

Bestemmingsplan
Lange Bedde te Alphen

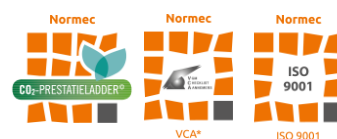
samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Bestemmingsplan
	:	Lange Bedde te Alphen
Opdrachtgever	:	Van der Weegen Grondbank b.v.
Projectnummer	:	20190368
Versie / status	:	D01
Datum	:	15 december 2022
Opgesteld door	:	ing. E. Kroes / C.P. Perton
Gecontroleerd door	:	drs. ing. K. Jansen
Akkoord projectcoördinator	:	ing. M. Staps

AGEL adviseurs

Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

AGEL adviseurs 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van AGEL adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Conclusie	6
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	10
4	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.2	Mobiliteit	14
4.3	Geluidhinder	15
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Water	17
4.7	Natuur	19
4.8	Stikstof	20
4.9	Volksgesondheid	20
4.10	Bodem	21
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.12	Onderzoek niet gesprongen explosieven	25
4.13	M.e.r.-beoordeling	25
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Algemene toelichting verbeelding	26
5.3	Algemene toelichting planregels	26
6	UITVOERBAARHEID	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Bijlagen

- BIJLAGE 1** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Lange Bedde te Alphen, Stantec B.V., 19 april 2022
- BIJLAGE 2** Actualisatie quickscan flora en fauna, IJzerman advies, 10 juli 2020
- BIJLAGE 3** Actualisatie Stikstofonderzoek, De Roever, 13 december 2022
- BIJLAGE 4** Verkennend bodem onderzoek en nader onderzoek asbest (grond) Baarleseweg/Lange Bedde (ong.) te Alphen (NB), FL BODEX milieukundig adviesbureau, 16 januari 2020
- BIJLAGE 5** Alphen, Lange Bedde (ong.), gemeente Alphen-Chaam (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transtec b.v, 23 juli 2020
- BIJLAGE 6** Evaluatierapport Archeologische opgraving Alphen-Lange Bedde, VUHbs, oktober 2022
- BIJLAGE 7** Verslag omgevingsdialoog d.d. 30 november 2020
- BIJLAGE 8** Nota van Zienswijzen, Gemeente Alphen Chaam, 15 december 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

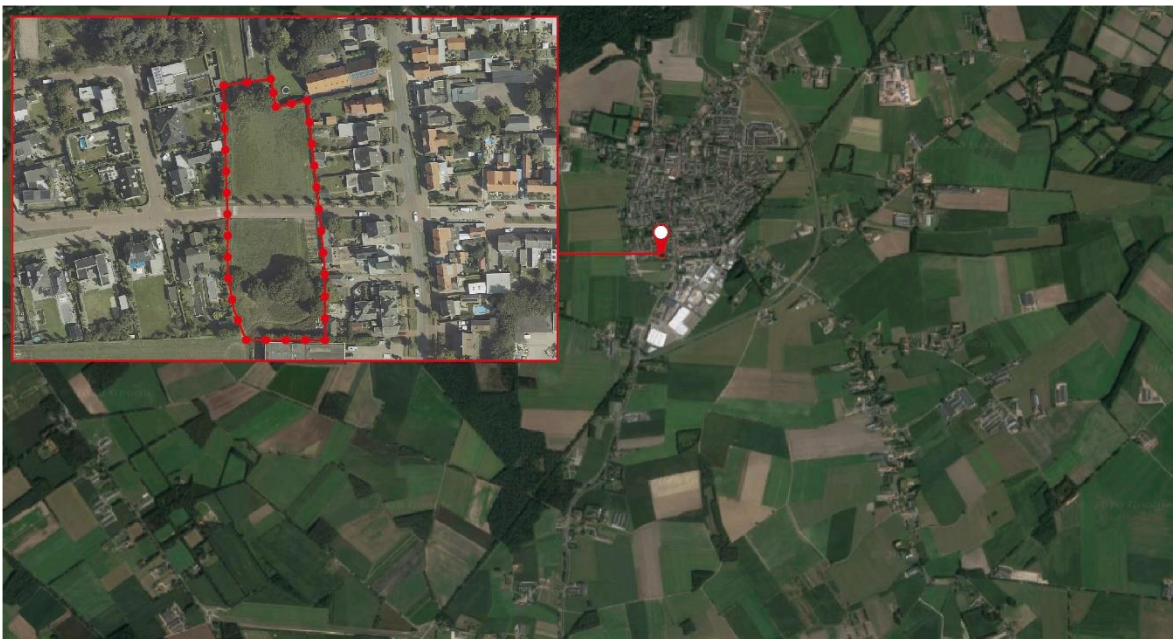
Aan de Lange Bedde in Alphen, in de gemeente Alpen-Chaam, ligt een onbebouwd agrarisch perceel en een tuin. Door de ontwikkeling van diverse ruimte-voor-ruimte woningen op de naastgelegen locatie 'Landerij' is de agrarische functie van het plangebied niet meer logisch ten opzichte van de omgeving. De agrarische gronden zijn omringd door woningbouw. Van der Weegen Grondbank B.V. is voornemens om ter plaatse 9 vrijstaande woningen te realiseren, zodat de locatie in ruimtelijke en functionele zin aansluit bij de omgeving.

De realisatie van woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Alphen'. Om de woningbouw te kunnen realiseren dient voor de nieuwe locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden vastgelegd in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. De juridische en planologische verankering van de plannen is middels voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de straat Lange Bedde, ten zuidwesten van de kern van Alphen. Het plangebied wordt aan alle zijden omsloten door bebouwing. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied.

Het plangebied betreft zowel de percelen aan de noord- als aan de zuidzijden van de Lange Bedde. Het plangebied wordt gevormd door de percelen, kadastraal bekend als gemeente Alphen - Riel sectie H nummers 4265, 3380, 4334 en 4256. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 5.980 m². Daarnaast is ook het gedeelte van de straat 'Lange Bedde' opgenomen in het bestemmingsplangebied; kadastraal perceel 4260 met een oppervlakte van 510 m².



