

VASTGESTELD

# BESTEMMINGSPLAN KORTE BEDDE, ALPHEN





# BESTEMMINGSPLAN KORTE BEDDE, ALPHEN GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Planstatus         | <b>Vastgesteld</b>                    |
| Datum              | <b>17 - 10 - 2024</b>                 |
| Plan identificatie | <b>NL.IMRO.1723.BPKorteBedde-VG01</b> |
| Auteur(s)          | <b>Ivo van de Weijer</b>              |



Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH  
Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54811554



## TOELICHTING



|           |                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                          | <b>2</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                | 2         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing                     | 2         |
| 1.3       | Vigerend bestemmingsplan                  | 3         |
| 1.4       | Bij het plan behorende stukken            | 4         |
| 1.5       | Leeswijzer                                | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                 | <b>5</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>               | <b>6</b>  |
| 3.1       | Planvoornemen                             | 6         |
| 3.2       | Parkeren en verkeer                       | 8         |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>                       | <b>10</b> |
| 4.1       | Rijksbeleid                               | 10        |
| 4.2       | Provinciaal beleid                        | 12        |
| 4.3       | Gemeentelijk beleid                       | 15        |
| <b>5.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                    | <b>19</b> |
| 5.1       | Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde | 19        |
| 5.2       | Bedrijven en milieuzonering               | 24        |
| 5.3       | Bodemkwaliteit                            | 26        |
| 5.4       | Externe veiligheid                        | 26        |
| 5.5       | Geluid                                    | 29        |
| 5.6       | Geurhinder                                | 32        |
| 5.7       | Luchtkwaliteit                            | 35        |
| 5.8       | Natuurwetgeving                           | 36        |
| 5.9       | Water                                     | 37        |
| 5.10      | Besluit milieueffectrapportage            | 43        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische regelgeving</b>             | <b>44</b> |
| 6.1       | Inleiding                                 | 44        |
| 6.2       | Systematiek van de regels                 | 44        |
| 6.3       | Beschrijving van de bestemmingen          | 45        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                    | <b>46</b> |
| 7.1       | Economische haalbaarheid                  | 46        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 46        |

## Bijlagen:

- Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
- Bijlage 2: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 3: Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaai
- Bijlage 6: Besluit hogere waarde wegverkeerslawaaai
- Bijlage 7: Agrarisch geuronderzoek
- Bijlage 8: Beoordeling Endotoxine
- Bijlage 9: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 10: Stikstofonderzoek
- Bijlage 11: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 13: Nota van zienswijzen

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om op de kadastrale percelen Alphen en Riel K41 (4.240 m<sup>2</sup>) en Alphen en Riel H2963 (3.586 m<sup>2</sup>) 20 woningen te realiseren. Het plangebied wordt via een nieuwe (voor autoverkeer doodlopende) weg ontsloten op de Baarleseweg, waarbij de woningbouwontwikkeling langs weerszijden van deze weg plaatsvindt. De bestaande bebouwing ter plaatse zal worden gesloopt.

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Alphen” (onherroepelijk per 23 november 2011). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Tuin-2’ en gedeeltelijk de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’. De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Woningbouw is niet mogelijk binnen deze bestemmingen.

De gemeente Alphen-Chaam heeft laten weten in principe medewerking te willen verlenen om de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Tuin - 1’ en ‘Tuin - 2’ om te zetten in de bestemming ‘Wonen’. Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Alphen en ten westen van het bedrijventerrein Alphen. De locatie van het plangebied is gelegen tussen de bestaande wegen Korte Bedde en Baarleseweg en heeft een oppervlakte van 7.826 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling vindt plaats op de kadastrale percelen Alphen en Riel K41 en Alphen en Riel H2963.

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door woningbouw. Ten westen van het plangebied is de Korte Bedde gesitueerd met nieuwbouwgrond voor woningbouw, waarbij een deel van de woningen nog gerealiseerd moeten worden. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Baarleseweg met daarachter eveneens woningbouw.



Ligging plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Alphen”, vastgesteld op 23 november 2011. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Tuin – 1’ en ‘Tuin – 2’. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming zijn tevens twee bouwvlakken aanwezig, waarbij het kleine bouwvlak aan de zijde van de Baarleseweg de functieaanduiding ‘Wonen’ heeft. Daarnaast kent het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010"

#### Bedrijf

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Tevens is ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ één woning toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden. Alle overige bouwwerken dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de grote bouwvlak aan de westzijde van het plangebied geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter. Voor het kleine bouwvlak aan de oostzijde van de bestemming, waarbinnen één woning is toegestaan, geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

#### Tuin - 1

De voor ‘Tuin - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, met uitzondering van speeltoestellen. Daarnaast zijn tevens erkers behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw toegestaan.

#### Tuin - 2

De voor ‘Tuin - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw. Tevens toegestaan zijn de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken. Op de voor ‘Tuin – 2’ bedoelde gronden mogen uitsluitend aanbouwen en bijgebouwen ten dienste van de bestemming 'Wonen' gebouwd worden.

### Waarde – Archeologie

De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup> is uitsluitend toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische belangen en er vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: in de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen de bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: in de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische planopzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden tenslotte in hoofdstuk 7 beschreven.



## 2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich in de kern Alphen (gemeente Alphen-Chaam) en ligt tussen de Korte Bedden en de Baarleseweg. De totale oppervlakte van de locatie bedraagt 7.826 m<sup>2</sup>. Aan de noordzijde van het plangebied is een terrein bestemd voor bedrijvigheid aanwezig. Het gaat hierbij om het kadastrale perceel Alphen en Riel H2963 met een oppervlakte van 3.586 m<sup>2</sup>. Nagenoeg alle gronden op dit perceel zijn verhard en er is circa 900 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De gronden op het zuidelijk perceel zijn daarentegen volledig onverhard. Het kadastrale perceel Alphen en Riel K41 bestaat namelijk uit grasland en heeft een oppervlakte van 4240 m<sup>2</sup>. In onderstaande afbeelding is de bestaande situatie weergegeven.



Bestaande situatie plangebied



### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens om woningbouw te ontwikkelen (24 woningen) tussen de Korte Bedde en de Baarleseweg. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestaande bedrijfsactiviteiten op het kadastrale perceel Alphen en Riel H2963 beëindigd, waarna de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De woningbouwontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op het vrijkomende bedrijfsperceel en de naastgelegen onverharde gronden (kadastraal perceel Alphen en Riel K41).

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling wordt een nieuwe weg gerealiseerd die voor alle verkeer aangesloten wordt op de Baarleseweg.

Vervolgens worden zowel ten noorden als ten zuiden van deze nieuwe weg 12 woningen gerealiseerd die (gedeeltelijk) ontsloten worden via een doodlopende weg. In totaal worden er binnen het plangebied 24 woningen gerealiseerd. Het gehele woningbouwprogramma bij deze ontwikkeling bestaat uit grondgebonden woningen. De verdeling van de woningtypes is in onderstaand tabel weergegeven.

| Woningtype       | Aantal             |
|------------------|--------------------|
| (Half)vrijstaand | 7 woningen         |
| Tweekapper       | 8 woningen         |
| Aaneengebouwd    | 9 woningen         |
| <b>Totaal</b>    | <b>24 woningen</b> |

In het noordelijk deel worden 4 aaneengebouwde woningen, 2 tweekappers (4 woningen) en 4 vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de noordoostkant worden 2 vrijstaande woningen met de voorgevel naar de Baarleseweg gerealiseerd. 2 vrijstaande woningen, 2 tweekappers (4 woningen) en 4 aangebouwde woningen komen met hun voorgevel naar een nieuwe doodlopende weg te liggen.

In het zuidelijk deel worden 3 (half)vrijstaande woningen, 2 tweekappers (4 woningen) en 5 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Hier wordt ook een doodlopende weg gerealiseerd. 2 tweekappers (4 woningen) en 1 halfvrijstaande woning worden met hun voorgevel richting de Baarleseweg gerealiseerd. 2 vrijstaande woningen worden met hun voorgevel naar de nieuwe weg gerealiseerd en de 5 aaneengebouwde woningen staan met hun voorgevel richting de nieuwe doodlopende weg in het zuidelijk deel van het plangebied.

De bebouwingsstructuur langs de Baarleseweg, Lange Bedde, het Bunder en de Gastelaar in de kern Alphen bestaat vrijwel volledig uit (half)vrijstaande woningen en tweekappers. Hierdoor wordt qua bouwmassa aangesloten op de aanwezige bebouwingsstructuur.



Planvoorstel

De percelen binnen het plangebied krijgen groene erfafscheidingen, waardoor het gebied een groene uitstraling krijgt. Het toepassen van groene erfafscheidingen op alle percelen zorgt (naast een groene uitstraling) tevens voor eenheid binnen het plangebied.

Langs de nieuwe weg worden een drietal openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de doodlopende weg in het noordelijk deel worden ook 3 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de doodlopende weg in het zuidelijk deel worden 8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Tenslotte is er, met uitzondering van de 9 aaneengebouwde woningen, op elk perceel zowel in het noordelijk als het zuidelijk deel ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein.

### Planologische regeling

Voor alle bestemmingen binnen het plangebied gelden de regels uit het vigerend bestemmingsplan als basis. Er is gekozen voor een globaal bestemmingsplan, zodat er enigszins flexibel om kan worden gegaan met de ligging van de bebouwing. Het bouwvlak ligt voor het grootste deel gelijk aan de bestemmingsgrens van 'Wonen'. Het maximum aantal toegestane wooneenheden en de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is vastgelegd op de verbeelding. De bijbehorende tuinen hebben een aparte bestemming gekregen op de verbeelding, namelijk 'Tuin-1' (voor voortuinen) en 'Tuin - 2' (voor achtertuinen). De gewenste infrastructuur heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen.

## 3.2 Parkeren en verkeer

### Verkeer

Met de ontwikkeling wordt een nieuwe aftakking langs de Baarleseweg gerealiseerd. Deze nieuwe aftakking komt ter hoogte van de Korte Bedde te liggen. Hierdoor zal het plangebied, via het nieuwe wegvak, worden ontsloten langs de Baarleseweg. De Baarleseweg vormt één van de hoofdontsluitingswegen in de kern Alphen.

Door de wijziging van de bedrijfs- en tuinbestemming naar hoofdzakelijk een woonbestemming zullen de verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen met lichte motorvoertuigen zal toenemen.

