

Toelichting Bestemmingsplan Molenbaan, Alphen

Versie: 10 april 2024



INHOUD

1.	INLEIDING.....	3
2.	PLANBESCHRIJVING	5
3.	BELEIDSKADER.....	10
4.	MILLIEUHYGIËNISCHE- en PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
5.	JURDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
6.	UITVOERBAARHEID.....	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

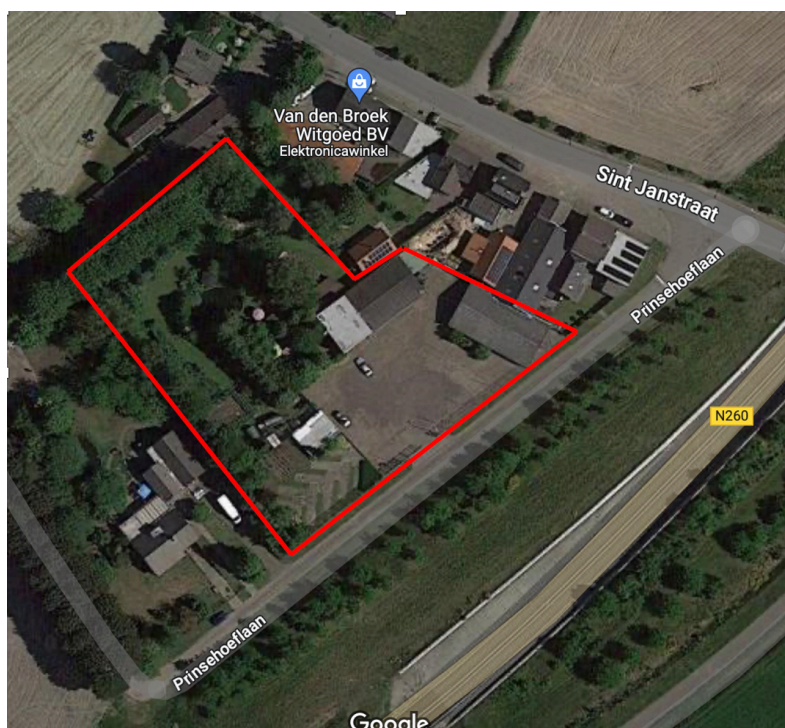
Aan de Molenbaan 1 in Alphen bestaat het voornemen om op een geheel ingericht en gedeeltelijk verhard terrein, vier vrijstaande woningen met tuin en eigen parkeervoorziening te ontwikkelen. Om deze nieuwe opzet te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een nieuw planologisch kader voor de ontwikkeling van de nieuwe woonkavels.

Doel

Het beoogde stedenbouwkundige plan past niet binnen de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met voorliggend nieuw bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch- planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend Het bestemmingsplan heeft betrekking op de open ruimte behorende bij het erf van Molenbaan 1 in Alphen (perceelnummer 3820). Er is een bestaand garagebedrijf met opstallen en een bedrijfswoning op het erf. Deze en bestaande verharding worden verwijderd. De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is op navolgende afbeelding weergegeven.



Figuur: begrenzing plangebied



Figuur: kadastrale begrenzing plangebied

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt ingedeeld. In dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, zijn een aantal algemene planaspecten opgenomen. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats. Hoofdstuk 3 tot en met 4 vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de wijziging en gaat in op, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Hoofdstuk 5 vormt de juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Molenbaan 1 aan de rand van de kern Alphen. Op circa 40 meter ten oosten van het plangebied is de provinciale weg N260 gelegen. Het plangebied is gelegen aan de Molenbaan ten zuiden van de kern Alphen, op de rand van het agrarisch buitengebied, aangrenzend aan de rondweg Alphen. Op het terrein aan de Molenbaan 1 te Alphen bevinden zich diverse oude bedrijfspanden, verlichting en verharding behorende bij een voormalig garagebedrijf.



Figuur: aanzicht plangebied



Figuur: ligging plangebied op de topografische kaart

2.2. Beoogde situatie

Het voornemen is in het plangebied vier woonkavels te realiseren. Deze woonkavels beschikken over een ruime omvang waardoor het mogelijk is hier vier vrijstaande woningen te realiseren. De toevoeging van de woningen zorgt voor hergebruik van gronden, voor een groene opwaardering van de omgeving en draagt bij aan een kwalitatieve opwaardering van de locatie zelf.

Stedenbouwkundig

De Molenbaan bevindt zich aan de Zuid-Oostelijke rand van Alphen, aan de grens met het buitengebied. Parallel aan de Molenbaan bevindt zich de N260 (Kapellekensbaan), een ter plaatse van de locatie verdiept gelegen provinciale weg, waar 80 km/h gereden mag worden. Ten Westen van het terrein, op Molenbaan 3 bevindt zich een grote vrijstaande woning en aan de Oostkant van het terrein, langs de St. Janstraat, bevinden zich diverse woningen en winkels van 2 lagen plus een kap.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het opknippen van het terrein in 4 evenwijdige kavels, waarvan de rechter driehoekig van vorm is. De woningen zijn gelijkmatig verdeeld en liggen iets terug van de weg, zodat er circa 8 meter diepe voortuinen ontstaan. De woningen staan haaks op de weg georiënteerd en hebben hun ingang aan de zijkant van de woningen. Drie van de 4 woningen hebben een diepe achtertuin, zodat het reeds aanwezige groen zoveel mogelijk behouden kan blijven.



Figuur: vogelvluchtperspectief van het plan (Lex Bruns)



Figuur: vogelvluchtperspectief van het plan (Lex Bruns)



Figuur: straatbeeld vanaf het oosten (Lex Bruns)



Figuur: vooraanzicht (Lex Bruns)

Architectuur

De vier woningen staan aan de Molenbaan en kennen een oriëntatie op deze weg. De tuinen liggen achter de woning en grenzen aan de omliggende woonpercelen. De vier woningen bestaan uit 2 lagen plus een schuine kap met een aanbouw aan de zijkant ten behoeve van een garage/berging. De goothoogte is 6 meter en de nokhoogte is 10,35 meter. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een éénlaagse aanbouw. De materialisering zoekt aansluiting bij de omliggende woningen die uit baksteen zijn opgetrokken. De onderbouw bestaat uit roodbruin metselwerk, met een bovenbouw van houten delen. De kappen worden bedekt met pannen met een antraciet kleur.