Figuur 1.1: Ligging plangebied in de kern Alphen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Alphen' dat op 23 november 2011 onherroepelijk is geworden. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het perceel dat de straat vormt, maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kom Alphen'.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Alphen' met plangebied in rode omlijning (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' en een deel in het zuidoosten heeft de bestemming 'Tuin-2'. Daarnaast kent een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van de agrarische bestemming geldt dat de gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, inclusief de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. De voor 'Tuin-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende planologische kader. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van de woningen met bijbehorende bijgebouwen.

1.4 Leeswijzer

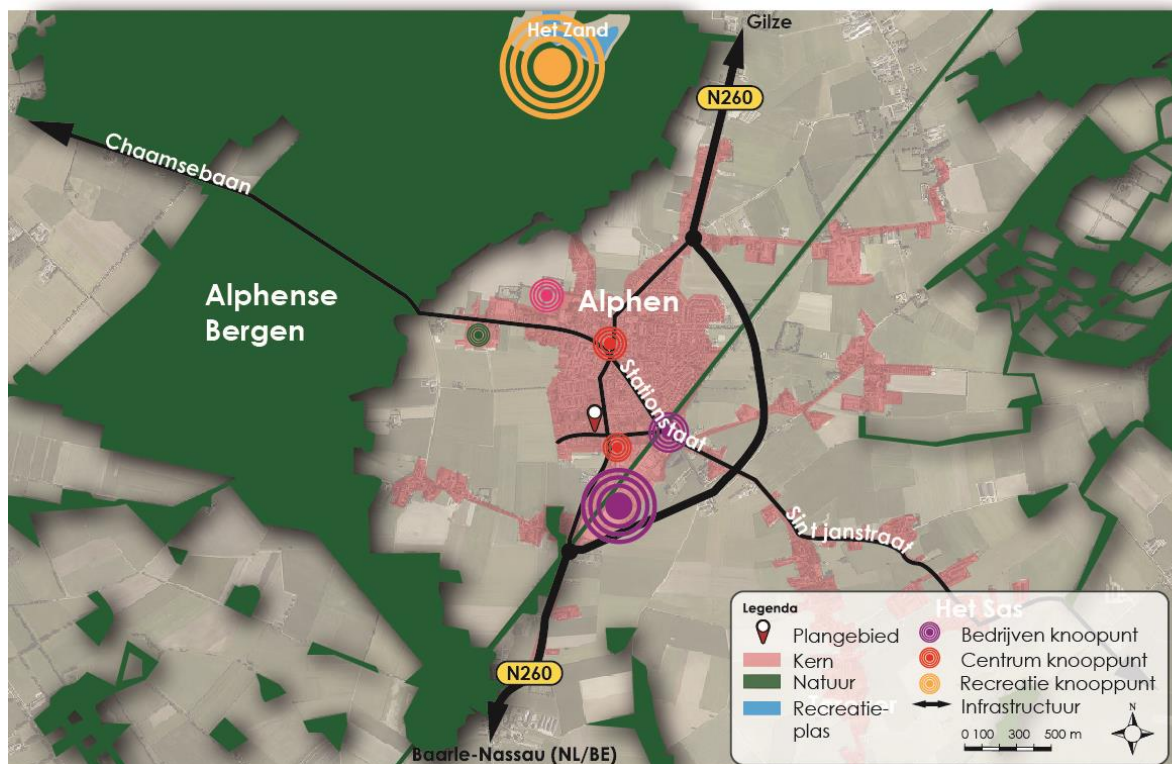
Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied en de bijbehorende omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 Bestaande situatie

De gemeente Alpen-Chaam ligt tussen de gemeente Baarle-Nassau en de steden Breda en Tilburg. Dit ten zuiden van de A58 en op een afstand van circa 3 kilometer hemelsbreed vanaf de Belgische grens. De kern Alphen wordt ontsloten door de provinciale weg N260. Deze weg vormt een verbinding tussen Gilze en Baarle-Nassau (NL/BE). De Kapellekensbaan vormt een oostelijke rondweg om de kern van Alphen. Ten westen van de kern liggen de Alphense Bergen. Dit is een 200 ha groot bosgebied tussen Alphen en Chaam. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Alphen van circa 16 ha.



Figuur 2.1: Structuurkaart omgeving Alphen

Alphen heeft diverse voorzieningen gelegen in verschillende knooppunten. Er zijn relatief veel voorzieningen, wat mede komt door het hoge aantal recreanten en toeristen in de gemeente. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen verschillende knooppunten met kleinschalige voorzieningen.



Figuur 2.2: Kaart bestaande functionele en ruimtelijke situatie plangebied

Het plangebied lag oorspronkelijk in het overgangsgebied van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. Door de realisatie van het plan 'Landerij' ten westen van het plangebied is de grens van het landelijk gebied en stedelijk gebied verschoven. Hierdoor is het plangebied inmiddels volledig omringd door (woon)bebouwing. In de nabijheid van het plangebied, aan de Baarleseweg, zijn naast woningen diverse (kleinschalige) voorzieningen gelegen. Horeca, dienstverlening en detailhandel wisselen elkaar af met woonfuncties. Ten zuiden van aan het plangebied ligt een bedrijfslocatie. Daarnaast ligt op een afstand circa 110 meter het bedrijventerrein 'Alphen'.

De Lange Bedde vormt een erftoegangsweg voor de aanliggende woonpercelen. De straat is reeds opnieuw ingericht. Het straatprofiel van de lange Bedde bestaat uit een weggedeelte van rode klinkers in blokverband met aan beide zijde een trottoir (in de kleur rood). De maximaal toegestane snelheid van de Lange Bedde ter hoogte van het plangebied bedraagt 30 kilometer per uur. Parkeren vindt in de omgeving voornamelijk op eigen terrein plaats.