De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer wordt bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Voor de bedrijfsactiviteiten is de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van de kencijfers behorende bij 'bedrijf, arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Gezien de ligging van het plangebied in de kern Alphen wordt uitgegaan van weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

In onderstaande tabel is de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

| <b>Bestaande situatie</b>   |                                           |                        |                          |
|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Functie</b>              | <b>Norm</b>                               | <b>Eenheid</b>         | <b>Verkeersgeneratie</b> |
| Bedrijf                     | 5,7 mvt/etmaal per 100 m <sup>2</sup> bvo | 900 m <sup>2</sup> bvo | 51,3 mvt/etmaal          |
|                             |                                           | <i>Totaal</i>          | <i>51,3 mvt/etmaal</i>   |
| <b>Toekomstige situatie</b> |                                           |                        |                          |
| <b>Functie</b>              | <b>Norm</b>                               | <b>Eenheid</b>         | <b>Verkeersgeneratie</b> |
| Koop, huis, vrijstaand      | 8,6 mvt/etmaal                            | 9 woningen             | 77,4 mvt/etmaal          |
| Koop, huis, tweekapper      | 8,2 mvt/etmaal                            | 8 woningen             | 65,6 mvt/etmaal          |
| Koop, huis, tussen/hoek     | 7,8 mvt/etmaal                            | 3 woningen             | 23,4 mvt/etmaal          |
|                             |                                           | <i>Totaal</i>          | <i>166,4 mvt/etmaal</i>  |
|                             |                                           | <b>Saldo</b>           | <b>115,1 mvt/etmaal</b>  |

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 115,1 mvt/etmaal. De Baarleseweg heeft genoeg capaciteit om de (maximale) toename te kunnen verwerken.

### Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan een daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019', vastgesteld op 14 maart 2019.

In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen schematisch weergegeven.

| <b>Functie</b>                                   | <b>Norm</b>   | <b>Eenheid</b> | <b>Parkeernorm</b>                      |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------------------|
| Wonen met een oppervlakte van >90 m <sup>2</sup> | 2,0 pp/woning | 20 woningen    | 2,0 pp x 20 woning = 40 parkeerplaatsen |
|                                                  |               | <b>Totaal</b>  | <b>40 parkeerplaatsen</b>               |

De beoogde woningbouwontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen. De parkeernorm per woning is inclusief het bezoekersparkeren, waarbij de parkeerplaatsen voor bezoekers openbaar toegankelijk moeten zijn. De parkeerbehoefte voor bezoekers bedraagt 0,3 parkeerplaatsen per woning. Hierdoor dienen minimaal 6 (van de in totaal 40 parkeerplaatsen) openbaar toegankelijk te zijn.

Op basis van het huidig stedenbouwkundig plan zullen er minimaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn bij de vrijstaande woningen en tweekappers. Daarnaast worden er 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de bepaalde parkeerbehoefte van onderhavig planvoornemen. Om te voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied, is de te hanteren parkeernorm juridisch verankerd in de planregels.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### **Conclusie**

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

#### **Conclusie**

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

### *Ladder van duurzame verstedelijking*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is herzien en per 1 juli 2017 is de ‘Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

### **Toetsing**

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 12 woningen. Onderhavig bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van 20 woningen, waardoor toetsing aan de ladder noodzakelijk is.

Het planvoornemen voorziet in een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

### *Kwantitatieve behoefte*

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio’s en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. Op 2 februari 2018 is de meest recente gemeentelijke woonvisie (Woonvisie 2018-2023) vastgesteld. Met deze woonvisie wordt een toekomstperspectief geschetst voor het wonen binnen de gemeente Alphen-Chaam. Volgens de cijfers van de provincie, leidt de toenemende huishoudensomvang tot een extra woningbehoefte van +290 tot +375 woningen in de komende tien jaren (tot en met 2027). Het gemeentelijk uitgangspunt is dat in ieder geval de aantallen vanuit de provinciale prognose realiseren.

De gemeente zet in op een divers woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen in Alphen-Chaam. Gezien de relatief dure woningmarkt is het niet mogelijk iedereen in dezelfde mate te bedienen. De focus ligt daarom primair op het bieden van een passend woningaanbod voor gezinnen, zeker in de nieuwbouw. De woningvraag van gezinnen richt zich doorgaans op ruimere koopwoningen in het dure koopsegment (vrijstaand en 2-onder-1 kap). Voornamelijk in de grotere kernen Alphen en Chaam is vraag naar dit woningtype.

Met onderhavig planvoornemen worden in totaal 20 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling voorziet hierbij in de realisatie van 9 vrijstaande woningen, 8 tweekappers en 3 aangebouwde woningen. Door de realisatie van verschillende woningtypes (door middel van nieuwbouw) wordt het woningaanbod voor verschillende doelgroepen (waaronder gezinnen) vergroot. Dit sluit aan op de focus van het gemeentelijk woonbeleid.



### *Kwalitatieve behoefte*

Het planvoornemen voorziet in het slopen van leegkomende bedrijfsbebouwing en de herontwikkeling van het vrijkomende terrein. Naast de vrijkomende gronden worden tevens de ongebruikte gronden ten zuiden van het vrijkomende terrein meegenomen in de ontwikkeling. De locatie van de ontwikkeling bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Alphen, waardoor sprake is van een inbreidingslocatie.

In de nabije omgeving voert woningbouw de hoofdtoon. Momenteel vormen het bedrijfspand (met het omliggende terrein) en de onverharde gronden aan de zuidzijde van het plangebied een uitzondering in de door wonen gedomineerde wijk. De ontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie biedt voldoende kansen om het plangebied zowel functioneel als ruimtelijk kwalitatief beter te laten aansluiten bij zijn directe omgeving dan in de huidige situatie.

In de Structuurvisie Alphen-Chaam wordt beschreven dat goede nieuwbouwiniciatieven op het gebied van wonen, die niet passen in het geldende bestemmingsplan, in overweging genomen kunnen worden als er onder andere sprake is van zuinig ruimtegebruik. Onderhavig planvoornemen voorziet in een ontwikkeling op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt deels plaats op een vrijkomend terrein en deels op ongebruikte gronden.

### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

### *Conclusie*

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober

2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De laatste actualisatie is van 1 augustus 2022.

De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**  
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**  
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Bescherming Natura 2000**  
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Landelijke kern**  
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Stedelijk gebied**  
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Stalderingsgebied**  
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw & Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**  
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**  
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**  
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Vaarwegbeheer**  
(Vaarwegbeheer);

#### **Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)**

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)**

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m<sup>3</sup> per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Voor het planvoornemen hoeft deze vergunning niet aangevraagd te worden en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **Stedelijk gebied**

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen 'Stedelijk gebied' een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het plangebied behoort bij de regio West-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het planvoornemen sluit hierbij aan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het

een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

#### **Overige gebieden**

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

#### **Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)**

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

#### **Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)**

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

De herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van in totaal 20 wooneenheden op (deels) recent vrijgekomen (en momenteel ongebruikte) gronden. De bebouwingsregelingen uit het vigerend bestemmingsplan 'Kom Alphen' worden overgenomen, waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

#### **Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)**

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

#### **Meerwaardecreatie (art. 3.8)**

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van (deels) recent vrijgekomen (en momenteel ongebruikte) gronden. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit.

### Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Alphen-Chaam

Op 27 februari 2014 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Voor het bestuur (raad en college) geeft deze structuurvisie aan welke ontwikkelingen de gemeente van belang vindt en welke regie/sturing daarop noodzakelijk en wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming voorgelegd moeten worden. Voor de mensen in de samenleving geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
2. Inzet op de leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen;
3. Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen;
4. Positiebepaling in het bestuurlijke krachtveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

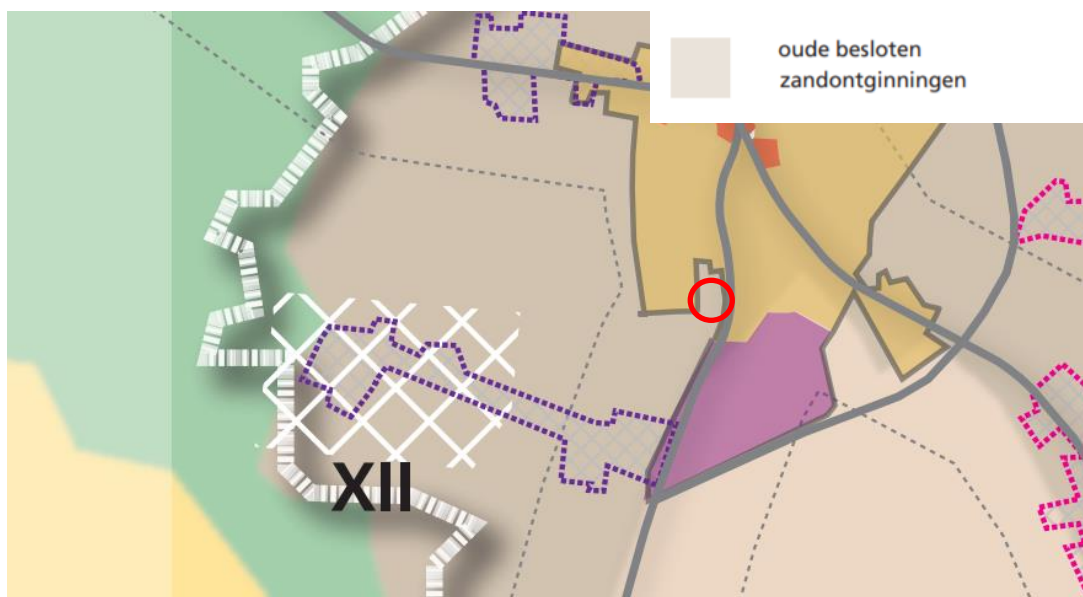
Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, etc.), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, worden in overweging genomen. Bij de afweging worden de volgende functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld:

- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zuinig ruimtegebruik en een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad.
- Initiatieven moeten bijdragen aan de diversiteit van de voorraad.
- In buitengebied / clusters conform 'ruimte voor ruimte-regeling'.
- In buitengebied in eerste instantie op bebouwde (VAB-)locaties.
- Toevoeging een/enkele woningen is afweegbaar bij landgoedontwikkeling en in de vorm van splitsing, gericht op het behoud van een pand met cultuurhistorische, beeldbepalende waarde.
- Woningbouwontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor bestaande functies, zoals de agrarische sector.
- Ontwikkeling moet goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- Prioriteit wordt (conform de Notitie Inbreidingslocaties) gegeven aan specifieke locaties die:
- De stedenbouwkundige structuur / dorpsbeeld versterken;
  - Bijdrage leveren aan ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit;
  - Bijdrage leveren aan leefbaarheid van het dorp;
  - Bijdrage leveren aan de verbetering van het milieu;

- Bijdrage leveren aan de maatschappelijke woningbehoefte: huisvesting belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de verkeerssituatie verbeteren.
- Wat betreft type woning en stedenbouwkundige vormgeving:
  - In de centra: grondgebonden en gestapeld, 2 bouwlagen met kap (afh. van stedenbouwkundige opzet 2,5 of 3 met kap)
  - Langs de randen: grondgebonden 1 laag met kap
  - Overige: grondgebonden in 1 of 2 lagen met kap
- Vergroten van woningen is mogelijk wanneer passend in bestemmingsplan. Wanneer niet passend: onder voorwaarden afweegbaar, zoals cultuurhistorische waarde pand en straatbeeld.
- Een recreatiewoning mag niet permanent bewoond worden.