Parkeren

Het parkeren (2 auto's per woning) geschiedt geheel op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Aangezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto ‘eenvoudig beter’, doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is ‘Werken aan de slimme netwerkstad’. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

‘Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.’

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

‘Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.’

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Toets

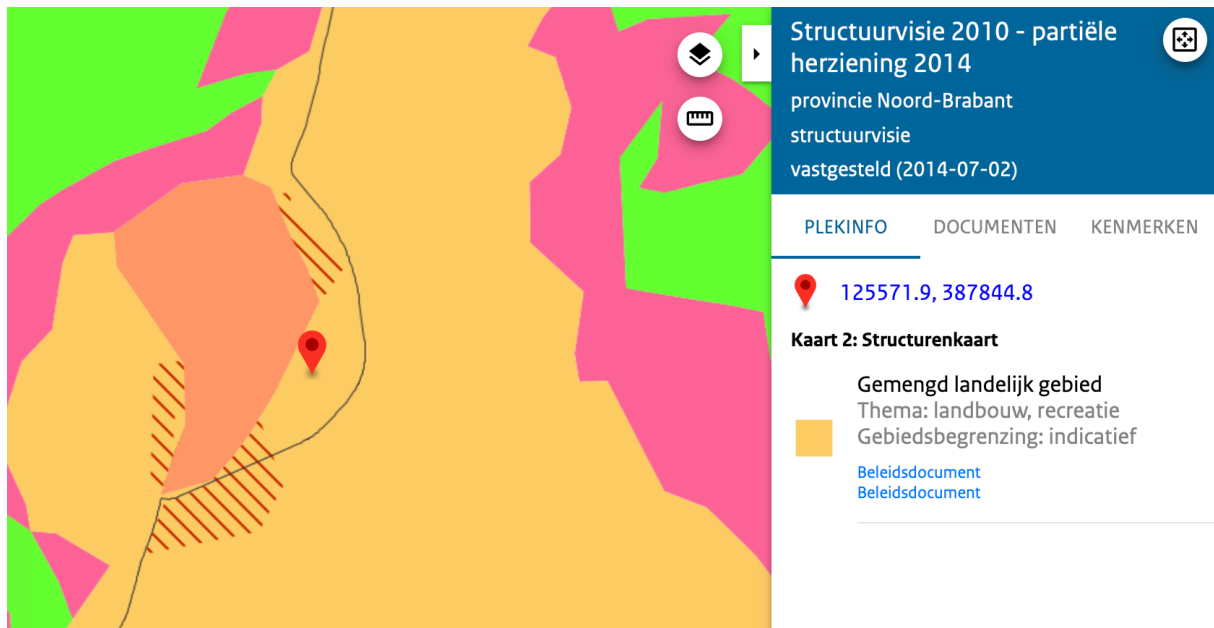
Met het initiatief wordt een in onbruik geraakte detailhandelsbestemming met bebouwing aan de rand van de kern Alphen weg bestemd. Bebouwing op het perceel wordt gesaneerd. Enerzijds wordt hiermee dus leegstand en verloedering van voormalige bedrijfsbebouwing voorkomen. Anderzijds wordt een kwaliteitsimpuls geleverd aan het stedelijk gebied in de kern van Alphen.

3.1.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 5, ligt het plangebied in het 'Gemengd Landelijk gebied'



Figuur: extract kaart Structuurvisie

Beschrijving

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijmt. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Toets

Het plangebied is niet aangewezen als primair agrarisch gebied. Het plan gaat uit van herontwikkeling van een bestaande detailhandelsbestemming naar wonen. Opstallen

worden gesloopt, verharding wordt verwijderd en de gronden krijgen een kwalitatieve verbetering naar woonmilieu. Het betreft een ontwikkeling op een vrijkomende locatie. In voorliggend bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de ontwikkeling rekening houdt met bestaande omliggende functies en dat het zich hierin goed voegt.

3.1.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) 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 lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de lov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressant, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen in de werkingsgebieden 'Stedelijk gebied'

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de lov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Artikel 3.9 is niet van toepassing, omdat het plangebied niet in het Landelijk gebied is gelegen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle

gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Met het initiatief wordt gebruik gemaakt van een bestaande bestemming Detailhandel binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Er wordt dus gebruik gemaakt van bestaand ruimtebeslag. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat slechts vier woningen wordt toegevoegd. Vaste jurisprudentie onderschrijft dit. Uit bovenstaande toetsing blijkt dat in de beoogde situatie wordt voldaan aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat met het initiatief een in onbruik geraakte detailhandelsbestemming aan de rand van de kern Alphen wordt wegbestemd. De bestaande bebouwing op de gronden wordt gesaneerd. Enerzijds wordt hiermee dus leegstand en verloedering van de gronden en de omgeving voorkomen. Anderzijds wordt een kwaliteitsimpuls geleverd aan het stedelijk gebied aan de rand van de kern van Alphen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Artikel 3.42 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van woonfuncties binnen Stedelijk gebied. Met het initiatief worden vier woningen gerealiseerd. Dit is een functieverandering en een vorm van stedelijke ontwikkeling. Voor deze woningen wordt derhalve getoetst aan de gestelde voorwaarden uit artikel 3.42 van de lov.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Op basis van artikel 5.4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant maakt de gemeente Alphen-Chaam regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de meest recente prognoses uitgebracht.

Op basis hiervan heeft de gemeente Alphen-Chaam in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 regionale woningbouwafspraken gemaakt over de periode 2015 t/m 2024. Daarin is vastgelegd dat de gemeente Alphen-Chaam een programma krijgt van circa 400 woningen. Één van deze bouwtitels zal aan het initiatief worden toegewezen.

In lid 2 van artikel 3.42 van de lov zijn voorwaarden opgenomen waaraan een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te voldoen. Aan deze voorwaarden wordt hieronder getoetst.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving; De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een detailhandelslocatie aan de rand van de kern Alphen wordt weg bestemd. De bebouwing op het perceel wordt gesaneerd. Hierdoor bevordert het initiatief een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

Met het initiatief wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel van een detailhandelslocatie aan de rand van de kern Alphen. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik én transformatie van verouderd stedelijk gebied.

- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Voor nieuw te bouwen woningen geldt sinds 1 juli 2018 een aardgasverbod. Dit betekent dat de woningen niet op het aardgas mag worden aangesloten. De nieuwe woningen zullen derhalve worden voorzien van toekomstbestendige energievoorzieningen.

- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

De woningen worden op een duurzame wijze ontwikkeld met duurzame materialen en op eigen terrein zal voldoende ruimte zijn voor de opvang van water (zie paragraaf 4.2).

e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Door het ontwikkelen van woningen in de kern van Alphen-Chaam zijn alle dagelijkse voorzieningen per fiets of te voet bereikbaar. Daarnaast kunnen eventueel laadpalen voor elektrische auto's op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierdoor wordt invulling gegeven aan duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
De voorgenomen ontwikkeling staat een duurzame, concurrerende economie niet in de weg. De nieuwe woning zal duurzaam worden gebouwd.
Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de ontwikkeling van een locatie voor wonen in Stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1. Structuurvisie

De gemeente Alphen-Chaam heeft haar structuurvisie vastgesteld op 27 februari 2014. Deze structuurvisie geeft thematisch en gebiedsgericht de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functionele-, programmatische-, kwalitatieve- en financiële regie te kunnen voeren. Belangrijkste hierbij is het vormen van een inspiratie- en afwegingskader gericht op het behoud en de versterking van de functionele en ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is hieraan aangeduid als woongebied.

De ambitie voor 'het wonen' is voor zover relevant voor dit plan als volgt verwoord:

De woningmarkt klaarmaken voor de veranderende 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 omgeving, waar je rust vindt, waar buurtbewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.

Het plan voorziet in de doelstelling van de structuurvisie doordat de woningen voorzien zijn van de bestemming Wonen met bouwvlak en Tuin. Ten opzichte van de bestaand bestemde situatie zullen er woningen zijn in een groene/vergroende omgeving waarin bedrijfsmatig gebruik niet langer is toegestaan.

3.2.2 Toekomstvisie Alphen-Chaam

De Toekomstvisie moet vooral worden gezien als het toekomstbeeld van inwoners, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke organisaties. Hoe zou het wonen, leven en werken in Alphen-Chaam er in 2030 volgens hen uit moeten zien? Rode draad daarbij is vooral (behoud van) de kwaliteit van leven. Die kwaliteit zit vooral in de afwisselende natuurlijke omgeving, het voorzieningenniveau en de onderlinge verbondenheid. Het leven is goed in Alphen-Chaam en dat willen we graag zo houden. Maar uiteraard zijn er ook zaken voor verbetering vatbaar. Een van de speerpunten uit de visie is dat er in 2030 voldoende betaalbare en comfortabele woningen voor alle inwoners in alle levensfasen zijn. Het college en de gemeenteraad werken de visie verder uit. Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan woonruimte en kan doordat het voorziet in grotere woningen bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt.

3.2.3 Welstandsnota 2015

In de Welstandsnota zijn de welstandscriteria voor de genoemde bijzondere gebieden opgenomen. De nota is veel minder lijvig en eenvoudiger te gebruiken, vergeleken met de voorgaande welstandsnota. Het plangebied is niet aangeduid als bijzonder gebied. Voor dergelijke gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Hier wordt alleen gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven met het bestemmingsplan. 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.

3.2.4 Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Met de woonvisie schets de gemeente een lonkend toekomstperspectief voor het wonen. Een toekomst- perspectief dat nadrukkelijk vraagt om samenwerking. Samen met de woningcorporaties, huurders- organisaties, dorpsraden, markt, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners, zorgen we ervoor dat het goed wonen is in Alphen-Chaam.

De Woonvisie kent de volgende vijf thema's:

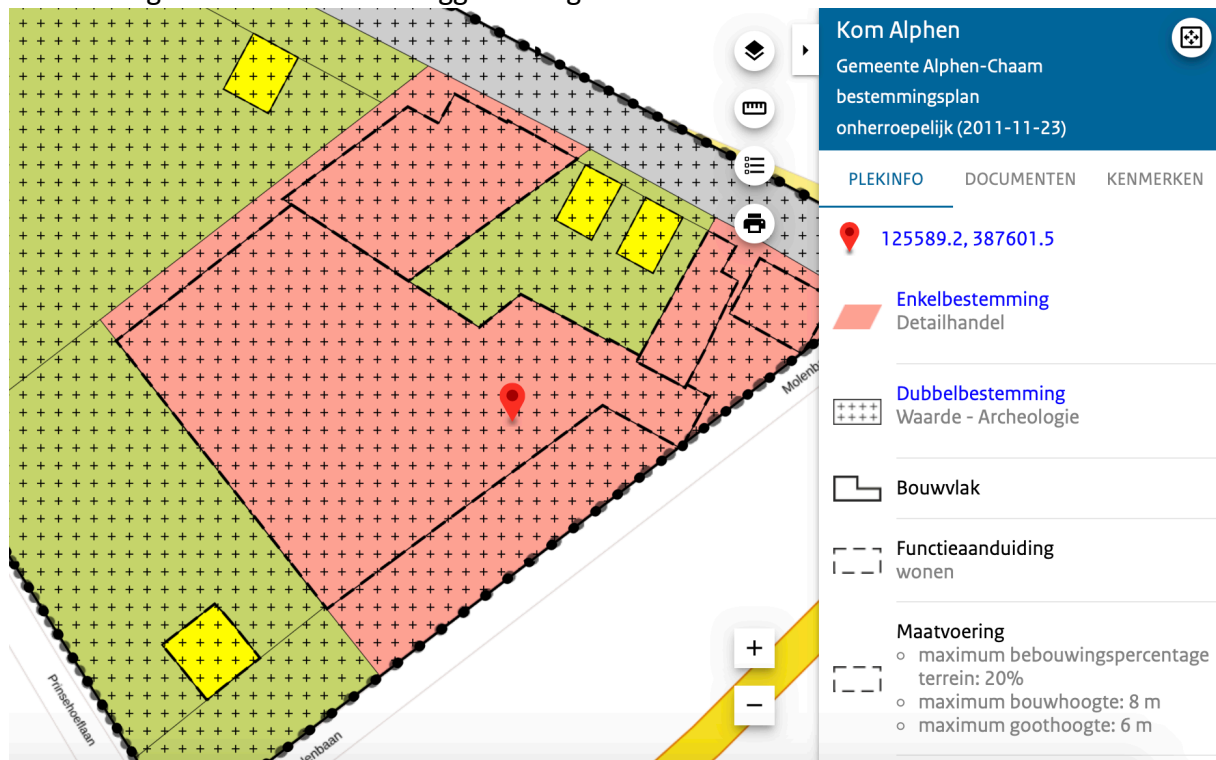
1. Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam
2. Demografie en de woningbehoefte
3. Betaalbaar wonen
4. Kwaliteit van de woningvoorraad
5. Wonen met zorg en welzijn

Het plan voorziet in het toevoegen van vier kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad en is niet in strijd met de inzet van de Woonvisie.