Het straatbeeld is groen met een bomenlaan en brede groenstructuur in de vorm van gazon. De woningen zijn vrijstaande woningen en hebben een individueel karakter. De bijgebouwen zitten aan het hoofdgebouw vast met een kleine verspringing in de rooilijn. De rooilijn van de hoofdbebouwing volgt de weg en heeft grote verspringingen. Bij de woningen is sprake van een voortuin en achtertuin met een over het algemeen een groene inrichting. De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd en individueel karakter.

Wat betreft de vorm van de bebouwing bestaat deze uit laagbouw met twee tot vier bouwlagen voorzien van een kap. Op enkele percelen komt een platdak voor. De kaprichtingen zijn afwisselend georiënteerd van de straat. De omgeving van het plangebied heeft een diversiteit aan architectuurstijlen. De gebouwen zijn redelijk gedetailleerd. Het materiaal en kleurgebruik is divers, maar de daken zijn veelal bedekt met grijze dakpannen.

Momenteel heeft het plangebied een agrarische functie. Het plangebied is in gebruik als grasland en paardenweiden (ten zuiden van de weg). Er bevindt zich geen bebouwing binnen het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door woningen van twee tot vier bouwlagen, meestal met een kap in diverse architectuurstijlen en relatief veel groen. Hierop is aangesloten in de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied, zie ook onderstaand indicatief stedenbouwkundig ontwerp.



Figuur 2.3: Indicatief stedenbouwkundig ontwerp toekomstige situatie (Inrichtingsplan Wissing d.d. 14-03-2022)

Het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is het realiseren van twee erven met vier en vijf vrijstaande woningen met bijbehorende infrastructuur zowel ten noorden als ten zuiden van de Lange Bedde. In totaal worden negen vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen opgericht. Het stedenbouwkundige ontwerp sluit enerzijds aan bij de aanwezige bebouwing in de omgeving, maar vormt anderzijds een eigen karakter binnen de erven.

Voor de woningen wordt een insteekweg loodrecht op de Lange Bedde gerealiseerd. De huidige drempel wordt verlegd ter hoogte van de entree van beide erven.

De woonpercelen krijgen groene erfafscheidingen. De groene afscheiding versterkt de groene uitstraling van het gebied, maar zorgt ook voor een eenduidig karakter van de verschillende woonpercelen. De drie bestaande notenbomen aan de noordzijde van het plangebied blijven

gehandhaafd. Ook aan de zuidzijde is met de inrichting van de percelen rekening gehouden met het behoud van twee bomen. De binnenterreinen krijgen een groene uitstraling passend bij het groene karakter van de omgeving en uitnodigt tot ontmoeten. De bestaande bomenlaan aan de Lange Bedde zorgt voor een groene entree van de erven.

De omgeving bestaat uit schakelingen van richtingen van bouwblokken. De hoofdgebouwen worden met de voorgevel georiënteerd op het erf met een lichte verspringing in de rooilijnen. De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen bedraagt respectievelijk 6 en 8 meter. Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter. Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd. De garages met een oprit biedt voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren. Parkeergelegenheid voor bezoekers wordt gerealiseerd aan de straatzijde aan de Lange bedde.

2.3 Conclusie

Het plangebied maakt ruimtelijk onderdeel uit van de kern Alphen, maar is functioneel nog bestemd als agrarische grond. Door de realisatie van 9 woningen krijgt het gebied een stedelijke functie die past bij de ligging en kenmerken van de omgeving. Het plangebied vormt de entree van de reeds ontwikkelde woningen van het project 'Landerij', waardoor het past binnen de stedenbouwkundige structuren van de wijk.

3 Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden. Tot dat de NOVI in werking treedt, worden initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2).

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied zijn geen Rijksbelangen of –opgaven vastgelegd. Het initiatief is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. Hieronder wordt nog ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a) De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- b) Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 9 woningen. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014'.

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel

voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in de stedelijk structuur en is aangemerkt als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Hierbij vindt de provincie het van belang dat de stedelijke ontwikkeling passen qua maat en schaal bij de kern. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enig omvang. Het toevoegen van 9 woningen binnen de bestaande kern past binnen dit beleid.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. In de Verordening ruimte/Interim omgevingsverordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

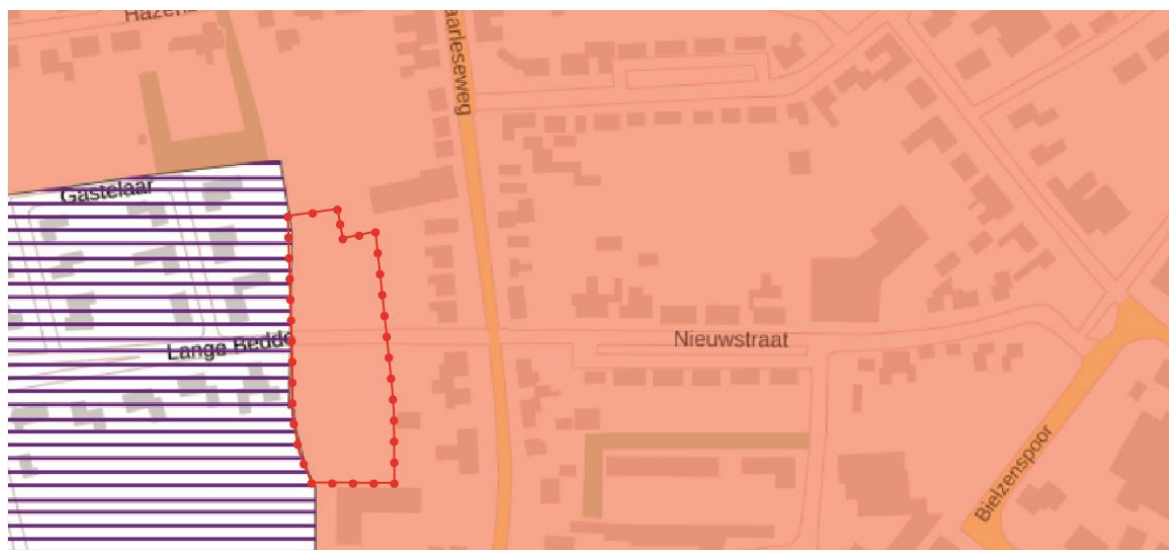
Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. Op 1 oktober 2021 is een geconsolideerde versie van de Verordening in werking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Volgens de verordening dient een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaats te vinden binnen het 'Stedelijk gebied'. De ruimte in deze gebieden dienen zo goed als mogelijk te worden benut. Wel dient de ontwikkeling te passen binnen de regionale afspraken en met het gaat om duurzame stedelijke ontwikkeling.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening met plangebied in rode omlijning