### Toetsing

In onderhavige situatie wordt het plangebied, na de bedrijfsbeëindiging op het kadastrale perceel Alphen en Riel H2963, herontwikkeld tot woningbouw. Met het voornemen worden in totaal 20 wooneenheden mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief draagt bij aan de diversiteit van de woningvoorraad, aangezien de woningen zowel vrijstaand, twee-aaneen als aaneengebouwd gerealiseerd worden. Ook is er sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling krijgen de vrijkomende gronden een nieuwe (bij de omgeving passende) functie. Wat betreft de stedenbouwkundige vormgeving wordt aangesloten op de bouwregels in de nabije omgeving. Derhalve kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor initiatieven voor wonen.



**Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (rode lijn is ligging plangebied)**

Het plangebied ligt conform de structuurvisie binnen het landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen'. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

### Oude besloten zandontginningen

*"In de oude besloten zandontginningen is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden sturen we sterk op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet hier voorkomen worden waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom sturen we ook op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met het initiatief*

*bepaald wat de (ontwikkelings-)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch)."*

#### Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling krijgen de vrijkomende gronden een nieuwe (bij de omgeving passende) functie. Qua bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Wonen' van het vigerend bestemmingsplan. De kleinschaligheid blijft behouden, aangezien er geen grote bouwmassa's mogelijk worden gemaakt in vergelijking met de directe omgeving. Verder is er ter plaatse van het plangebied geen sprake van grote openheid met doorzichten naar het open landschap. De woningen in het noordelijk deel van het plangebied worden ter plaatse van (nu nog aanwezige) bedrijfsbebouwing gebouwd. In het zuidelijk deel van het plangebied is er eveneens geen sprake van een grote openheid met doorzichten naar het open landschap, aangezien het qua ligging aansluit op de overige woningbouwontwikkelingen aan de Korte Bedde.

#### Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Op 2 februari 2018 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Woonvisie 2018-2023 vastgesteld. Met deze woonvisie wordt een toekomstperspectief geschetst voor het wonen binnen de gemeente Alphen-Chaam. In samenspraak met partners en vanuit de gemeentelijke visie op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Alphen-Chaam zijn er vijf thema's aangewezen die in de komende jaren prioriteit verdienen. Deze thema's worden beschouwd als de vijf pijlers van de woonvisie. Dit zijn:

1. Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam
2. Demografie en de woningbehoefte
3. Betaalbaar wonen
4. Kwaliteit van de woningvoorraad
5. Wonen met zorg en welzijn

De provinciale prognoses voorzien dat de groeiende trend zeker de komende jaren nog doorzet. Volgens de cijfers van de provincie, leidt de toenemende huishoudensomvang tot een extra woningbehoefte van +290 tot +375 woningen in de komende tien jaren (tot en met 2027). Het gemeentelijk uitgangspunt is dat we in ieder geval de aantallen vanuit de provinciale prognose realiseren.

De gemeente zet in op een divers woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen in Alphen-Chaam. Gezien de relatief dure woningmarkt is het niet mogelijk iedereen in dezelfde mate te bedienen. De focus ligt daarom primair op het bieden van een passend woningaanbod voor gezinnen, zeker in de nieuwbouw. De gemeente streeft ernaar om de regionale positie te versterken en een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor gezinnen die bijvoorbeeld in het verleden de gemeente verruilden voor de stad en nu plannen hebben terug te keren. De woningvraag van gezinnen richt zich doorgaans op ruimere koopwoningen in het dure koopsegment (oplopend vanaf € 275.000). Voornamelijk in de grotere kernen Alphen en Chaam is vraag naar dit woningtype.

#### Toetsing

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 20 wooneenheden in de vorm van nieuwbouw. Met de ontwikkeling worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan 9 vrijstaand, 8 tweekappers en 3 aangegebouwd. Gesteld kan worden dat er sprake is van nieuwbouw van ruimere koopwoningen in het dure segment. Op dit segment ligt de voornaamste prioriteit volgens het gemeentelijk woonbeleid. Daarbij wordt aangegeven dat de vraag naar dergelijke woningen het grootst is in onder andere de kern Alphen. Het planvoornemen leidt (door middel van nieuwbouw) tot een vergroting van het woningaanbod voor gezinnen in de kern Alphen, waardoor aansluiting wordt gezocht op de primaire focus uit de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023.

### *Welstandsnota 2015*

Op 9 april 2015 heeft de gemeenteraad de welstandsnota 2015 vastgesteld. De nieuwe Welstandsnota is sinds 15 mei 2015 in werking getreden. In een groot deel van de gemeente kan welstandsvrij gebouwd worden en voor een aantal specifieke gebieden zijn welstandscriteria vastgesteld.

In de structuurvisie voor Alphen-Chaam zijn accentgebieden ruimtelijke kwaliteit verankerd. Voor de onderstaande gebieden die onderdeel zijn van de accentgebieden wil de gemeente Alphen-Chaam sturen op het detailniveau van een bouwplan (het uitvoeren van een welstandstoets):

- Centra van de kernen Alphen en Chaam;
- Specifieke delen van linten in het buitengebied;
- Het Markdal.

#### Gebieden zonder welstandstoets (welstandsvrij)

Voor de overige gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Hier wordt alleen gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven met het bestemmingsplan/omgevingsvergunning. Er vindt in deze gebieden alleen sturing plaats op aspecten als bouw-/nokhoogte, bebouwingsoppervlak/-percentage, aan te houden rooilijnen en in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast wordt bij de afweging van niet in het bestemmingsplan passende initiatieven ook gekeken naar afstemming op/inpassing in de omgeving. In de structuurvisie zijn hiervoor per gebied uitgangspunten opgenomen.

#### **Toetsing**

Het plangebied valt niet binnen een accentgebied. Met onderhavig bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de bouw-/nokhoogte en bebouwingsoppervlak/-percentage van de omliggende woningen.

### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.



## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

#### Archeologie

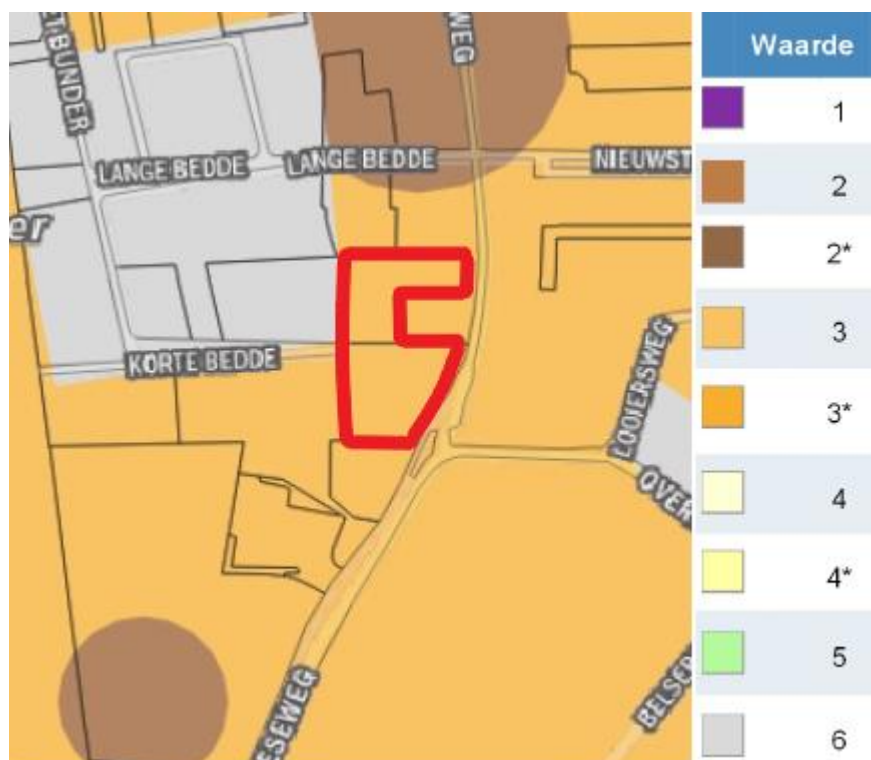
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

#### Gemeentelijke archeologiebeleid

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Alphen-Chaam heeft op 11 februari 2021 een archeologische beleidskaart vastgesteld.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Alphen-Chaam

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam ligt het plangebied voor een gedeelte in categorie 3 (Hoge kans op vindplaatsen voor alle perioden). De kans op het aantreffen van archeologische vondsten is groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld.

In het kader van de sloop- en bouwwerkzaamheden worden bodemingrepen verricht en wordt de onderzoeksgrens overschreden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

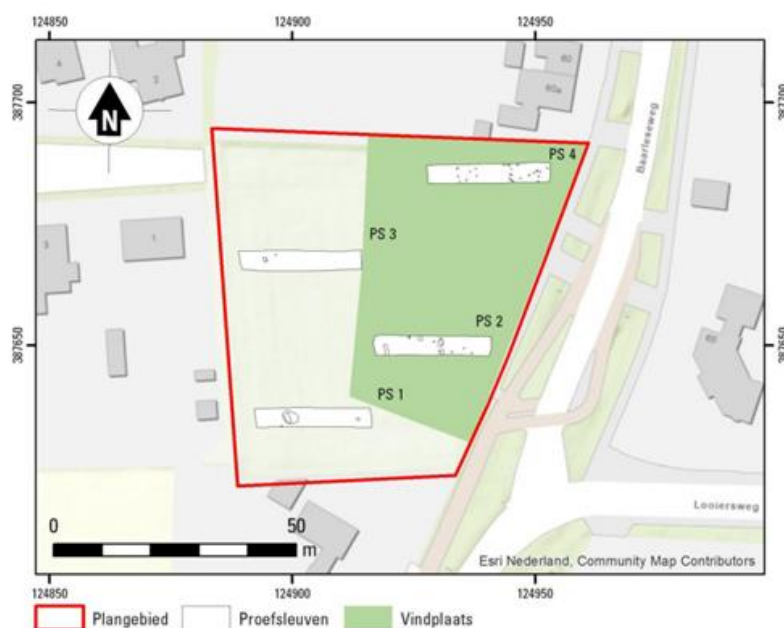
#### Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Korte Bedde in Alphen heeft VUHbs archeologie een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (toegevoegd als bijlage). Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied resten kunnen worden verwacht uit alle periodes vanaf het paleolithicum. Met name worden resten uit de ijzertijd en de vroege middeleeuwen verwacht. Dit vanwege de ligging van het plangebied direct naast plangebied Kerkakkers en Lange Bedde, waar resten uit deze periodes zijn aangetroffen.