3.2.5 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Kom Alphen'. Het plangebied is hierin bestemd tot Detailhandel. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Archeologie en de functieaanduiding Wonen en is voor een deel van het plangebied een 'Bouwvlak' opgenomen. Uit de redactie van het bestemmingsplan valt op te maken dat in het

plangebied binnen het bouwvalk 'een woning' mag worden gebouwd. Initiatiefnemer wil vier woningen bouwen en deze liggen niet geheel binnen het bouwvlak.



Figuur: extract verbeelding 'Bestemmingsplan Kom Alphen'

Om dit mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie en levert maatwerk om de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan van de gemeente Alphen-Chaam op te heffen.

4. MILLIEUHYGIËNISCHE- en PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat voor het initiatief geen passende beoordeling noodzakelijk is.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.- beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Indien een initiatief niet voor komt in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt voor de beoogde ontwikkeling geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. De enige categorie die mogelijk van toepassing zou kunnen zijn is categorie 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daar het hier gaat om vier woonfuncties, op een bestaand bouwperceel, binnen een bestaande stedelijke zone in is deze categorie echter niet van toepassing. Naar het oordeel van de Afdeling kunnen ontwikkelingen tot twaalf vrijstaande woningen binnen bestaand bebouwd gebied namelijk niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r, zie ABRvS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1 (ECLI:NL:RVS:2020:729).

Daar het initiatief niet voor komt in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt voor het initiatief geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.1. zijn er binnen de lov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water gelegen op het plangebied. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de lov aan getoetst dient te worden.

Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027)

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 22 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hierin staan de doelstellingen en ambities van het waterschap. Het bestuur geeft hiermee de koers aan voor de komende zes jaar. In het WBP staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Waterschap

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. De doelstelling van het waterbeheerplan van het Waterschap Brabantse Delta (2022-2027) betreft: 'Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.' De ambitie hierbinnen betreft: Samen werken met de omgeving aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Belangrijke onderwerpen waarvoor het Brabantse Delta doelen vooropgesteld hebben betrekking op water voor duurzame ontwikkeling. Het realiseren van de ambities wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes:

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden
7. Waterveiligheid;

De waterveiligheid wordt verbeterd door het verkleinen van de kans op overstroming én het verkleinen van de mogelijke gevolgen. Om deze aspecten in samenhang te behandelen worden de drie lagen van het concept meerlaagsveiligheid gebruikt:

1. Preventie door sterke waterkeringen
2. Ruimtelijke inrichting minder kwetsbaar maken
3. Crisisbeheersing
4. Gezond water;
5. Voldoende water;

Met onderhavig plan wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie van de woningen. Zie voor argumentatie hieromtrent paragraaf 4.2.3. In totaliteit is in onderhavig plan sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Op deze manier sluit de beoogde situatie aan bij de ambities van het RWP.

Gemeente

De gemeente Alphen-Chaam heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2024 opgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de komende jaren invulling zal geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater & grondwater en hoe deze invulling wordt gefinancierd. Het uitgangspunt van de gemeente Alphen-Chaam is om bij herontwikkeling en nieuwbouw een gescheiden afvoer hemelwater te hebben. Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Binnen het plangebied wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Binnen het plangebied vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater.

Gemeente

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het verbreed 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 herstructureringsprojecten 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 een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² verhard oppervlak (daken en bestrating) geldt alleen het gemeentelijk beleid en wordt alleen voor het oppervlak van de bouwwerken een opgave meegegeven.

Voor het realiseren van nieuwbouw is een bergingseis voor hemelwater van minimaal 78 mm (78 liter/m²) voor het toekomstige nieuwe verhard oppervlak vastgesteld.

Voor het aanpassen van verhard oppervlak geldt een bergingseis van minimaal 7 mm voor het vervangende oppervlak en minimaal 78 mm voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Verhard oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden. De bestaande watervoorzieningen zoals greppels en vijvers dienen gehandhaafd te blijven tenzij de bergende, afvoerende, infiltrerende en drainerende functie gecompenseerd wordt.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Volgens de Keur van Waterschap Brabantse Delta is het namelijk verboden om zonder vergunning neerslag tot afvoer te laten komen naar oppervlaktelichamen als gevolg van het bebouwen of verharden van meer dan 500 m² onverharde grond. Dit verbod is ingesteld om versnelde afvoer van neerslag te voorkomen. De mitigerende maatregelen betreffen een retentievoorziening van 60 mm voor elke m² verhard oppervlak.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het niet nodig om een compenserende maatregel te treffen. Het initiatief zal zelfs een positief effect hebben op de waterhuishouding. Het plangebied kent een bouwvlak van 3955 m² dat voor 20% mag worden bebouwd. Dit geeft een oppervlakte van 791 m². Daarnaast is het toegestaan het hele terrein te verharderen met parkeervoorzieningen en toegangspaden, wat in de praktijk ook voor circa 2.300 m² heeft plaatsgevonden.

Hiervoor in de plaats komen 4 woningen met een plattegrond van 100 m². In de regels wordt een oppervlakte van maximaal 150 m² voor bijgebouwen opgenomen, waarmee het plangebied tot 1.000 m² verhard kan worden.

Dit is minder dan de 3955 m² verharding die nu is toegestaan.

Echter de gemeente eist bij 'nieuwbouw' een waterberging/infiltratie-voorziening van 60mm/m² verhard oppervlak. Dit komt neer op 600 m³ waterberging per hectare. Dus 0,1 ha * 600 m³ = 60 m³. Op het perceel van de nieuwe woningen wordt dit opgelost door middel van infiltratiekratten van 15 m³ naast de woningen. De infiltratievoorziening krijgt geen noodoverloop op het gemeentelijk riool. Het regenwater in de infiltratiekratten kan binnen 24 uur infiltreren in de bodem.