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd op een voormalig agrarisch perceel. Het perceel bevindt zich in het stedelijk gebied en het uitgangspunt is dat ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut, waardoor zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. Met de realisatie van 9 woningen op de percelen krijgt de percelen een passende invulling bij het stedelijk gebied. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als wordt bedoeld in de interim omgevingsverordening.

Het plan is in overeenstemming met de regels die in de Interim omgevingsverordening zijn gesteld.

3.3 Regionaal beleid

Toetsingskader

Met de Brabantse Agenda wonen heeft de regio West-Brabant regionaal perspectief op wonen en woningbouw opgesteld. De Brabantse Agenda is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Vanuit deze actieagenda wordt gestimuleerd dat gemeenten samen met de provincie en woningmarktpartijen per subregio een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' opstellen en actueel houden. De kernpunten van de Brabantse Agenda wonen zijn:

- Versnelling van de woningbouwproductie;
- Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad;
- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- Het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Beoordeling en conclusie

In de Agenda wonen worden geen specifieke uitspraken gedaan over de woning voorraad in Alpen-Chaam. Het initiatief heeft een relatief beperkte omvang door de realisatie van 9 woningen, maar draagt daardoor wel bij aan de woningbouwproductie van de regio. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de Woonvisie van Alpen-Chaam.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alpen-Chaam

Toetsingskader

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030 en is op 27 februari 2014 vastgesteld. De thema's voor de ontwikkeling zijn wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, landschap en verkeer en infrastructuur. Inhoudelijk sluit de ambitie aan bij de Agenda van de Toekomst Alpen-Chaam 2020 wat leidt tot de volgende ambities:

- Versterking en verbreding van het economische profiel door betere benutting van de toeristische-recreatieve mogelijkheden;
- Inzet op leefbaarheid in de kernen door een aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen;
- Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen;
- Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

De ambitie voor 'het wonen' is verwoord in de Structuurvisie Wonen: Zorg, voor passend wonen goed leven. Hieruit zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Het op tijd inspelen op de veranderende huishoudenssamenstelling als gevolgen van vergrijzing en de stagnerende groei en (nog) later de krimp van de bevolking. Als gevolg hiervan zal de vraag naar seniorenwoningen- of nultredenwoningen en naar zorg- en welzijnsvoorzieningen toenemen. Het heeft tevens gevolgen voor sport en onderwijs;

- De woningmarkt klaarmaken voor de veranderende en kleinere vraag in de toekomst;
- Het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluiten bij de persoonlijke behoefte;
- Het wonen in een groene en rustige omgeving, waar buurt bewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.

Er wordt ingezet op een aantrekkelijk leven en het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. In het verlengde van het Cittaslow gedachtengoed wordt gestreefd naar de versterking van de beleving 'wonen op het platteland en leven van het land'. Om te voorkomen dat (extra) leegstand ontstaat en om goed aan te sluiten bij de behoefte van ontwikkeling wordt gestuurd op het geleidelijk ontwikkelen van de woningvoorraad.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het optimaliseren van leefbare kernen door ontwikkeling van een passende woonlocatie. De inbreidingslocatie krijgt een groene en rustige inpassing met binnenhofjes waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. De uitstraling van het gebied past bij de beleving van het wonen op het platteland en sluit aan bij de behoefte van de woningvoorraad.

De bestemmingswijziging is niet in strijd met de structuurvisie en past binnen de gestelde kaders.

Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Toetsingskader

Op 2 februari 2018 heeft de gemeente Alphen-Chaam de woonvisie vastgesteld. Met de woonvisie wordt een toekomstperspectief voor wonen geschetst. In samenspraak met partners en de actuele visie op ontwikkelingen op van de woningmarkt heeft Alphen-Chaam de komende jaren vijf thema's die prioriteit hebben namelijk:

- Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam;
- Demografie en de woningbehoefte;
- Betaalbaar wonen;
- Kwaliteit van de woningvoorraad;
- Wonen met zorg en welzijn.

Beoordeling

Voor het behoud van de woonaantrekkelijkheid zet de gemeente in op een woningaanbod dat past bij de identiteit van de gemeente en de kernen en de sociale en fysieke leefbaarheid. Dit wil de gemeente bereiken door woningbouwinitiatieven, ook op inbreidingslocaties, aan te sluiten op het woonkarakter van Alphen-Chaam. De kernwaarden hierbij zijn het dorpse karakter en een aantrekkelijke openbare ruimte met een groene uitstraling. De gemeente zet in op een evenwichtig bouwprogramma voor verschillende doelgroepen.

De gemeente streeft naar een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de woonbehoeften van huidig en toekomstige inwoners. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw aanvullend is. Echter streeft de gemeente wel naar een continue nieuwbouwproductie, mede om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te verhogen. Vanuit het opgestelde woningmarkt onderzoek blijkt dat in de kernen Alphen een aanvullende vraag bestaat naar betaalbare koopwoningen.

