

**Bestemmingsplan
Molenstraat-Chaamseweg te Alphen
Gemeente Alphen-Chaam**

samen onze omgeving creëren

Bestemmingsplan Molenstraat-Chaamseweg te Alphen

Gemeente Alphen-Chaam

Opdrachtgever : Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V.

Projectnummer : 20170491

Status rapport / versie nr. : D05

Datum : 18 februari 2021

Opgesteld door : drs. ing. K. Jansen

Gecontroleerd door : M. Staps

Voor akkoord : drs. ing. K. Jansen

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	06-12-2017	Concept voorontwerpbestemmingsplan	KJ	MvS
CO02	13-02-2018	Concept Voorontwerpbestemmingsplan	KJ	MvS
D01	29-03-2019	Voorontwerpbestemmingsplan	MSt	KJ
D02	16-09-2019	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	KJ	Mst
D03	09-03-2020	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	KJ
D04	16-06-2020	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	KJ



INHOUD	blz.
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
3 BELEID	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014	8
3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant	8
3.3 Regionaal beleid	9
3.3.1 Regionale agenda wonen	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam	10
3.4.2 Structuurvisie Wonen	11
3.4.3 Welstandsnota 2015	11
4 OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1 Bedrijven en milieuzonering	12
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid	13
4.4 Luchtkwaliteit	14
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Agrarische geurhinder	16
4.7 Water	17
4.8 Natuur	18
4.9 Archeologie	19
4.10 Overige belemmeringen	20
4.11 M.e.r.-beoordelingsplicht	20
5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Algemene toelichting verbeelding	21
5.3 Algemene toelichting planregels	21
5.4 Toelichting bestemmingen	21

Bestemmingsplan
Molenstraat - Chaamseweg te Alphen
Gemeente Alphen-Chaam

20170491
Februari 2021
blad 2

5.5	Algemene regels	22
6	UITVOERBAARHEID	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

BIJLAGEN

- 1 Beoordelingsmemo gemeente (d.d. 31-07-2015) + verkennend bodemonderzoek, d.d. 9-07-2015, Mol ingenieursbureau;
- 2 Waterparagraaf, d.d. 16-06-2020, AGEL adviseurs;
- 3 Verkennend archeologisch onderzoek, d.d. 16-10-2017, Transect b.v;
- 4 Rapportage vooroverleg, d.d. februari 2020.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van de Molenstraat en de Chaamseweg in Alphen is een braakliggend perceel gelegen. In het verleden was op deze locatie een boerderij gesitueerd. Na de sloop van deze boerderij hebben op het terrein tijdelijke woonunits gestaan. Ook deze bebouwing is inmiddels geamoveerd. Voornemen is op de locatie twee geschakelde tweekappers te realiseren, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Met de voorgestane ontwikkeling wordt dan ook voorzien in een opwaardering van de locatie en haar omgeving.

Gezien het vigerend bestemmingsplan slechts één vrijstaande woning binnen het aanwezige bouwperceel mogelijk maakt, is op basis hiervan de realisatie van de tweekappers niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, welke voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de woningbouwplannen.

1.2 Ligging plangebied

Het planperceel is gelegen in het westen van de kern Alphen in de gemeente Alphen-Chaam. De locatie ligt in de nabijheid van het centrum van Alphen, op de hoek van de Chaamseweg en de Molenstraat. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente APN03, sectie H, perceelnummer 4372. Het perceel heeft een oppervlakte van 777 m².