Uit het booronderzoek is gebleken dat in het plangebied een plaggendeek aanwezig is met daaronder een laag die als oude akkerlaag is geïnterpreteerd. De oorspronkelijke podzolbodem is niet meer intact aanwezig, die is opgenomen in het akkerdek. In het noorden van het plangebied is wat meer verstoring van de bovengrond aanwezig. Deze verstoring hangt samen met de bouw van de bestaande bebouwing en de aanleg van de bestrating. Onder de verstoring zijn echter nog wel resten van het akkerdek aanwezig, wat erop wijst dat de bodem niet tot in de C-horizont is verstoord. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan de verwachting op resten uit de periode paleo-/mesolithicum naar beneden worden bijgesteld. Voor de overige periodes blijft een hoge verwachting gehandhaafd. Daarom is besloten om een proefsleuvenonderzoek voor het gehele plangebied verplicht te stellen.

#### Proefsleuvenonderzoek

Uiteindelijk is alleen voor het zuidelijke deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (toegevoegd als bijlage). In het noordelijke deel zal dit in een later stadium plaatsvinden. Er is sprake van een behoudenswaardige vindplaats die op basis van het aangetroffen vondstmateriaal waarschijnlijk in de late prehistorie dateert. Op basis van de bevindingen is vervolgonderzoek nodig in het oostelijke deel van het plangebied. Het vervolgonderzoek omvat een vlakdekkende opgraving van de geselecteerde zone, zoals weergegeven in onderstaand kaartje (groen gearceerd).



#### Uitsnede ligging van de vindplaats in het proefsleuvenonderzoek

Het groen gearceerde deel is, evenals het nog niet middels proefsleuvenonderzoek onderzochte noordelijke deel, in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hierdoor is onderhavig planvoornemen uitsluitend toegestaan indien uit archeologisch onderzoek buiten het vrijgegeven gedeelte blijkt dat de archeologische gronden (naar het oordeel van het bevoegd gezag) in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voor het vrijgegeven gedeelte geldt dat als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks het uitgevoerde vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld moet worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente.

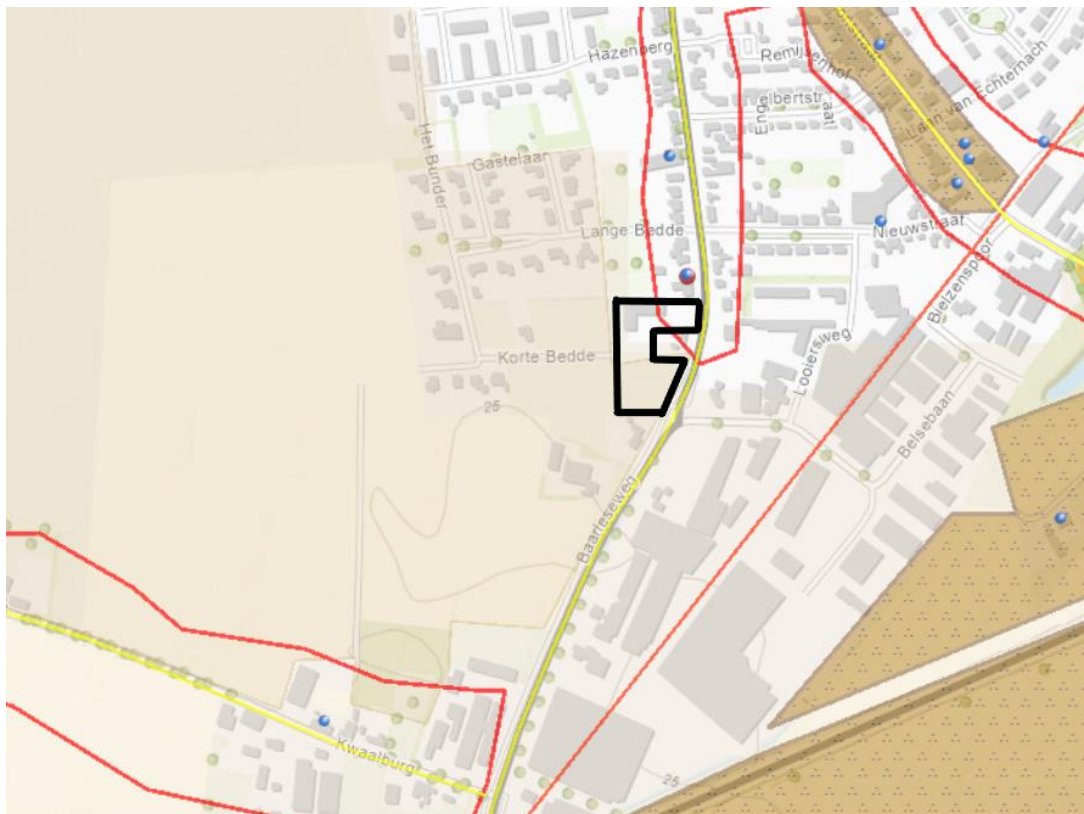
### *Cultuurhistorie*

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

### **Beleid provincie Noord-Brabant**

#### *Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)*

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 Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



**Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant, plangebied zwart omlijnd**

Het plangebied valt onder de volgende gebieden:

- Oude dorpskern Alphen
- Akkercomplex Kwaalburgsche en Kerkakkers
- Historische geografie (lijn) – redelijk hoog

#### *Oude dorpskern Alphen*

Alphen is een zeer oude nederzetting waarvan de eerste vermelding dateert uit 709. Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er ook reeds bewoning was ten tijden van de Romeinen. Sinds 1175 is er te Alphen een kerkgebouw. Deze staat in de kern van het dorp die gekenmerkt wordt door een onregelmatig vierkant patroon. Van hieruit vertrekken verschillende wegen naar de verschillende buurtschappen onder andere Terover, Boshoven, Alphen-Oisterwijk. Langs deze wegen groeiden vanuit de kern diverse bebouwingslinten, in de kern dicht bebouwd naar buiten toe steeds ijler. De kern zelf wordt gekenmerkt door het kerkgebouw met toren uit 1559, een schoolgebouw, woonhuizen, leerlooierijen en café's. Algemeen genomen kenmerkt de bebouwing zich door een en tweelaagse bebouwing. In 1867 kreeg Alphen langs het spoorlijn Turnhout-Tilburg een station, waardoor de Stationsstraat zich iets stedelijker ontwikkelde.

Een deel van de noordzijde van het plangebied valt binnen de oude dorpskern van Alphen. De bebouwingslinten in de kern zijn dicht bebouwd en naar buiten toe steeds ijler. Het bebouwingslint nabij het plangebied (binnen de oude dorpskern Alphen) bestaat voornamelijk uit (half)vrijstaande woningen, waarbij de voorgevels van de woningen op elkaar aansluiten en sprake is van tweelaagse bebouwing. In de bestaande situatie zorgt het plangebied voor een onderbreking van deze kenmerken. Om te zorgen dat er in de omgeving een eenheid blijft bestaan tussen de verschillende woningen, zal met de woningbouwontwikkeling aansluiting worden gezocht bij de omliggende woningen. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van de oude dorpskern Alphen zal hierdoor intact blijven en waar mogelijk worden versterkt.

#### *Akkercomplex Kwaalburgsche en Kerkakkers*

Het gebied bestaat uit landbouwgronden aan ten noorden en ten zuiden van de buurtschap Kwaalburg. Het goed bewaard gebleven akkercomplex, de randen van vastgelegde stuifzanden en

diverse cultuurhistorische elementen verlenen het gebied grote cultuurhistorische betekenis. Het zuidelijk deel van het plangebied valt binnen dit cultuurhistorisch waardevol gebied. Ter plaatse van het plangebied is echter geen sprake van landbouwgrond. Het plangebied (binnen dit gebied) is momenteel bestemd als tuin en bestaat uitsluitend uit graslandschap. Onderhavig planvoornemen voorziet hierdoor niet in de aantasting van het goed bewaard gebleven akkercomplex.

#### *Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog*

De Baarleseweg zelf is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Om te zorgen dat er in de omgeving een eenheid blijft bestaan tussen de verschillende woningen, zal met de woningbouwontwikkeling aansluiting worden gezocht bij de omliggende woningen. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn zal hierdoor intact blijven.

#### **Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart**

Met het planvoornemen wordt een bedrijfsperceel met tuinen ontwikkeld tot woningbouw, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bestaande bebouwing gesloopt. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

#### *Aardkunde*

##### *Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant*

Aardkundige gebieden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie heeft de 'Aardkundige waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in kaart 3: 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkelingen en erfgoed' van de Interim Omgevingsverordening. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking heeft. In de regels is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en onderhoud van die gebieden geregeld.

#### **Toetsing**

Op de kaart 'Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' is te zien dat het gebied niet in een aardkundig waardevol gebied ligt.



**Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant**



Met het planvoornemen vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant.

### Conclusie

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en aardkunde vormen geen belemmering voor het planvoornemen, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit bestemmingsplan.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

### Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

### Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

| Milieucategorie | t.o.v. rustige woonwijk | t.o.v. gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| 1               | 10 m                    | 0 m                   |
| 2               | 30 m                    | 10 m                  |
| 3.1             | 50 m                    | 30 m                  |
| 3.2             | 100 m                   | 50 m                  |
| 4.1             | 200 m                   | 100 m                 |
| 4.2             | 300 m                   | 200 m                 |
| 5.1             | 500 m                   | 300 m                 |
| 5.2             | 700 m                   | 500 m                 |
| 5.3             | 1.000 m                 | 700 m                 |
| 6               | 1.500 m                 | 1.000 m               |

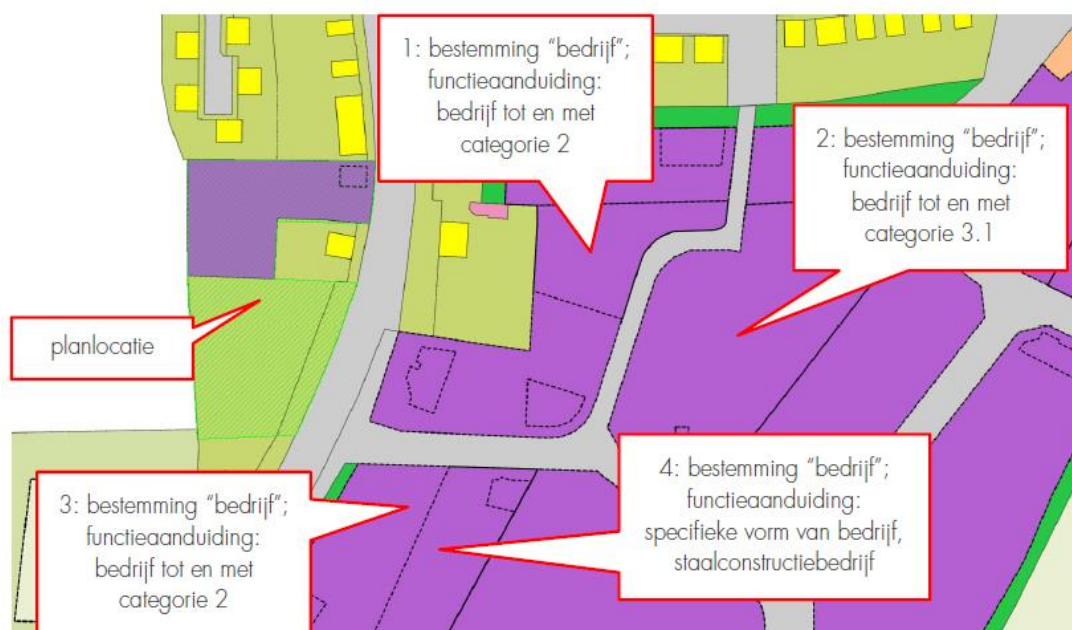
## Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van een woningbouwplan aan de Korte Bedde te Alphen (toegevoegd als bijlage). Het plangebied heeft momenteel deels een bedrijfsbestemming, op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze quickscan voor de planlocatie beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Hierbij wordt gekeken naar de richtafstanden vanuit de omgeving naar de mogelijke woningbouwlocaties binnen het plan.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en anderzijds 'gemengd gebied'. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden.