De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Verder zal bij de nieuwbouw gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het (bodem)watersysteem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de (bodem)waterkwaliteit en ecologie.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 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 Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (lov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de lov. Het

NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina & Oisterwijkse Vennen en Regte Heide & Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000- beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Regte Heide & Riels laag, dat op een afstand van circa 5,0 kilometer ten oosten van het plangebied ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in

stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen). Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling (en het realiseren ervan) geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de sanering-, sloop, realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet de bijlagen. Hierin zijn ook de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in alle fasen van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels laag en de verder weggelegen gebieden Turnhouts Vennengebied en Heesbossen in België, leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn 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. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Breur Ecologie & Onderzoek heeft een quickscan ecologie uitgevoerd op een perceel aan de Molenbaan 1 te Alphen. De aanleiding voor dit onderzoek betreft het voornemen om op deze locatie bedrijfsbebouwing te slopen t.b.v. nieuwbouwwoningen.

Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- Het plangebied biedt geen potentie voor aanwezigheid van beschermde soorten flora of fauna, aanvullend onderzoek is niet nodig.
- De ontwikkeling heeft groen licht vanuit de Wet natuurbescherming.
- Men dient bij kapwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden wel rekening te houden met het vogelbroedseizoen. Nesten van vogels zijn – ongeacht de soort – altijd beschermd wanneer zij in gebruik zijn (nestbouw, broedfase, of jongen in nest). Het broedseizoen loopt grofweg van maart t/m augustus. Let wel: dit is geen vaste periode, afhankelijk van weersomstandigheden kunnen vroege of late broedgevallen zich voordoen. Bij twijfel over de aan- of afwezigheid van nesten dient een deskundige ingeschakeld te worden.
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermd en onbeschermd) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

De geplande ontwikkeling op het terrein biedt ook kansen voor biodiversiteit. Door middel van een streekeigen, inheemse erfbeplanting en het aanbrengen van voorzieningen in de nieuwe woningen (zoals inbouw neststenen voor vogels of vleermuizen) kan de biodiversiteit van het terrein in de toekomstige situatie worden gestimuleerd.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan het initiatief moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

De cultuurhistorie en aardkunde binnen het plangebied wordt beschouwd aan de hand van het wettelijk toetsingskader en het daaruit volgende provinciaal beleid.

Wettelijk 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 plannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een plan 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 een plan 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 plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historisch (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 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn dan ook overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Iov blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied,

De CHW bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Ook alle informatie die op de CHW 2006 te vinden was is opgenomen op de nieuwe CHW. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van gronden die zijn aangeduid met indicatieve archeologische waarden met een hoge trefkans. Het aspect archeologie wordt verder beschreven in navolgende paragraaf.

Verder is het plangebied gelegen in de regio De Baronie. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbepanting en wegbepanting. De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door het besloten zandontginningslandschap. Aangezien met het initiatief gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel aan de rand van de kern Alphen en de aanwezige bebouwing op het perceel wordt gesaneerd sluit het initiatief aan bij de ontwikkelingsstrategie van de regio De Baronie.

4.4.2. 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. De gemeente Alphen-Chaam vervaardigt op dit moment een nieuwe archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Als de bouwmogelijkheden binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen van de archeologische verwachtingskaart overschrijden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden voor ter inzage legging van het plan.

Voor het plangebied heeft KSP een archeologisch onderzoek verricht dat als bijlage bij deze Toelichting is gevoegd. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke, archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een hoge kans op vindplaatsen gerelateerd op bewoning en beakkering van landbouwers (Neolithicum t/m Nieuwe tijd) en ligt het plangebied binnen een bufferzone rondom een bekende archeologische vondstmelding. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek kan deze verwachting nader worden gespecificeerd.

Het plangebied ligt op de oostelijke uitloper van een dekzandplateau. Vrijwel direct ten zuidoosten van het plangebied ligt een hoger deel van het dekzandplateau met ten zuiden daarvan een dalvormige laagte. Dat is de zone met een hoge kans op een vuursteenvindplaats en het plangebied heeft daardoor een lage verwachting voor een vuursteenvindplaats uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met Neolithicum.

Enkele tientallen meters ten zuiden van het plangebied zijn vindplaatsen aangetroffen uit de IJzertijd en Romeinse tijd tijdens (nood)opgravingen bij graafwerkzaamheden in 1945. Het plangebied heeft daardoor een hoge verwachting voor nederzettingsresten en sporen van begravingen uit de periode Neolithicum tot en met Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) met een zeer hoge kans op een vindplaats uit de periode IJzertijd – Romeinse tijd.

Op historisch kaartmateriaal uit de 19e en 20e eeuw wordt het plangebied omgevormd van heide naar bos en later naar akkerland. Het plangebied ligt binnen een perceel dat omgeven is door doorgaande wegen, maar aan die wegen is nabij het plangebied geen historische bebouwing aanwezig in de 19e eeuw. Daarom heeft het plangebied een lage verwachting voor een huisplaats uit de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Lokale diepe verstoringen door smeerputten, voormalige ondergrondse tanks van de voormalige garage en een vijver en een andere laagte in de tuin zijn aanwezig, maar wijdverbreide diepe verstoringen worden op voorhand niet verwacht. Door de omzetting van heide naar bos naar akkerland is de kans groot dat vuursteenvindplaatsen dermate zijn aangetast dat deze niet meer behoudenswaardig zijn. Ook is er een kleinere kans dat deze veranderingen voor dermate diepe bodemverstoringen hebben gezorgd dat de bodem in het gehele plangebied diep verstoord is.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. De verwachte bodemopbouw was een humeuze bovengrond met daaronder een bruine laag (B-horizont) die overgaat in de gele ondergrond

(C-horizont). In een deel van de boringen is de overgang van de B-horizont naar de C-horizont intact. In de andere boringen is er sprake van verstoringen, maar ligt de top van de C-horizont t.o.v. NAP op vergelijkbare hoogte. Er lijkt daarom geen sprake van diepe verstoringen waarbij meer dan 30 cm van de C-horizont en daarmee de eventuele archeologische grondsporen grotendeels verloren zijn gegaan. De opgestelde archeologische verwachtingen uit het bureauonderzoek blijven behouden.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

De verwachte bodemopbouw was een humeuze bovengrond met daaronder een bruine laag (B-horizont) die overgaat in de gele ondergrond (C-horizont). In een deel van de boringen is de overgang van de B-horizont naar de C-horizont intact. In de andere boringen is er sprake van verstoringen, maar ligt de top van de C-horizont t.o.v. NAP op vergelijkbare hoogte. Er lijkt daarom geen sprake van diepe verstoringen waarbij meer dan 30 cm van de C-horizont en daarmee de eventuele archeologische grondsporen grotendeels verloren zijn gegaan.

Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied op basis van het bureauonderzoek en wordt deze door het veldonderzoek bevestigd?

De in het bureauonderzoek opgestelde hoge tot zeer hoge verwachting voor nederzettingsresten en begravingen uit de periode Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) is bevestigd door het veldbezoek. De top van de C-horizont is intact tot ondiep verstoord. De roestvlekken in de top van de C-horizont zouden normaliter een reden zijn om de verwachting enigszins naar beneden bij te stellen, maar doordat er in de directe nabijheid al archeologisch resten zijn aangetroffen is dat voor dit gebied niet van toepassing.

Voor oudere vuursteenvindplaatsen uit de steentijd en huisplaatsen uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd was op basis van de landschappelijke/cultuurhistorische ligging een lage archeologische verwachting toegekend aan het plangebied. Deze verwachtingen blijven behouden.

Is een (deels) intact potentieel niveau aanwezig en zo ja, op welke diepte en wordt deze bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen?

Het potentiële archeologische niveau (de top van de C-horizont) is in grote delen van het plangebied intact en bevindt zich daar op een diepte vanaf 35 à 95 cm beneden maaiveld.

Selectieadvies

Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Aangezien de B-horizont veelal geroerd is wordt er met name een vindplaats uit de periode Neolithicum tot en met Volle Middeleeuwen verwacht, waardoor een vervolgstategie zich niet hoeft te richten op het opsporen van vuursteenvindplaatsen.

De top van de C-horizont is daardoor het potentiële archeologische sporeniveau. De top van dit niveau is aanwezig vanaf 35 à 95 cm-mv.

De regio West Brabant is in het zandgebied geen voorstander van een intensief boorgrid en het zeven van de boorkernen om archeologische vindplaatsen te karteren. De karterende fase zal daarom door middel van proefsleuven moeten plaatsvinden. Proefsleuven kunnen naast de karterende fase ook gebruikt worden om de vindplaats te waarderen en daarmee te bepalen of de vindplaats behoudenswaardig is door middel van behoud in situ (planaanpassing) of behoud ex situ (opgraving).

KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd.

Het proefsleuvenonderzoek moet duidelijk maken of er een opgraving nodig is. Aangezien een deel van het terrein bebouwd is en in een deel van het terrein een bodemsanering nodig is, wordt geadviseerd om voorafgaand aan het verwijderen van de funderingen/ ondergrondse sloop en de bodemsanering het proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Zo wordt ook duidelijk of een opgraving gecombineerd moet worden met de ondergrondse sloop of de bodemsanering (opgraving deels variant archeologische begeleiding).

De planning is om de sanering en sloop uit te voeren nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en een omgevingsvergunning is afgegeven. Een eventuele opgraving voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan zal daarom niet mogelijk zijn. Het is niet bezwaarlijk om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren nadat het bestemmingsplan is vastgelegd. Er moet dan wel voldoende tijd in de planning gehouden worden om:

1. Het PvE voor het proefsleuvenonderzoek te laten schrijven en te beoordelen;
2. Een partij te selecteren voor het proefsleuvenonderzoek en het proefsleuvenonderzoek uit te voeren o.b.v. het PvE;
3. Om indien uit het proefsleuvenonderzoek een noodzaak tot een opgraving blijkt een PvE voor deze opgraving te laten schrijven en te laten beoordelen en archeologie onderdeel te laten zijn van het sloop/saneringsplan (opgraving – variant archeologische begeleiding).

In het PvE zal ook een afweging gemaakt moeten worden of proefsleuven nodig zijn in het deel van het plangebied dat tuin blijft. Als de tuinaanleg grotendeels behouden blijft en ingrepen hier minimaal zijn zou dit deel buiten het onderzoeksgebied gehouden kunnen worden voor het proefsleuvenonderzoek. Voor de toekomstige gebruikers zullen er dan beperkingen zijn in hoe zij hun tuinen kunnen inrichten.

Voor de bestemmingsplanwijziging adviseert KSP Archeologie om de potentiële archeologische resten middels een dubbelbestemming te beschermen, zodat conform Ellenkamp (2020) vervolgonderzoek nodig is bij ingrepen dieper dan 40 cm over een oppervlak groter dan 500 m².

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies betekent nog niet dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden

beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Alphen-Chaam), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering. Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Met het initiatief wordt binnen het plangebied een nieuwe woning mogelijk gemaakt.

De bebouwing op de locatie is omstreeks 1971 gerealiseerd, waarna in 1977 het brandstofverkooppunt is opgericht. Hiervoor zijn drie ondergrondse brandstoftanks geplaatst (1 x 6.000 liter benzine, 1 x 10.000 liter super benzine en 1 x 12.000 liter diesel) met vul- en ontluchtingspunten en afnamepompen. In dezelfde periode is ook een ondergrondse huisbrandolietank geïnstalleerd met een inhoud van circa 2.000 liter. Het brandstofverkooppunt is omstreeks 1992 gesloten, waarna de ondergrondse tanks in februari 1998 zijn uitgegraven en zijn afgevoerd. De tankkuilen zijn aangevuld met grond en de bestrating is hersteld.

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken verricht:

1. Indicatief bodemonderzoek, IGN B.V., kenmerk M32.235U, januari 1994
2. Bodemonderzoek, Klaasen Gilze, kenmerk 9807091, 18 september 1998
3. Bodemonderzoek, Sweco, kenmerk 349028, 17 oktober 2016
4. Nader bodemonderzoek Molenbaan 1 te Alphen, Moerdijk Bodemsanering, kenmerk 655.34.211.r1, 15 december 2021
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenbaan 1 te Alphen, Moerdijk Bodemsanering, kenmerk 655.34.222.r1, 15 april 2022.