De woningvoorraad in de gemeente Alphen-Chaam heeft een hoge toekomstwaarde. In de bestaande voorraad is structureel aandacht voor woningverduurzaming. Nieuwbouw is in principe gasloos en gaat waar mogelijk verder dan het Bouwbesluit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past bij de identiteit en het karakter van Alphen en geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van de fysieke leefbaarheid. De ontwikkeling heeft een dorps karakter en een aantrekkelijke openbare ruimte met een groene uitstraling. Voor de woningen geldt dat rekening is gehouden met de toekomst en daarmee bijdraagt aan een hoge toekomstwaarde van de woningvoorraad in de gemeente. De bestemmingswijziging is in lijn met de woonvisie en past binnen de gestelde kaders.

Welstandsnota 2015

Toetsingskader

De gemeente Alphen-Chaam beschikt over een welstandsnota. Op 5 mei 2015 is de welstandsnota in werking getreden. In een groot deel van de gemeente kan welstandsvrij gebouwd worden en voor een aantal specifieke gebieden zijn welstandscriteria vastgesteld.

Het plangebied ligt in het gebied zonder welstandstoets. Hier wordt alleen gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven met in het bestemmingsplan. Er vindt in deze gebieden alleen sturing plaats op aspecten als bouw- en nokhoogte, bebouwingsoppervlak/-percentages, aan de houden rooilijn en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast wordt gekeken of het initiatief past in de omgeving.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende bouwplannen sluiten aan op de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving (zie hoofdstuk 2). Hierbij wordt aangesloten op de maatvoeringseisen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen'. Het bouwplan is niet in strijd met de welstandsnota.

Toekomstvisie 2030 Alphen-Chaam

Toetsingskader

De toekomstvisie is in oktober 2021 vastgesteld en is het resultaat van een samenwerking tussen overheid, bewoners en ondernemers om tot een visie te komen hoe Alphen-Chaam er in 2030 uitziet op het gebied van wonen, leven en werken. De gemeente wordt beschreven als 'rust, natuur, dorps en saamhorig'. Aan de hand daarvan zijn acht speerpunten vastgesteld. Er is behoefte aan een landelijke bouwstijl. Belangrijk is dat woningbouw niet ten koste gaat van de rust en ruimte en het dorps aangezicht. Wel is een behoefte aan nieuwbouw om de leegloop van jongeren ten te gaan.

Beoordeling en conclusie

In de voorliggende bouwplannen worden negen woningen gerealiseerd. Deze woningen passen bij het dorps karakter van Alphen en zorgen niet voor een al te grote toename. Met de woningen wordt bovendien voldoende aanbod gecreëerd waardoor het dorp interessant blijft voor mensen in verschillende fasen in hun leven, waardoor het bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp.

4 Omgevingsaspecten

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn de richtafstanden opgenomen. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een verschillende milieuaspecten (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen milieuhinderlijke functies en hindergevoelige objecten (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd. De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

Het nieuwe beoogde gebruik van het plangebied betreft een milieugevoelige functie, omdat woningen worden gerealiseerd. Daarom dient te worden bekeken in hoeverre de ontwikkeling resulteert in belemmeringen voor de omliggende bedrijven en activiteiten. Anderzijds dient bekeken te worden in hoeverre de hindercirkels rond deze bedrijven en activiteiten het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied beïnvloeden.

De voorliggende locatie ligt in kern van Alphen, in de nabijheid van het bebouwingslint aan de Baarleseweg. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bestemmingen met een richtafstand gelegen. Direct aangrenzend aan het plangebied (ten zuiden, Baarleseweg 58C) is een perceel bestemd als bedrijf, met een maximale milieucategorie 2. Voor de locatie zijn plannen om het perceel eveneens om te vormen tot woongebied. Vooralsnog is de locatie bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

In dit bestemmingsplan wordt daarom de actuele planologische situatie beschouwd. Dit betekent een maximale richtafstand van 30 meter in een 'rustige woonwijk' en 10 meter in een 'gemengd

gebied'. Het dichtstbijzijnde bouwvlak komt op een afstand van ruim 10 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens te liggen. Daarbij is de bebouwing zodanig gepositioneerd dat de belangrijkste geluidsproducerende activiteiten ten zuiden van deze bebouwing plaatsvindt.

Dit betreft met name de verkeersbewegingen van bezoekers en de bevoorrading met bijbehorende laad- en losactiviteiten. De bebouwing vormt een afschermende werking tussen deze geluidsproducerende activiteiten en de woningen. Daarnaast liggen in de omgeving van het bedrijf al diverse woningen, die reeds beperkend zijn voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel van de Baarleseweg 58C. Belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het ten zuiden gelegen bedrijf worden dan ook niet verwacht. Dit geldt tevens voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Baarleseweg, ligt het bedrijventerrein Alphen. De meest nabij gelegen bedrijven zijn bestemd tot een maximale milieucategorie van 2. De andere bedrijven hebben een milieucategorie van 3.1 of 3.2, waarvoor een maximale richtafstand van 100 meter geldt in een 'rustige woonwijk' en 50 meter in een 'gemengd gebied'. De afstand vanaf de perceelsgrens van het plangebied tot de bedrijven met milieucategorie 2 bedraagt 75 meter. Het dichtstbijzijnde bedrijf met een milieu categorie van 3.1 ligt op een afstand van circa 150 meter. Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering worden belemmeringen voor de planvorming verwacht.

4.2 Mobiliteit

Het aspect mobiliteit valt uiteen in twee delen namelijk: verkeer en parkeren.

Verkeer

Wat betreft verkeer gaat het over de ontsluiting van het plangebied en de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functiewijziging. Het plangebied wordt ontsloten op de Lange Bedde. Deze weg heeft al een functie als ontsluitingsweg voor de woningen binnen de ontwikkeling van 'De Landerij'. Met verkeersmaatregelen ter plaatse kan voor de 9 woningen in het plangebied een passende en veilige ontsluiting worden gecreëerd.

