. De afdeling Publieke zaken van de gemeente dient deze situaties aan te geven.

De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld.

Gelet op het feit dat de actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen hoog in het vaandel staat, betekent dat ook veel aandacht moet worden besteed aan het inventariseren van illegale situaties. Veel zal daarbij samenhangen met het feit dat in veel kernen of wijken een inhaalslag moet worden gemaakt wat betreft illegale bebouwing. Voor dit inventariseren is tijd en capaciteit nodig. Met name in het kader van de 'inhaalslag' is vooral in de beginperiode veel inzet nodig. De gemeente Alphen-Chaam heeft een handhavingsnotitie vastgesteld waarin aangegeven wordt op welke wijze men vorm wenst te geven aan het handhavingsbeleid en welke capaciteit daarvoor nodig is.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt. De beantwoording is als separate bijlage bij het plan opgenomen.

8.3 Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening¹⁸ opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag, welke als separate bijlage bij het plan opgenomen is.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de Wet ruimtelijke ordening.

¹⁸ Gemeentelijke inspraakverordening Alphen-Chaam, Raadsbesluit d.d. 20 februari 1997.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van vier weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroepsprocedure

Tegen onderhavig bestemmingsplan zijn drie beroepen ingesteld bij de Raad van State in Den Haag. De Raad van State heeft deze beroepen ter zitting behandeld op 7 september 2011. Op 23 november 2011 is een uitspraak gedaan.¹⁹

1. Beroep Boekhoudbureau Trommelen, Chaamseweg 6, 5131 NG te Alphen

Het beroep was gericht tegen het feit dat er geen woonfunctie was toegestaan op het perceel aan de Chaamseweg 6. De Raad van State heeft besloten het beroep gegrond te verklaren, gezien de mogelijkheden die het voormalige bestemmingsplan bood. Derhalve is dit perceel uit het bestemmingsplan gehaald zodat er wordt terug gevallen op het oude bestemmingsplan 'Chaamseweg (partiële herziening Speelveld)'.

2. Beroep Hendrickx, Schellstraat 1, 5131 RH te Alphen

Tegen het realiseren van twee woningen aan de Goedentijd was door appellant beroep ingesteld. Het beroep wat betreft de noordelijke woning is door de Raad van State gegrond verklaard, omdat er voor die woning geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kon worden. Wat betreft de zuidelijke woning is het besluit in stand gelaten. De noordelijke woning is uit het bestemmingsplan gehaald.

3. Beroep Sportcentrum De Boogaerd, Speelveld 1, 5131 AW te Alphen

Het derde beroep was ingesteld tegen het niet toestaan van woningbouw op de locatie van het sportcentrum. De Raad van State heeft dit beroep volledig ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is daarom niet aangepast.

¹⁹ 201002481/1/R4.