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In onderstaande afbeelding zijn de (bedrijfs-)bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven:



Ligging plangebied en in de omgeving aanwezige (bedrijfs-)bestemmingen

De percelen aangeduid met nummer 1 en 3 zijn bestemd voor bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De percelen met nummer 2 zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De percelen met kadastrale nummers 3977 en 3728 zijn bestemd voor bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2, echter heeft deze ook de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf, staalconstructiebedrijf" waardoor deze getoetst moet worden aan categorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied.

Op grotere afstand zijn tevens percelen gelegen bestemd voor bedrijven met ten hoogste milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Deze bestemmingen zijn echter op basis van ruimtelijke scheiding ook niet relevant voor onderhavige planontwikkeling.



De richtafstanden van de omliggende percelen met de bestemming 'Bedrijf' reiken niet tot over de planlocatie. De realisatie van de beoogde woningen legt hiermee geen beperkingen op aan de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast mag, op basis van de richtafstanden, ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar leefklimaat verwacht worden.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

### Verkendend bodemonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Korte Bedde te Alphen (toegevoegd als bijlage). Als gevolg van de ontwikkeling dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 6,30 m-mv overwegend uit matig fijn, zwak tot matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

In de grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. In het grondwater is analytisch wel een licht verhoogd gehalte aan vinylchloride aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. Aan de hand van de voorhanden zijnde gegevens is deze lichte verhoging niet eenduidig te verklaren.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

### Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de

risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

### *Besluit externe veiligheid transportroutes*

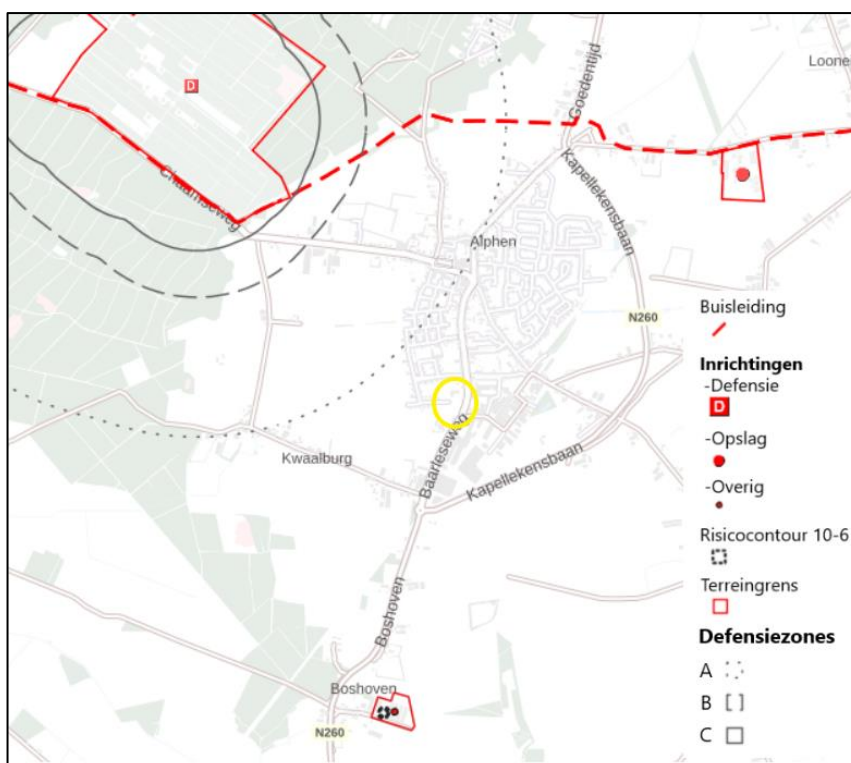
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

### *Inventarisatie risicobronnen*

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Uitsnede Risicokaart Nederland, plangebied globaal geel omlijnd

### Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 1,3 kilometer van het plangebied en betreft het 'Munitiepark Alphen' aan de Fransebaan 1. Op deze locatie is een munitieopslag aanwezig, waarbij een explosie van een individuele bunker het maatgevende scenario is. De inrichting is niet aangewezen als Bevi-inrichting en er is geen risicocontour opgenomen. Daarbij bevindt het plangebied zich niet binnen één van de opgenomen defensiezones, waardoor gesteld kan worden dat het plangebied op voldoende afstand ligt.

Verder zijn op een afstand van circa 1,4 km (Boshoven 21) en 1,6 km (Schellestraat 14) een tweetal risicovolle inrichtingen gesitueerd. Ter plaatse van Boshoven 21 is een propaantank aanwezig, waarvoor een veiligheidsafstand van 25 meter geldt. Op de locatie aan de Schellestraat 14 is onder andere een biogas vergister aanwezig. Voor deze inrichting is een maximale risicoafstand van 50 meter opgenomen. De beoogde woningen liggen ruimschoots buiten deze contouren. Derhalve vormen de inrichtingen geen belemmering voor het planvoornemen.

### Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

### Transport over water

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

### Transport over spoor

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

### Transport per buisleiding

Ten noorden van het plangebied is (op een afstand van circa 1,2 km) een buisleiding gesitueerd. Het betreft een defensieleiding, waarvoor geen risicocontour is opgenomen. Het plangebied ligt op

voldoende afstand van de betreffende buisleiding. Hierdoor vormt de buisleiding geen belemmering voor het planvoornemen.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.5 Geluid

### Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals ‘wonen’ dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/ uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft PhysiBuild een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen op de te realiseren 20 bouwkavels (toegevoegd als bijlage). Omdat er sprake is van nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen, dient de geluidbelasting getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is uitgegaan van de uiterste mogelijkheid binnen het planvoornemen, oftewel een toegestane bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit zijn maximaal 3 woonlagen. De geluidbelasting is daarom berekend op 1,5 meter (begane grond), 4,5 meter (eerste verdieping) en 7,5 meter (tweede verdieping) boven maaiveld.

### Industrielawaai

Aan de oostzijde van de Baarleseweg ligt bedrijventerrein Alphen. Conform het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen” zijn hier bedrijven toegestaan van maximaal categorie 2. Conform de “VNG Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein Alphen” hoort bij deze categorie een geluidafstand van maximaal 30 meter. De nieuwe planlocaties liggen net buiten deze afstand, dus de woningen liggen buiten de geluidzone van het industrieterrein. De geluidbelasting t.g.v. het industrielawaai hoeft daarom niet verder onderzocht te worden.

### Wegverkeerslawaai

Artikel 110g van de Wet geluidhinder geeft aan dat het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer met maximaal 5 dB wordt verlaagd alvorens de waarden te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden. De correctie anticipeert op het afnemen van de geluidproductie van de motorvoertuigen.

De te realiseren woningen liggen binnen de geluidzone van de Baarleseweg en Looiersweg. De berekeningen voor deze wegen zijn uitgevoerd voor prognosejaar 2032 met de gegevens van de Baarleseweg op het gedeelte waar 60 km/u wordt gereden en de Looiersweg in de gemeente Alphen uit het BrabantsbredeModelAanpak, die door de Provincie Noord-Brabant zijn aangeleverd voor het jaar 2030. Er is een jaarlijks ophogingspercentage van 1% toegepast om de intensiteiten op te hogen van 2030 naar het toetsjaar 2032.

De verkeersintensiteiten zijn per etmaal en per uur in onderstaand tabel weergegeven voor de diverse voertuigcategorieën.

|                    | <b>mvt/per uur</b> | <b>licht</b> | <b>midden</b> | <b>zwaar</b> |
|--------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>Baarleseweg</b> | <b>dag</b>         | 75,92        | 6,51          | 1,84         |
|                    | <b>avond</b>       | 37,05        | 2,14          | 0,64         |
|                    | <b>nacht</b>       | 10,52        | 0,84          | 0,27         |
| <b>Looiersweg</b>  | <b>Dag</b>         | 50,81        | 3,06          | 0,77         |
|                    | <b>Avond</b>       | 27,3         | 1,35          | 0,3          |
|                    | <b>nacht</b>       | 4,93         | 0,23          | 0,07         |

#### Verkeersintensiteiten, wegdekverharding en maximale snelheid Baarleseweg en Looiersweg

De wegdekverharding van de Baarleseweg bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB) en er geldt een maximum snelheid van 60 km/uur, de Looiersweg heeft een wegdekverharding bestaande uit dicht asfaltbeton (DAB) en er geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

De omgeving van de nieuw te realiseren bebouwing is als akoestisch zacht te kenmerken, bodemabsorptie 20%. De wegen zijn als akoestisch hard (bodemabsorptie 10%) in de berekeningen meegenomen. De diverse gebouwen in de omgeving van de te realiseren woning zijn in de berekeningen meegenomen. Deze gebouwen kunnen afscherming geven en zijn daarnaast akoestisch reflecterend. Er is geen relevant maaiveldverschil in de omgeving van dit plan.

Uit de resultaten van het wegverkeer blijkt echter dat op de waarneempunten meerdere kavels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden ten gevolge van de Baarleseweg. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer wordt op kavel 4, 5, 6 en 7 met 1 tot 3 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient te worden onderzocht of er maatregelen kunnen worden getroffen, of een hogere waarde kan worden vastgesteld. Daarom worden er voor de Baarleseweg geluidreducerende maatregelen overwogen. Het gaat daarbij om maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de gevel.