Parkeren

Toetsingskader

De gemeente Alphen-Chaam heeft d.d. 14 maart 2019 de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' vastgesteld. Dit document vormt het toetsingskader ten aanzien van de parkeerbehoefte bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente. In de nota is een onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: centrum en overig. Voorliggend plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Overig'. Hierbinnen geldt voor woningen, met een oppervlakte groter dan 90 m², een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 9 woningen mogelijk. Hiertoe dienen minimaal 18 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeernorm is ook vastgesteld in de regels. Binnen het plangebied is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Beoordeling en conclusie

In het stedenbouwkundig ontwerp (zie paragraaf 2.2) zijn voor de woningen een dubbele oprit met garage gerealiseerd. Daarnaast krijgen de woningen een passende ontsluiting. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

4.3 Geluidhinder

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de doorgaande route Baarleseweg-Looiersweg-Overweg-Belsebaan. Daardoor is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening het akoestische klimaat inzichtelijk gemaakt vanwege de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï.

Beoordeling

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in de geluidzone van de route Baarleseweg-Looiersweg-Overweg-Belsebaan. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB door het verkeer op deze route niet wordt overschreden ter plaatse van de bouwvlakken van de nieuwe woningen. Het vaststellen van hogere waarden is niet benodigd. Doordat het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde is, is het vanuit de Wgh niet benodigd om de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk te maken. In het kader van goede ruimtelijke ordening is deze wel inzichtelijk gemaakt.

Uit de beoordeling van de cumulatieve geluidbelastingen blijkt dat de MKM L_{den} op de grens van de bouwvlakken over het algemeen als 'goed' is aan te merken. Op enkele zijde is sprake van 'redelijk' of 'matig'. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening vanuit akoestisch oogpunt, omdat alle bouwvlakken beschikken over minimaal 2 zijden die als 'goed' zijn aan te merken. De gemeente Alphen-Chaam dient hierover een oordeel te geven.

In het Bouwbesluit 2012 is aangegeven dat een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering gevels noodzakelijk is in het geval hogere waarden zijn vastgesteld. Dit is niet het geval, waardoor een dergelijk nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering gevels formeel niet benodigd is. Echter uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het wenselijk zijn om een dergelijk onderzoek toch uit te voeren. De reden hiervoor is dat ter plaatse van de woningen in de bouwvlakken 1 en 9 hogere cumulatieve geluidbelastingen zijn berekend ter plaatse van de straatzijde van de bouw-vlakken. Het is daardoor niet vanzelfsprekend dat het binnenniveau van 33 dB voor wegverkeerslawaaï in verblijfsgebieden kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeer niet als belemmerend wordt beschouwd voor de geplande ontwikkeling. Uit de cumulatieve geluidbelastingen blijkt dat de MKM L_{den} varieert tussen goed en matig'. Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te voeren om aan te tonen dat de karakteristieke geluidwering gevels zodanig zijn dat een binnenniveau van 33 dB vanwege wegverkeerslawaaï wordt gegarandeerd. De gemeente Alphen-Chaam dient hierover een standpunt in te nemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit is op te delen in twee sporen namelijk: het Besluit NIBM en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

NIBM

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan

de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van het wijzigen van bestemming naar een woonfunctie ten behoeve van negen woningen. De functiewijziging wordt als NIBM beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken.

Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling en conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSL-monitoringstool. Voor de kern Alphen is alleen de N260 opgenomen in deze tool. Daardoor is aan te nemen dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de overige wegen in de kern Alphen in ieder geval lager zijn dan langs de N260.

Uit de NSL-monitoringtool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 20 µg/m³, 18 µg/m³ en 11 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³)

wordt niet overschrijden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Wat betreft risicobronnen kan onderscheid worden gemaakt in drie categorieën namelijk: inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leiding (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) dienen afstanden in acht genomen te worden.

Beoordeling

Ten noorden van het planperceel, op een afstand van circa 1 kilometer, ligt een defensieleiding. Deze leiding heeft een maximale werkdruk van 80 bar en een uitwendige diameter van 168.28 mm. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 100 meter. Het planperceel ligt hier buiten.

Daarnaast ligt ten noordwesten van het plangebied een militaire munitie opslagplaats (Munitiepark Alphen). Hier vanuit gelden diverse beperkende zones. Het plangebied is niet gelegen binnen een van deze zones.

Conclusie

Voor het overige zijn in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig. Belemmeringen ten aanzien van de planvorming zijn derhalve niet aanwezig.

4.6 Water

Toetsingskader

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times 0,06$$

De gemeente Alphen-Chaam heeft ook een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld, waarin onder is opgenomen dat bij nieuwbouwwoningen hemelwater bij voorkeur niet naar een RWZI wordt afgevoerd. Hemelwater dient zoveel mogelijk te infiltreren of vertraagt te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daarnaast geldt een retentienorm van 78 mm, die daarmee strenger is dan de eis van het waterschap.

Beoordeling en conclusie

De woningbouwplannen resultaten in een verhardingstoename van circa 2.115 m². De verhardingstoename is per woning als volgt benaderd:

- Hoofdgebouw (90m²) + Garage (45m²)
- Oprit (35m²)
- Overige erfverharding (65m²)

Daarnaast is ook sprake van een verhardingstoename van de bij de woningen behorende hofjes. Het noordelijke hofje kent een verhardingstoename van 296,6 m² en het zuidelijke hofje een verhardingstoename van 465,4 m². Totaal is dit een toename van 762 m². Echter vanwege de boomspiegels ter plaatse dient per boomspiegel 14 m² te worden afgetrokken van deze toename, waardoor de totale toename van de hofjes uitkomt op 734 m².