Bijlage 1:
Inventarisatielijst Alphen

INVENTARISATIE ALPHEN										
Inventarisatie Datum 19 februari 2004										
Geïnterviewd door: Phe										
Inventarisatie aangepast op XXX										
Unieke code	Naam	Adres	Nummer	Functie	Bedr.w	Foto	Funciecode	Bestemming nieuw	SBI-code	Categorie
	Algemene Begraafplaats	Chaamseweg	ong.	Begraafplaats		foto	M	M	9303.2	1
	Van Zon handels- en adviesonderneming	Chaamseweg	2	Beroep aan huis		foto	DV	W	511	1
	Brandweer	Chaamseweg	2A	Brandweerkazerne		foto	M	M	7525	3.1
	Trommelen BV Accountantskantoor/ Boekhoudbureau	Chaamseweg	6	Accountantskantoor		foto	K	K	74	1
	Balletstudio Buttermann Greetje	Chaamseweg	8	Balletstudio	X	foto	DV	DV	9234	2
	Kenneth Smit Comm Trainingen	Chaamseweg	8	Beroep aan huis		foto	DV	W	74	1
	Gemeentelijke Gymzaal	Chaamseweg	8	-		foto	R	R	9261.2	3.1
	Rijntjes sportarts	Chaamseweg	16	Medisch advies- en keuringsbureau		foto	DV	W	8512	1
	Sport- en Squashcentrum Den Bogerd	Speelveld	1	Inclusief kantine		foto	R	R	9261.2/5551	3/2.
	Voetbalvereniging Viola	Speelveld	3	Met kantine		foto	S	S	9261.2/5551	3/2.
	Trimsalon José	Zandstraat	4	Hondentrimsalon (aan huis)		foto	DV	W	9302	1
	Tennisclub Alphen	Zandstraat	5A	Tennisvelden incl. kantine		foto	S	S	9261.2/5551	3/2.
	Stichting Scouting	Zandstraat	6	Scoutinggebouw		foto	M	M	9133.1	3.1
	Gilde Sint Willibrordus	Zandstraat	6A	Gildehuis		foto	M	M	9133.1	3.1
	RK kerk	Heuvelstraat	ong.				M	M	9131	2
	Café 't Raedthuijs	Heuvelstraat	2	Cafe		foto	H	H	554	3.1
	Klooster van Alphen	Heuvelstraat	5	Restaurant met bedrijfswoning op 1e verdieping	O	foto	H	H	553	2
	Cultureel Centrum Den Heuvel	Heuvelstraat	5	-		foto	M	M	9133.1	3.1
	Tandarts van der Schoof	Heuvelstraat	7	-		foto	DV	DV	8512	1
	Fysiotherapie en Acupunctuur A de Jong	Heuvelstraat	9	-		foto	DV	W	8514	1
	TCI	Heuvelstraat	11	ZDK		foto	DV	DV	74	1
	Kapsalon Manniën	Heuvelstraat	12	Kapsalon	O	foto	DV	DV	9305	1
	Dutch Portugal Trading CV	Heuvelstraat	14A	ZDK op onderste verdieping	O	foto	DV	DV	74	1
	Regio Bank Trommelen	Goedentijd	4	-	X	foto	DV	DV	65	2
	Juwelier Aerts	Goedentijd	13	-	O	foto	DH	DH	52	1
	Schoorsteen- en kachelbedrijf Aarts	Goedentijd	18	Incl. winkelruimte aan voorzijde	O	foto	B	B(7)	45	2
	Rabobank Baarle-Nassau eo	Goedentijd	21B	Bedrijven- en adviescentrum		foto	DV	DV	65	2
	Pianiste mevr. Timmermans	Goedentijd	22	Piano's aan huis		foto	DV	W	9234	2
	Mr Raaijmakers	Goedentijd	22	Pedagoog		foto	DV	W	7320	1
	Architecten- & Ingenieursburo Ir Swillens BV	Goedentijd	23	-	X	foto	K	K	74	1
	Makelaardij Wirken	Goedentijd	23C	-		foto	DV	W(DV)	70	1