Conform de Wet geluidhinder dienen, indien woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen, geluidbeperkende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de gevel te worden onderzocht. Het gaat daarbij om een beoordeling op stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerstechnisch en financieel gebied. Indien maatregelen op genoemde gronden niet doelmatig, haalbaar en/of acceptabel zijn is het mogelijk om bij het college van Burgemeester en wethouders een hogere waarde te verzoeken.

In eerste instantie wordt uitgegaan van bronmaatregelen zoals minder vrachtverkeer, minder verkeer, lagere snelheid en stillere verharding. Vanwege de aard en de functie van de Baarleseweg is het niet voor de hand liggend om de verkeersintensiteiten, het aandeel vrachtverkeer en de snelheid te verminderen. Deze maatregelen hebben invloed op het groter geheel van het verkeer. Ook wanneer er geluidreducerend wegdek aangebracht zou worden, zou de geluidbelasting op de gevel nog boven de voorkeursgrenswaarde uitkomen. Bovendien is deze maatregel niet doelmatig. De financieringskosten zijn hoog en derhalve heeft het een financieel bezwaar.

Naast bronmaatregelen is er ook onderzocht of er maatregelen in de overdracht mogelijk zijn, zoals afstandsvergroting, het situeren van niet geluidgevoelige afschermende bebouwing en geluidwallen/schermen. Vanwege de ligging direct aan de Baarleseweg, is afstandvergroting tot een afstand waarop de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde komt, niet mogelijk. Ook het situeren van afschermende voorzieningen, zoals niet geluidgevoelige bebouwing en geluidsschermen en wallen niet mogelijk.

Vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en landschappelijke argumenten kunnen derhalve geen maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied gerealiseerd worden.

Het treffen van maatregelen, zowel aan de bron als in de overdracht, resulteert in bezwaren van verkeers- en vervoerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. De hoogst toelaatbare ontheffingswaarde hogere grenswaarde voor de nieuwe woonfunctie bedraagt in stedelijk gebied 63 dB. Deze hoogst toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Aan de achtergevel en zijgevels beschikken de woonfuncties over een geluidluwe gevel.

Voor de bepaling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt gekeken naar de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle geluidbronnen. In onderstaand tabel zijn de gecumuleerde geluidbelastingen per kavel aangegeven (wegverkeer ZONDER de aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder).

| Ontvangerpunt  | Geluidbelasting (dB) |            |             |            |
|----------------|----------------------|------------|-------------|------------|
|                | Voorgevel            | Zijgevel R | Achtergevel | Zijgevel L |
| Kavel 4 – 1.5m | 56                   | 53         | 40          | 54         |
| Kavel 4 – 4.5m | 57                   | 52         | 44          | 53         |
| Kavel 4 – 7.5m | 57                   | 52         | 45          | 54         |
| Kavel 5 – 1.5m | 56                   | -          | 37          | 53         |
| Kavel 5 – 4.5m | 56                   | -          | 42          | 52         |
| Kavel 5 – 7.5m | 56                   | -          | 43          | 52         |
| Kavel 6 – 1.5m | 55                   | 50         | 37          | -          |
| Kavel 6 – 4.5m | 56                   | 49         | 42          | -          |
| Kavel 6 – 7.5m | 56                   | 50         | 43          | -          |
| Kavel 7 – 1.5m | 54                   | -          | 52          | 44         |
| Kavel 7 – 4.5m | 55                   | -          | 52          | 45         |
| Kavel 7 – 7.5m | 55                   | -          | 52          | 45         |

Geluidbelastingen [dB] op de gevel Cumulatief EXCLUSIEF aftrek volgens wgh art 110g

De gecumuleerde geluidbelasting kan als acceptabel gezien worden indien de geluidwering van de voorgevel gewaarborgd wordt.

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat van de woonfuncties wordt gebruik gemaakt van de milieukwaliteitsmaat ('Methode Miedema') zoals weergegeven in onderstaand tabel. Hierin is de classificering van de milieukwaliteit bij verschillende cumulatieve geluidsbelastingen weergegeven.

| Gecumuleerd geluidsbelasting L <sub>cum</sub> | Classificering milieukwaliteit |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| ≤ 50                                          | Goed                           |
| 50 – 55                                       | Redelijk                       |
| 55 – 60                                       | Matig                          |
| 60 – 65                                       | Tamelijk slecht                |
| 65 – 70                                       | Slecht                         |
| > 70                                          | Zeer slecht                    |

Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving

De nieuwe woonfuncties vallen in de klasse matig tot goed.

Alle woonfuncties beschikken over een geluidluwe gevel waaraan een verblijfsruimte gelegen is, en een geluidluwe buitenruimte. Hiermee wordt aan het hogere waarde besluit van de gemeente voldaan. In onderstaand tabel zijn de vast te stellen hogere waarden aangegeven.



|                   | Wegverkeer A59<br>[dB] |
|-------------------|------------------------|
| Kavel 4 voorgevel | 51                     |
| Kavel 5 voorgevel | 51                     |
| Kavel 6 voorgevel | 50                     |
| Kavel 7 voorgevel | 49                     |

Vast te stellen hogere waarden

### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits bovenstaande hogere waarden worden vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. Het besluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

## 5.6 Geurhinder

### Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

| Locatie geurgevoelig object                  | Ten hoogste toegestane geurbelasting |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Concentratiegebied, binnen bebouwde kom      | 3,0 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Concentratiegebied, buiten bebouwde kom      | 14,0 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup> |
| Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom | 2,0 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup>  |
| Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom | 8,0 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup>  |

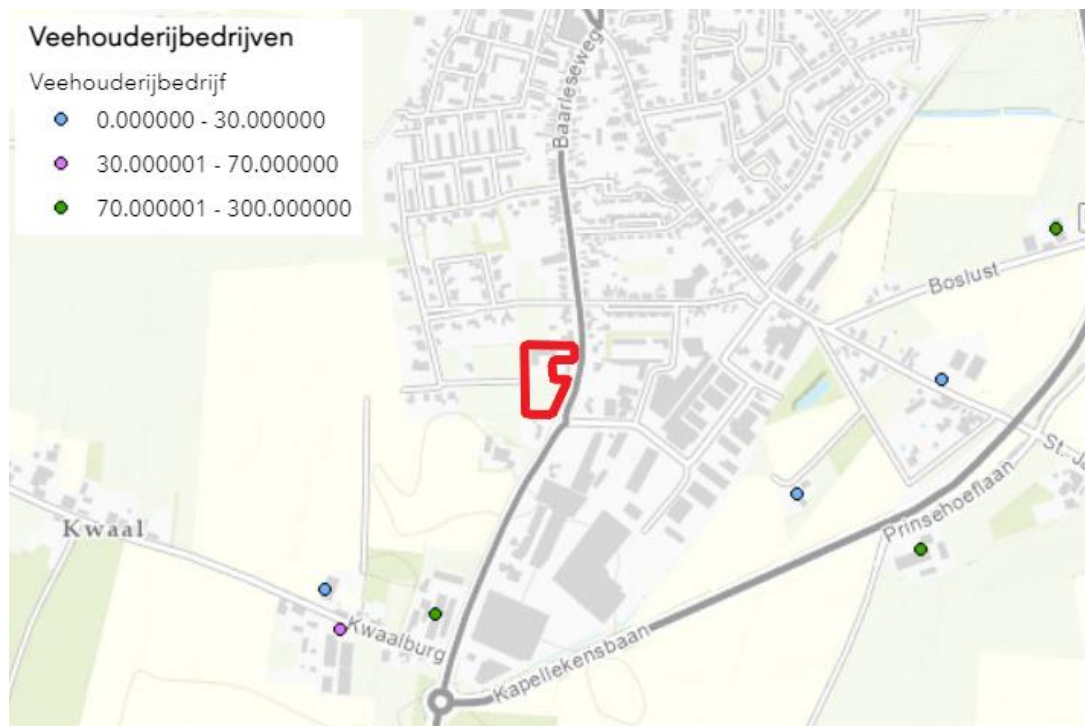
Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

### Onderzoek

Met het planvoornemen wordt een bedrijfsperceel met tuinen ontwikkeld tot woningbouw, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bestaande bebouwing gesloopt. In totaal worden met de ontwikkeling 20 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk als ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van veehouderijen in de directe omgeving is hierop van invloed.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Alphen (gemeente Alphen-Chaam), waarvoor een vaste afstand van tenminste 100 meter geldt.

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.



**Uitsnede Veehouderijbedrijf kaart Noord-Brabant, plangebied rood omlijnd**

De dichtstbijzijnde paardenhouderij (Kwaalburg 2) ligt op circa 300 meter. In artikel 5 van de Wvg is opgenomen dat voor alle veehouderijen de afstand van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom 100 meter dient te zijn. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de vaste afstand uit de Wet geurhinder en veehouderijen.

### ***Agrarisch geuronderzoek***

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Kragten een onderzoek geurhinder uitgevoerd naar het woningbouwplan aan de Korte Bedde te Alphen in de gemeente Alphen-Chaam. Enerzijds kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

Middels voorliggend onderzoek is onderzocht of kan worden uitgesloten dat er sprake is van inbreuk op de milieurechten van bestaande veehouderijen en of de planontwikkeling geen inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen. Tevens is in dit onderzoek onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondbelasting.

### ***Beoordeling milieurechten en planologische rechten***

De planontwikkeling maakt geen inbreuk op de milieurechten en planologische geurruimte van omliggende veehouderijen.

### ***Beoordeling woon- en leefklimaat***

De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Kwaalburg 2 bedraagt ter plaatse van de randen van het plangebied ten hoogste 2,7 OU/m<sup>3</sup> en ter plaatse van de woningen 2,6 OU/m<sup>3</sup>. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondbelasting te classificeren als 'goed'.

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 4,4 OU/m<sup>3</sup> ter plaatse van de randen van het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat conform de “Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – aanvulling Bijlagen 6 en 7” te classificeren als ‘goed’. Daarnaast wordt voldaan aan de in de geurgebiedsvisie opgenomen maximale waarde van 10 OU/m<sup>3</sup> voor deelgebied A ‘Bebouwde kom’.