Op de locatie Molenbaan 1 in Alphen is een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en BTEXN (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylene en naftaleen) aanwezig. De verontreiniging is tussen 1977 en 1992 ontstaan door de verkoop van brandstoffen en de activiteiten van het garagebedrijf. De tankinstallatie is in 1992 gesloten. De ondergrondse opslagtanks zijn in 1998 verwijderd.

Het geval van bodemverontreiniging is niet beschikt op de ernst en spoedeisendheid. In 2016 is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van een drijfvaag, die in het verleden op een klein deel van de locatie was aangetroffen. Deze drijfvaag werd in 2016 niet meer aangetoond, waarna de locatie voor de provincie Noord-Brabant niet meer als potentiële spoedlocatie wordt gezien. Dit is in een mail van Stichting BSB Zuid aan de eigenaar bevestigd (d.d. 18 november 2016). Informeel heeft het geval daarmee de status 'ernstig,

maar niet spoedeisend'. Dat betekent dat er bij het huidige gebruik van de locatie geen termijn wordt gesteld voor uitvoering van een sanering. Een sanering mag uitgevoerd worden op een 'natuurlijk moment', zoals in dit geval de voorgenomen verkoop en herbestemming tot woningbouw.

Er is daarom door Bodembeheer Nederland een saneringsplan opgesteld dat goedkeuring van het bevoegd gezag nodig heeft. Dit saneringsplan is als bijlage bij deze Toelichting gevoegd. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om middels een door het bevoegd gezag goed te keuren saneringsplan de aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen.

4.6. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft het plangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt.

Het plangebied ligt niet binnen een afstand van 50 meter tot een agrarische bestemming waarmee in verband met spuitzones rekening moet worden gehouden.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.

- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals wonen, verkeer, agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. De afstanden tot de bestemming detailhandel aan de Sint Jansstraat 18 en 26 bedraagt 0 meter. Binnen deze bestemming is een woning toegestaan. Deze zijn maatgevend. Daarbij geldt dat detailhandel zich goed verhoudt tot de woonbestemming die met voorliggend plan wordt toegestaan.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijvigheid ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Sint Janstraat 17 en op een afstand van meer dan 50 meter. Dit bedrijf heeft een vergunning voor het houden van vleesvee. Deze diercategorie kent geen vaste afstand. Uit de geurberekening (V-stacks) welke is behandeld onder paragraaf 4.8 blijkt dat voorliggend plan niet beperkend werkt op dit bedrijf.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar mag worden geacht. Omgekeerd is verzekerd dat het initiatief geen onevenredige belemmering vormt voor bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Beperking omliggende veehouderijen

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van

geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden. Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren.

V-stacks

Het plangebied is gelegen in de gemeente Alphen-Chaam. Deze gemeente heeft 17 mei 2022 een geurverordening vastgesteld. Naast de geurverordening is ook de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Alphen-Chaam 2022' van belang. Deze beleidsregel stelt dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aanvaardbaar zijn als de achtergrondbelasting binnen de 10 Ou blijft. In het rapport van Van Westreenen "Geurberekening Molenbaan 1 te Alpen, VERSIE 3" wordt hierover het volgende gesteld:

Om de achtergrondbelasting in kaart te kunnen brengen zijn alle veehouderijen met dieren die een geuremissie hebben én binnen 2 km liggen van de planlocatie, conform de factoren uit de Rgv meegenomen in de berekening met V-Stacks gebied. Hiertoe is de kernregistratie dierenverblijven geraadpleegd. De input van deze bedrijven is 1 op 1 overgenomen uit de KRD. In totaal zijn 33 veehouderijbedrijven meegenomen, o.a. van de Boslust, Boshoven, Terover, Hondseind, Klokkestraat en het Sas. Voor de boerderij aan de nabijgelegen St. Janstraat 17 is een V-stacks vergunning berekening gemaakt om te bepalen of dit bedrijf zal worden beperkt in de bedrijfsvoering door de nieuwe woningen.

In het rapport van Van Westreenen is inzichtelijk gemaakt dat:

- de nieuwe ontwikkeling aan de Molenbaan 1 te Alphen geen belemmering vormt voor de omliggende veehouderijbedrijven, in het bijzonder voor de St. Janstraat 17;
- en dat wordt voldaan aan de geldende geurnorm uit de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Alphen-Chaam 2022' van 10 Ou als achtergrondbelasting van geur op de projectlocatie.

Dat betekent dat aan alle geldende wet- en regelgeving wordt voldaan voor wat betreft de geuraspecten en dat geur geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.9. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en

leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.9.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het realiseren van 4 nieuwe burgerwoningen. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens. Het initiatief draag 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit in de omgeving.

4.9.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is. Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM10, PM2,5 en NO₂ ten aanzien van een goed woon-

en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM10 18,13 µg/m3, voor PM2,5 11,4 µg/m3 en voor NO2 14,53 µg/m3. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied als acceptabel kan worden beschouwd. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Door Greten Raadgevende Ingenieurs is akoestisch onderzoek uitgevoerd welk als bijlage bij deze Toelichting is gevoegd. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde op de daar genoemde locaties in het plangebied wordt overschreden als gevolg van wegverkeerslawaaï (zone-plichtige wegen). Hierdoor dienen ontheffingswaardes te worden aangevraagd vanwege verkeerslawaaï.

Argumenten voor dergelijke hogere waardes zijn:

- Conform artikel 83, lid 2, kan het bevoegd gezag in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen en volgens daarbij te stellen regels voor nog te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied die nog niet zijn geprojecteerd een maximale hogere waarde vaststellen van 63 dB.
- Andere bron- of overdrachtsmaatregelen zijn uit financieel, stedenbouwkundig of akoestisch oogpunt niet redelijk dan wel onvoldoende effectief;
- Uit onderhavig onderzoek (zie hoofdstuk 6) blijkt dat de normwaarden met betrekking tot de karakteristieke geluidwering te allen tijde worden gerespecteerd. Hierbij geldt tevens dat de grenswaarden met betrekking tot binnenniveaus niet worden overschreden.
- Een goed woon- en leefklimaat wordt te allen tijde gerespecteerd.

Het bevoegd gezag wordt in overweging gegeven op basis van onderhavig onderzoek tot ontheffing over te gaan. Het plan is met de ontheffing voor wat betreft akoestiek uitvoerbaar.