Met een verhardingstoename van 2.849 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap is er

een verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening. Voor het plangebied is de rekensom te maken:

$$2.849 \text{ m}^2 * 0,078\text{m} = 222,22 \text{ m}^3.$$

Dit betekent dat er binnen het plangebied 222,22 m³ geborgen moet worden. De voorkeur gaat uit naar infiltratie binnen het plangebied. De waterberging zal moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit kan eventueel gerealiseerd middels het aanleggen van een wadi, groene daken en/of infiltratiekratten.

Een voorziening dient verder te voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de GHG;
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze in verband met verstoppingen een minimale diameter van 4 cm te hebben.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient doormiddel van een gescheiden rioolstelsel te worden aangesloten op het vuilwaterstelsel in de Lange Bedde. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Alphen-Chaam te worden uitgewerkt.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dient aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Verder mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor zeer nadelig invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan wordt te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

4.7 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Door IJzerman advies is op 10 juli 2020 een actualisatie van de quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de quickscan was het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens is inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat vrijgestelde soorten mogelijkerwijs aangetroffen kunnen worden, hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige

individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er wordt geadviseerd om de meest versturende werkzaamheden uit te voeren in de maanden september en oktober.

Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten (tussen half juli en half maart).

Aangezien de planlocatie een beperkte natuurwaarde heeft en er geen beschermde flora en fauna is aangetroffen, is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk. Vanuit de Wet natuurbescherming gelden derhalve geen bezwaren tegen de toekomstige bestemmingswijzing van de locatie. Op het onderwerp stikstof wordt in de navolgende paragraaf ingegaan.

4.8 Stikstof

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatie typen) opgesteld. Handleidingen of activiteiten binnen of buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstelling van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Beoordeling en conclusie

Door AGEL adviseurs B.V. is op 13 december 2022 een onderzoek naar stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen. De berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van AERIUS calculator. Uit de berekening bleek dat de realisatie van negen woningen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunning en een nader onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering-

Conclusie

De toekomstige gebruiksfase van 9 woningen aan de Lange Bedde wordt uitgezonderd van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering.

4.9 Volksgezondheid

Toetsingskader

In de notitie 'Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidsaspecten mee te wegen bij vergunningverlening' van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in ruimtelijke planvorming. Met het doorlopen van het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) kan worden bepaald of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is, ten behoeve van voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Omdat

binnen een straal van 2 kilometer een geitenhouderij is gevestigd, wordt geadviseerd nader advies op te vragen bij de GGD. De uiteindelijke keuze of een GGD-advies noodzakelijk is, is een afweging die wordt gemaakt door de gemeente.

Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van 52 meter die aangehouden moeten worden rondom de varkens en pluimveehouderijen in de omgeving.

Geitenhouderijen

Veehouderijen, en in het bijzonder geitenhouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. Van het plan zelf gaan geen negatieve effecten voor de volksgezondheid uit naar de omgeving omdat sprake het plan uitsluitend woningbouw mogelijk maakt. Uit het VGO2 rapport (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) van het RIVM (Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu) blijkt dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Onduidelijk is waardoor dit verhoogde risico precies door wordt veroorzaakt. Een toetsingskader waarmee het verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van geitenhouderij wordt bepaald ontbreekt op dit moment.

Beoordeling en conclusie

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich op ruime afstand van een geitenhouderij. Tussen de ontwikkeling en de geitenhouderij bevinden zich een groot aantal woningen waar personen verblijven die blootstaan aan de gezondheidsrisico's. Dit betreft woningen binnen de kern van Alphen. Aangenomen wordt dat met de functiewijziging de blootstelling aan het gezondheidsrisico niet significant toeneemt.

4.10 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een milieuhygiënisch vooronderzoek (bodem) wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Beoordeling

Door FL BODEX milieukundig adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek en nader onderzoek asbest (grond) uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. De rapporten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetoond. Uit het uitgevoerde nader onderzoek asbest (grond) wordt geconcludeerd dat in de bodem geen sprake is van 'een geval van ernstige bodemverontreiniging' met de daaraan gekoppelde saneringsplicht. Wel is bij afvoer van de grond mogelijk een keuring noodzakelijk.

De aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijding zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse als aanvaardbaar geacht. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen wat betreft het aspect bodem.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

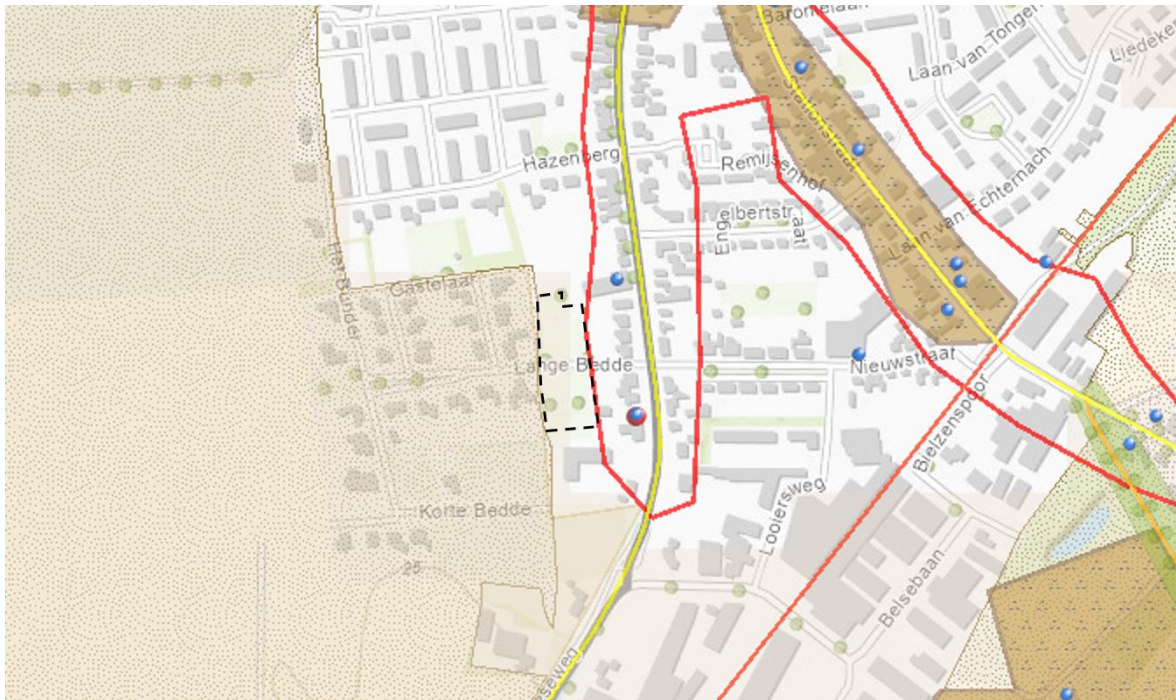
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 nieuwe 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 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