### Endotoxine

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Kragten een beoordeling uitgevoerd naar de mogelijke gezondheidsrisico’s ten gevolge van endotoxine op het woningbouwplan gelegen aan de Korte Bedde te Alphen (toegevoegd als bijlage). Endotoxine is een voor de mens schadelijke stof. Vee wordt beschouwd als primaire bron van endotoxine. Voor de beoordeling van endotoxine zijn op het moment van opstellen van dit onderzoek geen wettelijke bepalingen voor de beoordeling voor handen. Ter bepaling van de mogelijke gezondheidsrisico’s ter plaatse van het plangebied als gevolg van endotoxine verspreiding is aangesloten bij Endotoxine toetsingskader 1.0 en 2.0. Op basis van de toetsingskader kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

In het toetsingskader zijn stappen opgenomen waar aan getoetst moet worden. Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zijn uitsluitend stap 1, 2, 3a, 3b en 4a van toepassing. Stap 4b en 5 hebben namelijk betrekking op de realisatie of uitbreiding van activiteiten behorende bij een veehouderij en stap 6 geldt voor de mest bewerkende of verwekende activiteit van een veehouderij. Hiervan is in onderhavige situatie geen sprake. Tevens is er geen klachtenregistratie of ongerustheid (stap 7) bekend van de omwonende van de omliggende veehouderijen, waardoor de voorgaande stappen niet van toepassing zijn.

In stap 1 uit het toetsingskader wordt de richtafstand van relevante diercategorieën van nabijgelegen veehouderijen bepaald. Op basis van de berekende richtafstanden (gebaseerd op diercategorie en PM<sub>10</sub> emissie) blijkt dat hieraan wordt voldaan. Het woningbouwplan zal verder niet leiden tot een toename van geur, fijnstof of ammoniak, waardoor tevens wordt voldaan aan stap 2. Stap 3a en 3b hebben betrekking op de geurbelasting. Overeenkomstig het uitgevoerde agrarisch geuronderzoek is er conform het wettelijke kader geen sprake van een overbelaste situatie voor geur. Daarnaast liggen er geen veehouderijen met dieren zonder emissiefactoren binnen een afstand van 100 meter, waardoor wordt voldaan stap 3a.

Overeenkomstig het toetsingskader voor endotoxine blijkt dat wordt voldaan aan stap 1, 2, 3a, 4b, 5, 6 en 7. Er wordt echter niet zondermeer voldaan aan stap 3b en aan stap 4a. Bij stap 3b blijkt dat wel wordt voldaan aan de richtlijn voor achtergrondbelasting, maar niet aan de richtlijn voor de voorgrondbelasting. Uit stap 4a van het toetsingskader blijkt dat er in de omgeving twee veehouderijen zijn gelegen met een combinatie van varkens en kleine herkauwers (Boslust 13A & Boshoven 33). Hierdoor dient, overeenkomstig het toetsingskader, een advies bij de GGD te worden ingewonnen.

Zoals reeds voorgaand beschouwd is ten aanzien van stap 3b en 4a reeds bestaande bebouwing aanwezig met een woonfunctie, waardoor het beoogde woningbouwplan niet maatgevend is. Het aantal mogelijk gehinderde zal daarnaast niet significant toenemen ten opzichte van de woonkern Alphen. Ten aanzien van stap 3b wordt opgemerkt dat wel wordt voldaan wordt aan de voorgrondbelasting voor de veehouderijen aan de Kwaalburg 2 en 6, waarvoor in stap 1 reeds is geconcludeerd dat de richtafstand voor endotoxine niet relevant is. Ten slotte wordt opgemerkt dat het toetsingskader voor endotoxine deels gericht is op de vestiging/wijziging van een veehouderij en daarmee deels bruikbaar is voor de beoordeling van een te realiseren woningbouwplan.

De afweging van een goed woon- en leefklimaat is een taak van het bevoegd gezag en neemt daarbij onderhavig toets mee in haar overweging of medewerking kan worden verleend aan de onderhavige ontwikkeling.

### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit in het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

| Stof                               | Toetsing van                | Grenswaarde          |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie | 20 µg/m <sup>3</sup> |

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

### Onderzoek

#### Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse gelegen tussen de 8 µg/m<sup>3</sup> en 10 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse gelegen tussen de 14 µg/m<sup>3</sup> en 16 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

#### Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van 20 grondgebonden woningen op een (voormalig) bedrijfspersceel en onbebouwde gronden. Daarmee ligt het planvoornemen ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de woningen draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.8 Natuurwetgeving

### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

### *Beschermde planten en dieren*

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

### *Quickscan natuurwetgeving*

Ten behoeve van de sloop van een pand aan de Baarleseweg 58 te Alphen, als mede het bouwrijp maken van de kadastrale percelen APN03-H-2963 & APN03-K-41, heeft Ecodat een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (toegevoegd als bijlage). Het doel van dit onderzoek is om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en/of diersoorten te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een NatuurNetwerk, waarvan de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet negatief beïnvloed mogen worden. Bij de realisatie van de

voorgenomen plannen zal dit niet het geval zijn. Ook met betrekking tot Natura 2000-gebieden en houtopstanden worden geen bezwaren verwacht.

In het pand zijn geen mogelijkheden tot nestgelegenheid voor broedvogels met een jaarrond beschermde status (w.o. huismussen en/of gierzwaluwen). De hagen zijn geïnspecteerd op de nesten met een jaarrond bescherming. Deze zijn niet aangetroffen. Alleen het braakliggende terrein met Engels gras en wat ruigtekruiden kunnen dienstdoen als foerageergebied voor o.a. de huismus. Gelet op de beperkte omvang is er geen sprake van een essentieel foerageergebied. De hagen kunnen onderdeel zijn van het leefgebied van huismussen. Hagen als deze doen vaak dienst als verzamelplaats van lokale populaties. Met de herinrichting zal er rekening gehouden worden met de eventuele behoefte van deze functie voor de huismus en zal de functie behouden blijven.

Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Er kan volstaan worden met de algemene zorgplicht.

### Stikstofdepositie

Woningbouwplannen, in alle diversiteit, kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van woningen (in de gebruiksfase) kan leiden tot een emissie van stikstofdioxide ( $\text{NO}_x$ ). Ook kan er sprake zijn van een emissie van stikstofdioxide als gevolg van de bouwwerkzaamheden (in de aanlegfase), bijvoorbeeld de aanvoer van bouwmaterialen en grondverzet op de bouwplaats. Hierdoor heeft van Empel Inspecties en Advisering een onderzoek uitgevoerd waarin de stikstofemissies en stikstofdeposities inzichtelijk worden gemaakt en getoetst (toegevoegd als bijlage).

Bij de realisatie van het plan vinden in de aanlegfase bouwactiviteiten plaats, waarbij met enige regelmaat machines en werktuigen nodig zijn. Voor het project is een realistische inschatting gemaakt van het aantal voertuigen voor de aanvoer van bouwmaterialen en afvoer van bouwafval en dergelijke.

De voorgenomen nieuwbouwwoningen worden aardgasloos gebouwd, waardoor in de gebruiksfase in principe geen sprake is van uitstoot van stikstof. Ondanks de verwachting dat de woningen geen emissie  $\text{NO}_x$  veroorzaakt wordt in dit onderzoek rekening gehouden met de kengetallen die zijn opgenomen voor woningen. Daarbij is de maximale verkeersgeneratie (op basis van kengetallen) gebruikt als uitgangspunt in de berekening. Hierdoor wordt uitgegaan van het slechtste scenario van de gebruiksfase.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanleg- en gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie gedurende zowel de aanleg- als gebruiksfase bedraagt 0,00 mol/ha/jr. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

### Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.9 Water

### Beleid

#### Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.



De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

### **Nationaal Water Programma 2022-2027**

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

### **Bestuursakkoord Water**

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

### **Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)**

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in deze periode uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma is aan organisaties en andere belanghebbenden om inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

### **Brabant Keur**

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regelgeving van de Keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m<sup>2</sup>).

### **Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024**

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024. In het waterbeleid zijn de zorgplichten uit de Waterwet verder ingevuld. Het gemeentelijke waterbeleid schrijft onder meer voor dat stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. Alle nieuwe nieuwbouw- en herstructurerings-projecten dienen in principe

hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd waarbij de wettelijke voorkeursvolgorden gehanteerd worden. Hemelwater wordt daarom, ook als er geen toename is van het verhard oppervlak, bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd en schoon gehouden. Bij vervanging geldt een bergingsnorm van minimaal 7 mm (7 liter per m<sup>2</sup> of 70 m<sup>3</sup> per hectare) voor het vernieuwd verhard oppervlak. Voor de toename van het toekomstige aangesloten verhard oppervlak (daken en verharding) geldt conform het gemeentelijke beleid een norm van minimaal 78 mm voor het nieuwe verhard oppervlak.

#### Geohydrologisch onderzoek

Voldoende inzicht in de bodem en grondwaterpeilen is noodzakelijk voor het ontwerp van een duurzaam watersysteem. Daarom wordt het meten van grondwaterstanden gedurende minimaal een kwartaal, het opstellen van bodemprofielen en uitvoeren van doorlatendheidsproeven verplicht. Een richtlijn voor het geohydrologische onderzoek is de module C2500 van stichting Rioned. Het uitvoeren van dit geohydrologisch onderzoek wordt via een planregel in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

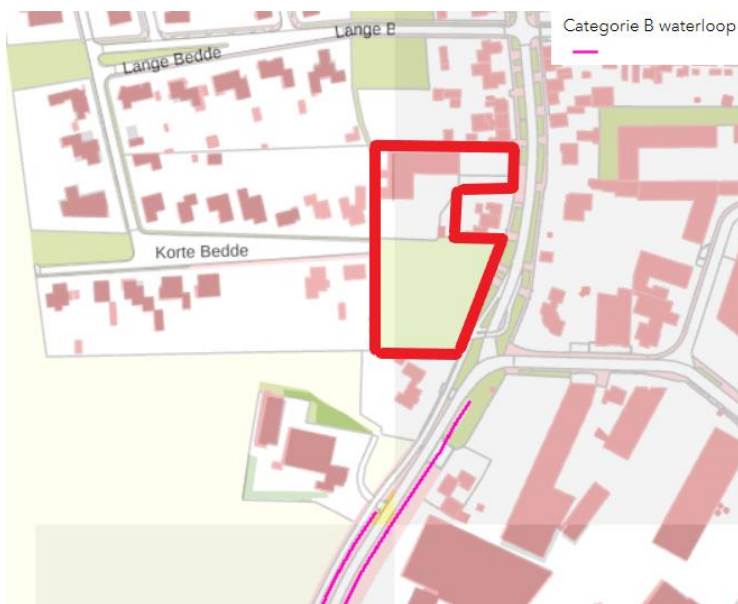
#### Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

#### Bestaande situatie

##### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied liggen een tweetal B-watergangen. Beide watergangen betreffen een sloot langs de Baarleseweg. Voor B-watergangen zijn geen beschermingszones opgenomen. Daarbij ligt dichtstbijzijnde watergang op een afstand van circa 35 meter van het plangebied.



Uitsnede Leggerkaart, (plangebied = rood omcirkeld)

##### Waterkering

Binnen of in de nabije omgeving van het plangebied zijn, op basis van de Leggerkaart, geen waterkeringen aanwezig.