	Road Pilot Motoren	Goedentijd	25A	Mogelijk bedrijfswoning op 1e verdieping	O	foto	DH/B	DH/B3	501	2
	Vermulst	Goedentijd	25B	Groothandel in veeverzorgingsproducten		foto	B	W	014.	3.1
	Horevoorts Maatwerk	Goedentijd	46A	Technisch tekenbureau		foto	DV	W	74	1
	Hotel restaurant den Brouwer	Raadhuisstraat	1	Hotel, restaurant	X	foto	H	H (2)	5511/553	2
	Claire groupe	Raadhuisstraat	2	Gevestigd in oude raadhuis		foto	DV	GD	74	3.1
	Maatschappelijk werk	Raadhuisstraat	2A en 2B	Gevestigd in oude raadhuis		foto	M	GD	8514	1
	Warger golf solutions	Raadhuisstraat	2C	Gevestigd in oude raadhuis		foto	DV	GD	74	3
	Verloskundigenpraktijk Het Klavertje	Raadhuisstraat	2D	Gevestigd in oude raadhuis		foto	M	GD	8514	1
	Kapsalon Vermonique	Raadhuisstraat	3	Bedrijfswoning op 1e verdieping	O	foto	DV	DV	9302	1
	Rooms-Kath Pastorie H Willibrordus	Raadhuisstraat	4	-		foto	M	M	9131	2
	Food Planet Halleg	Raadhuisstraat	5	Cafeteria	O	foto	H	H	533	2
	Jong Doe het zelf BV De	Raadhuisstraat	12	Onbekend?		foto	B	W	45	3.1
	Eetcafé d'n Belhamel	Raadhuisstraat	13	Eetcafé		foto	H	H	533	2
	Novy Verhagen	Raadhuisstraat	14	Drogisterij, parfumerie winkel in houdelijke artikelen en speelgoedwinkel	O	foto	DH	DH	52/5232	1/1.
	Supermarkt Plus Baeten	Raadhuisstraat	18	Inclusief postagentschap en postbank		foto	DH	DH	5211/641/65	2/2/2.
	Van Tilborg interieur	Raadhuisstraat	19	Inclusief panden nr. 15 en 17		foto	DH	DH	52	1
	Hypohuis	Raadhuisstraat	33	Inclusief CVB bank	O	foto	DV	DV	74/66	1/2.
	Frieda Woondecoratie Kado- en Hobbyshop	Raadhuisstraat	35	Mogelijk bedrijfswoning op 1e verdieping.	O	foto	DH	DH	52	1
	Hypo Hair	Raadhuisstraat	37	Kapsalon	O	foto	DV	DV	9302	1
	Bloembinderij Ilse Wouters	Van Leuvenlaan	2	Bloemenwinkel		foto	DH	DH	52	1
	Paskedé Dames- en Herenmode	Van Leuvenlaan	4	Kledingwinkel	X	foto	DH	DH	52	1
	Grasse parfumerie	Van Leuvenlaan	6	Pafumeriewinkel	O	foto	DH	DH	52	1
	Slagerij Henk den Ouden VOF	Van Leuvenlaan	8	Slagerij	O	foto	DH	DH	5222	2
	Bakkerij Hans Vermeer	Van Leuvenlaan	10	Bakkerij	X	foto	DH	DH	5224	2
	Cehave Landbouwbelang (Boerenbond)	Sint Janstraat	1	Winkel in agrarische producten + verkoop en opslag van veevoerders		foto	DH	DH	5121	2
	Café en Frituur De Statie	Sint Janstraat	2	Waarschijnlijk bedrijfswoning op 1e verdieping	X	foto	H	H	554/553	3/2.
	Peuterspeelzaal Ikke Alphen	Sint Janstraat	10	-		foto	M	M	801	2
	Buitenschoolse opvang 't Landhuis	Sint Janstraat	10	-	X	foto	M	M	801	2
	Laurijssen plantenkwekerij	Sint Janstraat	15	Op zaterdag verkoop van planten aan huis	X	foto	B	B	112	2