4.11. Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan een zijstraat van de hoofdweg Sint Janstraat. Deze zijstraat wordt derhalve uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. De Sint Janstraat vormt een van de ontsluitingswegen van Alphen. Deze ontsluitingsroute beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen in de beoogde situatie namelijk voornamelijk personenvervoersmiddelen van en naar de inrichting bewegen. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied zullen lager liggen dan dat het geval is bij een detailhandelsbestemming, waar in de bestaande situatie sprake van is.

Voor het plan voor vier woningen dient tevens voorzien te worden in voldoende parkeervoorzieningen. Het parkeerbeleid van de gemeente Alphen- Chaam is vervat in de 'Nota parkeernormen', aldus vastgesteld d.d. 14 maart 2019. Hierin wordt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van twee voorgeschreven. Bij de woningen binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in minimaal twee privé parkeerplaatsen op het eigen terrein. Daarnaast is een deel van de parkeervraag afkomstig van bezoekers. Uitgangspunt is dat bezoekers niet op een oprit of garage van woningen parkeren. De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten openbaar toegankelijk zijn. Een deel van de parkeervraag moet daarom worden opgevangen op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen (niet zijnde opritten of garages). Gelijk aan 0,3 parkeerplaats per woning = 1,2 = twee parkeerplaatsen. Het aantal bezoekersplaatsen is bepaald met de waarden in de kolom aandeel bezoekers van de parkeernormen. Voor het plan worden twee parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd.

Het plan is voor wat betreft verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.12. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

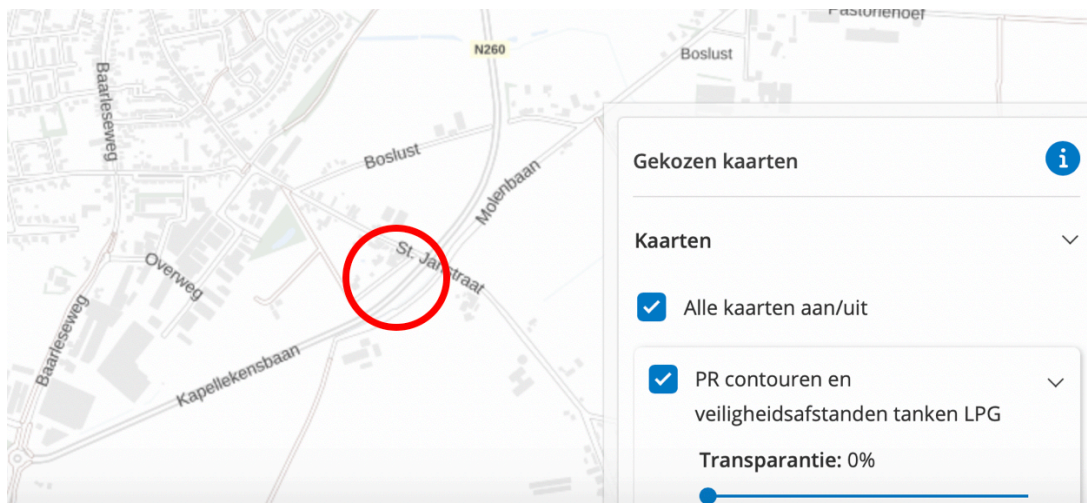
Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart.



Figuur: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of binnen een afstand van 500 meter vanaf het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In de gemeente Alphen-Chaam is van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen sprake over de N639, de N260 en over wegen ter bevoorrading van lokale inrichtingen, propaantanks etc. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen lokale inrichtingen voor propaantanks etc. gelegen. De N260 is op circa 50 meter ten zuidoosten van het plangebied gelegen. De doelgroep van huisvesting met dit plan betreft geen beperkt zelfredzame mensen. Het plangebied is bij een ongeval op verschillende manieren en in meer dan in één richting te verlaten.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het plangebied is niet binnen de PR 10-6-contour van deze buisleidingen gelegen.

Onderzoek Niet gesprongen Explosieven

Er is een Plan van Aanpak onderzoek Niet gesprongen Explosieven voor het plangebied. Dit is als bijlage bij deze Toelichting gevoegd. Het onderzoek zal ten tijde van bodemsanering en het archeologisch proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. In de planregels is voor de bestemmingen Wonen en Tuin-1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om middels een door het bevoegd gezag goed te keuren onderzoeksplan de bodem te onderzoeken op niet gesprongen explosieven.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

5. JURDISCHE PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Tuin – 1';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'vrijstaand';
- Aanduiding: 'Overige zone-Bodemsanering'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is voor wat betreft de beoogde woonpercelen vanwege de ligging nabij de kom van de kern Alphen aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kom Alphen'.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen. Voor wat betreft de regels behorende bij de bestemmingen in dit plan is aangesloten bij de corresponderende bestemmingsplannen zoals benoemd in voorgaande paragraaf.

6. UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Er zijn een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Alphen-Chaam. Om de plankosten te bepalen is een begroting opgesteld om te gemaakte gemeentelijke uren te verhalen. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant.

Parallel aan het vooroverleg is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plangebied op basis van de beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen', die de ABG- gemeenten in september 2019 hebben vastgesteld. Het verslag hiervan is bijgevoegd.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Er zijn zienswijzen ontvangen die zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Molenbaan 1 Alphen'. Naar aanleiding van de fase van zienswijzen is de hierna volgende onderstaande tabel met Maatvoeringseisen: Hoofdgebouw, wordt toegevoegd aan artikel 5.2.2. onder lid a:

Maatvoeringseisen: hoofdgebouwen	Vrijstaande woning
maximale goothoogte	7 meter
maximale bouwhoogte	10 meter
maximale ondergrondse bouwdiepte	3 meter
verplichte kapafdekking	ja
maximale dakhelling	65°
minimale dakhelling	15°
Maatvoeringseisen: bijgebouwen en aanbouwen	
maximale goothoogte	3 meter
maximale bouwhoogte	5 meter

Bijlagen

- Archeologisch onderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Aerius berekening
 - Sanering- en sloopfase
 - Aanlegfase
 - Gebruiksfase
- Saneringsplan bodem
- Quick scan Flora en Fauna
- Geurrapportage
- Projectplan Opsporing Ontploffbare Oorlogsresten
- Participatie ontwikkeling Molenbaan
- Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Molenbaan 1 Alphen