##### Afvalwater

Ter plaatse van het bedrijfsperceel is momenteel bedrijfsbebouwing aanwezig. De bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem. Bij de overige delen van het plangebied is geen

bebouwing aanwezig, waardoor er in de bestaande situatie geen afvalwater wordt afgevoerd op deze gronden.

#### Regenwater

In de bestaande situatie is het noordelijk deel van het plangebied verhard. Hierdoor kan het regenwater nauwelijks worden opgevangen en verwerkt binnen het plangebied.

#### Hoogte plangebied

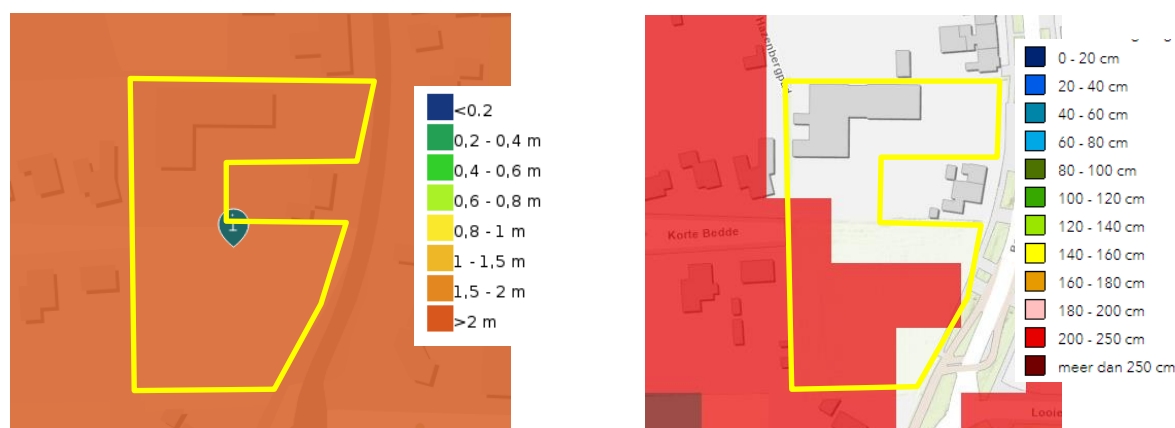
Voor nieuwbouw is voldoende drooglegging benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied ligt op circa 24,7 meter +NAP. De omgeving ligt op eenzelfde hoogte.



Hoogtekaart (plangebied = rood omcirkeld)

#### Grondwater

De gemeente Alphen-Chaam beschikt niet over algemene (eigen) gegevens van grondwaterstanden. Wel zijn er diverse openbare bronnen die geraadpleegd kunnen en die een beeld kunnen geven van de situatie. Zoals uit onderstaande afbeeldingen blijkt is, uitgaande van die bronnen, de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) gelegen op meer dan 2 meter onder maaiveld.



GHG op basis van Klimaat-effectatlas (links) en Kaartbank Noord-Brabant (rechts)

Aanvullend geldt dat ten tijde bij het uitvoeren van het bodemonderzoek (augustus 2022) een grondwaterstand werd aangetroffen van 4,60 meter onder maaiveld. Daarnaast is door de initiatiefnemer een funderingsadvies laten opstellen. Dat onderzoek is februari 2024 gedaan. Op dat moment was sprake van een zeer natte periode met veel neerslag en werd een grondwaterstand

van 2,60 meter onder maaiveld aangetroffen. Hoewel beseft moet worden dat dit uiteraard momentopnames betreffen, geeft het in combinatie met de andere bekende gegevens wel het beeld dat in principe geen sprake is van een hoge GHG.

### ***Toekomstige situatie***

Het planvoornemen betreft de woningbouwontwikkeling aan de Korte Bedde, waarbij in totaal 20 wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Het plangebied wordt via een nieuwe (voor autoverkeer doodlopende) weg ontsloten op de Baarleseweg, waarbij de woningbouwontwikkeling langs weerszijden van deze weg plaatsvindt. De bestaande bebouwing ter plaatse zal worden gesloopt.

### ***Waterkwantiteit***

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen en een nieuwe (voor autoverkeer doodlopende) weg met zijstraten. In onderstaande tabel is een overzicht van het bestaand en verwacht toekomstig verhard oppervlak opgenomen.

| <b>Bruto (verharde) oppervlakten</b>                                 | <b>Huidige situatie [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Toekomstige situatie [m<sup>2</sup>]</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Totaal oppervlakte plangebied, circa                                 | 7.826                                   |                                             |
| Dak oppervlakte, totaal, circa                                       | 900                                     | 2.000                                       |
| Overig verhard oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa | 2.600                                   | 1.900                                       |
| Onverhard oppervlakte                                                | 4.326                                   | 3.926                                       |
| Totaal verhard                                                       | 3.500                                   | 3.900                                       |

Uit bovenstaande overzicht is op te maken dat het verhard oppervlak in het plangebied naar verwachting zal toenemen met 400 m<sup>2</sup>. Op basis van de regelgeving in de Brabant Keur stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup>. In het gemeentelijk beleid wordt echter wel benoemd dat de hemelwaterafvoer gescheiden dient plaats te vinden bij herontwikkeling en nieuwbouw.

In de toekomstige situatie worden alle woningen aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel wat betreft het afvalwater. Om het hemelwater gescheiden af te voeren dient het opgevangen en geborgen te worden in het plangebied. Ten aanzien van de verwerking van het hemelwater geldt de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m<sup>2</sup>). Vanwege de toename van 400 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak is in dat geval een waterberging van minimaal 24 m<sup>3</sup> noodzakelijk. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd voor de berging van water. Het voorzien in voldoende waterberging wordt juridisch gewaarborgd middels een regeling in de planregels.

Ter verduurzaming en klimaatrobuuster ontwikkelen zijn er aanvullende mogelijkheden toepasbaar binnen het plangebied om de hemelwaterafvoer verder te vertragen. Deze zijn hieronder opgesomd:

- Ten eerste kan de nieuwe dichte verharding zoveel mogelijk beperkt worden. Dit kan o.a. door toepassing van waterpasserende parkeervlakken of opritten.
- Ondergronds kan aanvullende waterberging ingepast worden in het toekomstig HWA-stelsel.

De precieze invulling van de woonwijk en de toekomstige stelsels dient in samenspraak met de gemeente opgesteld te worden voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag.

### ***Overige aandachtspunten en randvoorwaarden***

Afkoppelen/ niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (duo-materialen, etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moet in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand, e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve van het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingpunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal of bekleed met (EPDM) rubber;
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/staal, aluminium, bij voorkeur geen gecoate materialen i.v.m. verwerking;
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet te allen tijde worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwatervoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat, bijvoorbeeld het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

### Wateradvies

De waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Het wateradvies van het Waterschap is verwerkt in deze waterparagraaf.

### Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.10 Besluit milieueffectrapportage

### *Algemeen*

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

### *Activiteit en drempelwaarden*

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

### *Conclusie*

Het planvoornemen (realisatie van 20 extra woningen) is niet m.e.r.-plichtig. Het plangebied is ook veel kleiner dan de genoemde 100 hectare. Het doorlopen van een formele m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Wel is de m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient namelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. In de bijlage van de toelichting is deze aanmeldnotitie m.e.r. opgenomen.



## 6. JURIDISCHE REGELGEVING

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan “Kwaalburg 2 Alphen” aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” van de gemeente Alphen-Chaam. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen*

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

#### *Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen*

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor (bedrijfs)gebouwen;
- Bouwregels voor bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

#### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

### 6.3 Beschrijving van de bestemmingen

#### Artikel 3 Tuin – 1

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, waterpartijen en bouwwerken. Deze bestemming is bedoeld voor tuinen aan de voorzijde van woningen, waardoor uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Wel is het mogelijk om een erker met een maximaal oppervlak van 5 m<sup>2</sup> te bouwen.

#### Artikel 4 Tuin – 2

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten, bijgebouwen en aanbouwen met de daarbij behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, waterpartijen en bouwwerken. Deze bestemming is bedoeld voor tuinen aan de achterzijde van woningen, waardoor bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Uitsluitend bijgebouwen en aanbouwen ten dienste van de bestemming 'Wonen' mogen hier worden gebouwd, waarbij een maximale goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 3 en 5 meter. Het maximale bebouwingspercentage, gerekend over het gehele bouwperceel, mag niet meer bedragen dan 60%.

#### Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor paden en wegen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van beeldende kunst en algemeen nut. Ter plaatse van deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor de gebouwen van algemeen nut geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlak van 15 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten ten dienste van de woning, erven, tuinen en bouwwerken. Ter plaatse van het plangebied zijn uitsluitend vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 meter en 10 meter. Alle gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Het gehele bouwvlak mag vol worden gebouwd, met dien verstande dat het bebouwingspercentage op het bouwperceel niet meer bedraagt dan 60%.

#### Artikel 7 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover er geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning hiervan afwijken, indien (met een archeologisch onderzoek) in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarde aanwezig zijn of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen. De gemeente heeft een nota van zienswijzen opgesteld. De Nota van zienswijzen is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan is op 17 oktober 2024 vastgesteld.

#### *Omgevingsdialoog*

Vanuit de gemeente Alphen-Chaam wordt gevraagd om bij een ruimtelijk plan een omgevingsdialoog te voeren. Hiertoe zijn omwonenden omstreeks 15 mei 2022 – middels een briefje in de bus – uitgenodigd voor aanwezigheid bij een informatiebijeenkomst. De informatieavond vond plaats op 24 mei 2022. Van de bijeenkomst is op 2 juni per e mail een verslag verstrekt aan de aanwezigen en aan de mensen die aangaven verhinderd te zijn, maar wel een verslag wilden ontvangen. Aan het verslag waren afbeeldingen van het getoonde plan gevoegd. Bij verzending van het verslag zijn mensen uitgenodigd om aanvullend nog een persoonlijke schriftelijke reactie te geven.

Op de informatiebijeenkomst waren ongeveer 35 mensen aanwezig, waaronder omwonenden van het plan, de huidige eigenaren van de gronden en de initiatiefnemers van het plan. Na verstrekking van het planvoornemen zijn een tweetal persoonlijke schriftelijke reacties binnengekomen. Beide reacties hebben betrekking op een bezwaar tegen het doortrekken van de Korte Bedde. De gemeente heeft zelf als uitgangspunt meegegeven dat de Korte Bedde verbonden moet worden met de Baarleseweg. De initiatiefnemers hebben vervolgens laten zien dat dit vanuit de opzet van het plan Landerij een logische keuze is.

Desondanks is, omwille het tegemoetkomen van de buurt, toch de keuze gemaakt om de Korte Bedde niet door te trekken. Hiermee wordt antwoord gegeven op de bezwaren vanuit de omwonenden. De complete verslaglegging van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij de toelichting.