4.11.1 Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Onderstaande afbeelding is een weergave van de CHW ter hoogte van het plangebied.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant (plangebied weergegeven in zwart)

Op basis van de CHW ligt het plangebied tussen de oude kern van Alphen en het goed bewaarde akkercomplex 'Kwaalburgsche en Kerkakkers'. Conform de CHW zijn binnen het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel geldt voor het plangebied een verhoogde archeologische verwachtingswaarde. Hierop wordt in de volgende subparagraaf verder ingegaan.

4.11.2 Archeologie

Toetsingskader

In het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen' een gedeelte is bestemd met de dubbel bestemming 'Waarde- Archeologie'. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10 m² en dieper van 0,3 –Mv. Aangezien de voorgenomen ingrepen de grenzen op het gebied van zowel oppervlakte als diepte overschrijden, is sprake van een archeologische onderzoeksplicht.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 en het Plan van Aanpak (Rap, 2020). Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste uitgangspunten en conclusies zijn hierna samengevat opgenomen.

Beoordeling en conclusie

Er geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting. Uit het nader archeologisch onderzoek is gebleken dat een deel van het plangebied kan worden vrijgegeven van de archeologische waarde.

4.12 Onderzoek niet gesprongen explosieven

Toetsingskader

In de periode '40-'45 heeft de omgeving van Alphen zwaar onder vuur gelegen. Bij ontwikkelingen in het gebied, waar na de Tweede Wereldoorlog nog niet in de grond is geroerd en er geen nadere onderzoeken hebben plaats gevonden, dient er uit het oogpunt van veiligheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Onderzoek

Om de omvang en risico's van de NGE's in ter plaatse van het plangebied te kunnen inschatten wordt door REASeuro een NGE-bodemonderzoek uitgevoerd. Vooruitlopend op het veldwerk is een oppervlakedetectie uitgevoerd, waarmee inzichtelijk is gemaakt in hoeverre sprake is van mogelijke NGE-objecten in de bodem, en waar er vanuit het NGE-onderzoek moet worden ontgraven. Voordat het onderzoek naar NGE kan worden voortgezet dient het gebied te worden vrijgesteld van te verwachten archeologische waarden. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek (zie paragraaf 4.11) wordt onder begeleiding van REASeuro uitgevoerd.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van negen woningen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een mer-plicht.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Alphen-Chaam. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd bij ontwikkelingsplannen in de regels van het bestemmingsplan 'Kom Alphen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Tuin – 1

De voor 'Tuin – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de tuin en daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erkers dienen te voldoen aan de relevante maatvoerings- en situeringseisen. In onderliggend plan is deze bestemming bedoeld voor de voortuinen van de percelen.

Artikel 4: Tuin – 2

De voor 'Tuin – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de tuin en de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoners. Bijgebouwen en aanbouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen te voldoen aan de relevante maatvoerings- en

situeringseisen. Door middel van een omgevingsvergunning kan van specifieke gebruiksregels worden afgeweken in het kader van mantelzorg en aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 5: Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de verkeers- en verblijfsruimte voor langzaam en gemotoriseerd verkeer met de daarbij behorende paden en wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorziening, speelvoorziening, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut, evenement, en bouwwerken en voorzieningen. Wat betreft bouwen geldt dat deze uitsluitend worden gebouwd ten dienste van algemeen nut, speelvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoners, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, berg- en stallingsruimten ten dienste van de woning, erven en tuinen en bouwwerken. Hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen moeten voldoen aan de relevante maatvoerings en -situeringseisen. Door middel van een omgevingsvergunning kan van specifieke gebruiksregels worden afgeweken in het kader van mantelzorg en aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7: Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 40 cm-mv. Uitzondering zijn werkzaamheden aan kabels en leidingen indien uit een KLIC-melding blijkt dat deze al dieper liggen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Alpen-Chaam en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Alpen-Chaam derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met de belanghebbende middels een omgevingsdialoog, waarbij hen de gelegenheid wordt geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen. Op 2 november 2020 is door Van der Weegen Grondbank ten behoeve van de omgevingsdialoog een informatiebrief gestuurd met daarin het bouwplan en de planprocedure toegelicht aan de direct omwonenden. Daarnaast heeft Van der Weegen verschillende eigenaren telefonisch gesproken over het initiatief.

Naar aanleiding van de reacties van de omgeving zijn de bouwhoogtes aangepast om een betere aansluiting te krijgen met de omliggende bebouwing. De mogelijkheid wordt openhouden om aan te sluiten bij de behoefte voor een plat dak. Voor de bouwhoogtes wordt aangesloten bij het bestemmingsplan de Landerijen. De uitwerking van de van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

Recent is het bouwplan gewijzigd. Van der Weegen grondbank informeert de omgeving opnieuw over de huidige stand van zaken.

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De reactie van de provincie en het Waterschap Brabantse Delta heeft geen significante invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.



samen onze omgeving creëren