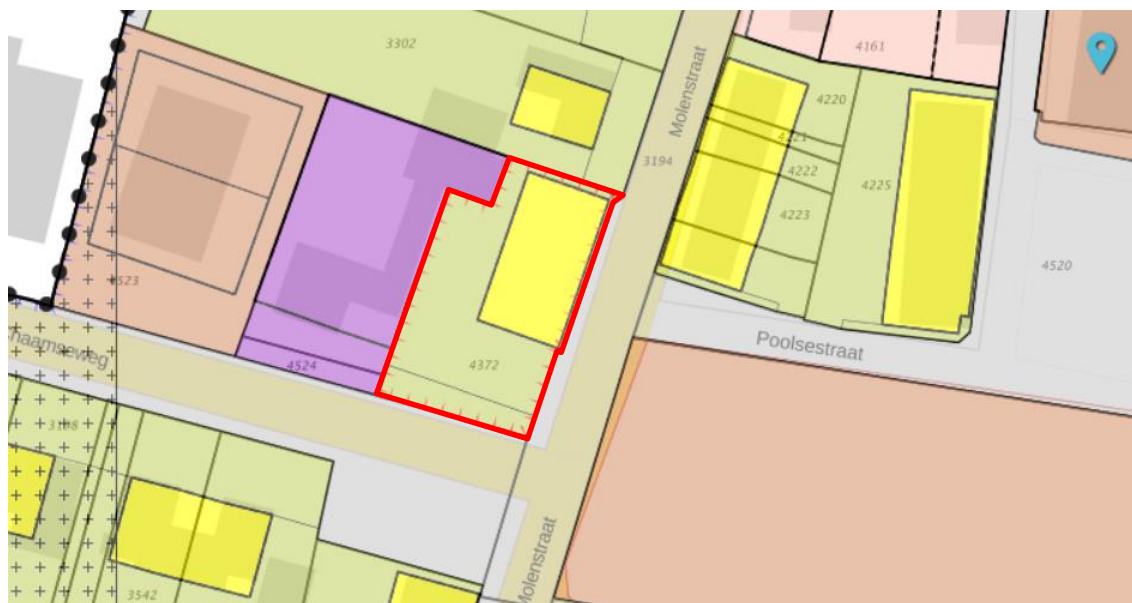


Luchtfoto plangebied en omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het planperceel geldt het bestemmingsplan 'Kom Alphen', welke op 23 november 2011 onherroepelijk is geworden. Een gedeelte van het perceel kent de bestemming 'Wonen', inclusief bouwvlak. Dit bouwvlak is gepositioneerd aan de Molenstraat, waar één vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt. Het overige gedeelte kent de bestemming 'Tuin', waarbij onderscheid is gemaakt in twee tuinbestemmingen. De vigerende bestemmingen maken de realisatie van de woningen niet mogelijk.

Het plangebied kent in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse (onder voorwaarden) gestapelde woningbouw toe te staan. Voornemen is echter, gezien het straatbeeld en de woningbouwbehoefte in de gemeente, om twee tweekappers te realiseren. Dit woningtype en aantal past niet binnen de vigerende bestemming en ook de wijzigingsbevoegdheid sluit hier niet op aan, waardoor een planologische wijziging noodzakelijk is.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Alphen' + plangebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. De economische haalbaarheid van het plan is uitgewerkt in hoofdstuk 6, waarna tevens aandacht wordt besteed aan de te volgen procedures.

2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Ten eerste is de huidige situatie beschreven, waarna wordt ingegaan op de toekomstige situatie.

2.1 Bestaande situatie

Het planperceel bevindt zich in het westen van de kern en bebouwde kom van Alphen. Alphen kenmerkt zich door diverse wegen waarlangs (deels historische) lintbebouwing is gesitueerd. Deze historische linten, met een diversiteit aan bebouwing, komen uiteindelijk uit in het centrumgebied van Alphen. Rondom deze linten zijn in de loop der tijd diverse woonwijken ontwikkeld, welke een diverse opzet en identiteit hebben. Ondanks de woningbouwontwikkelingen, zijn de historische linten belangrijke dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur. Deze linten zorgen voor een zeer geleidelijke overgang tussen het dorp en het landschap/buitengebied. De bebouwing wordt vanuit het centrum naar het buitengebied geleidelijk steeds minder intensief.

Het planperceel ligt net buiten de dorpskern en maakt hierdoor onderdeel uit van het historisch lint langs de Chaamseweg. Daarnaast ligt de locatie op de hoek van de Molenstraat met de Chaamseweg, welke de verbinding vormt tussen Alphen en Chaam. Het perceel is derhalve van oorsprong altijd bebouwd geweest. Het planperceel ligt ten westen van het centrum van Alphen. Onder andere de Heuvelstraat en de Willibrordstraat, welke het centrumgebied ontsluiten, komen uit op de Molenstraat.

Aan de overzijde van de Molenstraat bevindt zich ter hoogte van het planperceel een begraafplaats. Ook de kerk is hier vanuit zichtbaar. Voor het overige kenmerkt de bebouwing aan de overzijde van de Molenstraat zich met name door woonbebouwing. Ten noorden van de begraafplaats staan diverse twee-onder-een kap woningen in de vorm van één bouwlaag met kap. Ten zuiden hiervan bevindt zich een modern woningbouwcomplex van twee bouwlagen met een lessenaarsdak. Deze bebouwing is vrijwel direct aan de Molenstraat gepositioneerd, waardoor (vrijwel) geen tuin aanwezig is.

Ook ten westen van de Molenstraat, aan de zijde van het planperceel, kenmerkt de bebouwing zich hoofdzakelijk door woningen. De uitstraling vormt echter een contrast met de bebouwing aan de centrum-zijde van de Molenstraat. De woningen aan deze zijde, zowel gepositioneerd aan de Molenstraat als aan de Chaamseweg, kenmerken zich veelal door een historische en groene uitstraling, die aansluit op de karakteristiek van het oorspronkelijke bebouwingslint. De bebouwing betreft met name één bouwlaag met een kap, echter wel met een diversiteit aan bebouwingstypen en uitstraling.

Het plangebied zelf is van oorsprong altijd bebouwd geweest; ter plaatse heeft altijd een woonboerderij gestaan. Deze boerderij is in de loop der tijd gesloopt, waarna op de locatie tijdelijke woonunits hebben gestaan. Inmiddels zijn ook deze units verwijderd en is ter plaatse een braakliggend grasperceel aanwezig. Door het ontbreken van bebouwing vormt het plangebied een gat in de ruimtelijke structuur en de karakteristieke lintbebouwing welke intensief is aan het begin van het bebouwingslint in het centrum en overloopt in het omliggende landschap. Doordat het hier een hoekperceel betreft is dit gat nadrukkelijk aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Voornemen is het perceel op de hoek van de Molenstraat en de Chaamseweg opnieuw te bebouwen. De twee geschakelde tweekappers worden georiënteerd op de Molenstraat. Alle woningen zijn voorzien van een eigen oprit. Ook krijgt elke woning een eigen berging. Door het toepassen van ramen aan de zijkant van de woningen, worden blinde gevels voorkomen. De woning die direct op de hoek van de Molenstraat met de Chaamseweg ligt krijgt hierdoor een tweezijdige oriëntatie passend bij de hoeksituatie.