	Van de Broek Electriche Apparaten (Radio Optimaal)	Sint Janstraat	18	Winkel in electriche huishoudelijke apparaten	X	foto	DH	DH	52/527	1/1.
	Autobedrijf van Loon	Molenbaan	1	Garagebedrijf en autoverkoop (ook in pand tussen nr. 22 en 24 aan St. Janstraat)	X	foto	B	B(3)	501	2/3.1
	Bakkerij Smulders	Stationstraat	6	-	X	foto	DH	DH	5224	2
	Compion Holding BV	Stationstraat	5	-	O	foto	B	B	74	3.1
	Palma Amusementsautomaten	Stationstraat	5	-		foto	B	B	74	3.1
	Camfferman	Stationstraat	5A	reparatie en onderhoud electronica		foto	B	B	52	1
	Just Benelux	Stationstraat	5B	-		foto	B	B	74	3.1
	Van den Nieuwelaar Installatiebedrijf	Stationstraat	5D	-		foto	B	B(4)	45	3.1
	M&M Carcleaning	Stationstraat	7	-		foto	B	B	501	2
	ABAB Accountants	Stationstraat	10	Accountantskantoor	O	foto	K	K	74	1
	Converta BV	Stationstraat	12	?		foto	B	B		
	Dircken Assurantiën VOF	Stationstraat	23	-	X	foto	K	K	74	1
	Foto Jannie Peeters	Stationstraat	24	Fotografiestudio aan huis	X	foto	DV	DV	74	1
	De Jong Tweewielers	Stationstraat	33	Fietsenmaker aan huis	X	foto	DH	W(DH)	52	1
	Vromans-van Hal BV Aannemer B & U	Stationstraat	43A	-	X	foto	B	B(5)	45	3.1
	Dames- en Herenmode	Stationstraat	44	Bedrijfswoning mogelijk op 1e verdieping	O	foto	DH	DH3	52	1
	Café Zaal Welkom	Stationstraat	57	Bedrijfswoning mogelijk op 1e verdieping	O	foto	H	H3	554	3.1
	Taxi Alvutax	Stationstraat	51	(cd-foongids)?	X	foto	B	B	6022	2
	Van Puijenbroek Installaties BV	Stationstraat	67	Van Puijenbroek Installaties BV		foto	B	B(4)	45	3,1
	Schoonheidssalon Sandra	Baarleseweg	4		X	foto	DV	W	9302	1
	Fu Chen Chinees-Indisch Afhaalcentrum	Baarleseweg	46			foto	H	H	554	3.1
	Autobedrijf Jac Kennes	Baarleseweg	58			foto	B	B(3)	502	3.1
	Autopoetsbedrijf Swaans	Baarleseweg	58A			foto	B	B	502	2
	Autobedrijf Van Iersel	Baarleseweg	58C			foto	B	B(3)	502	3.1
	Transport Int Jac Kennes	Baarleseweg	58C			foto	B	B(6)	501	3.1
	Makelaars en Adviseurs Dilven	Baarleseweg	63			foto	DV	W(DV)	70	1
	Cafetaria 't Passantje	Engelbertstraat	2		X	foto	H	H	553	2
	Kaashandel Joppe	Nieuwstraat	22A	?		foto				
	Gerla	Nieuwstraat	27	Klomschoenenfabriek		foto	B	B(1)	193	3.1
	Gemeente Alphen-Chaam	Willibrordplein	1	Gemeentehuis		foto	M	M	75	2
	Thuiszorg	Willibrordstraat	1	-		foto	M	W(b)	8514	1
	Willibordusschool	Willibrordstraat	2	Basisschool		foto	M	M(s)	801	2
	Bejaardenhuis de Hoogt	Willibrordstraat	ong.	-		foto	M	W(b)	853	2
	Van Trier Assurantiën	Hofstade	32	-		foto	DV	W	74	1
	Hillriver Holland	Gaanderij	11	aan huis		foto	DV	W	74	1
	Schoonheidssalon Perfection & Pedicure Terry Smeekens	Gaanderij	12	aan huis		foto	DV	W	9302	1
	Timmer en Montagebedrijf Wim Roovers	Sligtmaan	31	aan huis		foto	B	W	45	3.1
	Huisartsenpraktijk Broekman en Schepens	Sligtmaan	2	huisarts	X	foto	DV	DV	812	1
	ADL Electrotechniek	Nassauplantsoen	39	aan huis		foto	B	W	45	3.1
	Autorijschool Arona	Baronielaan	12	aan huis		foto	DV	W	6322	1
	VRAAGTEKENLIJST									
	zie "?" hierboven									

Regels