De bebouwing wordt opgericht in één bouwlaag met kap. Hierdoor wordt aangesloten op de overige (woon)bebouwing aan het bebouwingslint Chaamseweg en de bebouwing aan de westzijde van de Molenstraat. De woningen worden niet direct aan de Molenstraat gepositioneerd, waardoor ruimte is voor een tuin aan de zijde van de weg. Dit sluit aan op de ten noorden gelegen bebouwing aan de Molenstraat.



Uitsnede schetsplan woningbouwontwikkeling (Ir. Swillens b.v., d.d. 08-05-2020)

Verkeer en parkeren

De gemeente Alphen-Chaam heeft d.d. 14 maart 2019 de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' vastgesteld. Dit document vormt het toetsingskader ten aanzien van de parkeerbehoefte bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente. In de nota is een onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: centrum en overig. Voorliggend plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Overig'. Hierbinnen geldt voor woningen, met een oppervlakte groter dan 90 m², een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 per woning openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers parkeren. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 4 woningen mogelijk. Hiertoe dienen minimaal 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan ten minste 1,2 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moet zijn.

De opritten van de drie noordelijke woningen worden ontsloten op de Molenstraat. De oprit van de woning op de hoek van de Molenstraat met de Chaamseweg bevindt zich aan de achterzijde van het woonperceel. Alle woningen hebben hiermee de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein. Daarnaast worden aan drie parkeerplaatsen aangelegd in openbaar gebied aan de Chaamseweg. Conform het gemeentelijk beleid geldt een oprit (zonder garage of carport) die minimaal 10 meter lang is als 'lange oprit', en telt voor 1,5 parkeerplaats mee. De opritten van de drie noordelijke woningen worden als zodanig geclassificeerd. Het plan voorziet zodoende in 3 openbare parkeerplaatsen en 5,5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3 BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is het enige onderdeel dat relevant is voor voorliggende locatieontwikkeling en wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling

De ladder moet worden doorlopen indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De realisatie van 12 woningen wordt op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak

van de Raad van State gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval worden in totaal vier woningen gerealiseerd, waarvan één woning reeds is toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Het aantal toe te voegen woningen ligt derhalve lager dan de drempelwaarde, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor de plannen derhalve niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014*

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.2 *Verordening Ruimte Noord-Brabant*

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. De laatste wijziging van de Verordening is in januari 2019. In de tussentijd is tevens de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning de regels uit de Verordening ruimte toepassen.

De Verordening ruimte onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen.

Beoordeling

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als onderdeel van de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Opgenomen is dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen is in bestaand stedelijk gebied. In geval van nieuwbouw van woningen moet in de toelichting worden verantwoord op welke wijze:

- de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de ontwikkeling zich hiertoe verhoudt;
- de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw; dit betreft de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt die wordt uitgedrukt in aantallen woningen en is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De gemeente Alphen-Chaam is gelegen binnen de regio West-Brabant van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze regio heeft in 2016 de Regionale Agenda Wonen (2017) vastgesteld. In paragraaf 3.3.1 wordt hierop nader ingegaan. Daarnaast is de realisatie van woningbouw op de locatie reeds in de gemeentelijke plancapaciteit opgenomen (zie paragraaf 3.4.2).

Op grond van de Verordening ruimte moeten ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Door de herbouw van woningen op de locatie, wordt bijgedragen aan de karakteristiek van het centrumgebied en het bebouwingslint Chaamseweg; de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. In hoofdstuk twee is nader hierop ingegaan. Tevens wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden in het plangebied en de omgeving hiervan (zie hoofdstuk 4) en vormt de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering gezien (zie paragraaf 3.1.2).

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn gesteld.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarin de Verordening ruimte zoals beschreven is opgenomen. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Hierop kan worden geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan tevens voldoet aan de regels van de inmiddels vastgestelde Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale agenda wonen

De Regionale Agenda Wonen 2017 van de regio West-Brabant is opgesteld door de provincie samen met de regiogemeenten. In deze agenda wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Daarnaast zijn de regionale woningbouwafspraken voor de actuele 10-jaarsperiode weergegeven. De regionale woningbouwopgave biedt gemeenten in de regio een kader en de ruimte om hun woningbouwambities via de gemeentelijke woningbouwprogrammering en -planning nader in te vullen.

Beoordeling

Volgens de actuele prognose groeit de regionale bevolking nog met ruim 17.000 personen, tot ruim 710.000 inwoners in 2030. Vergeleken met de prognose uit 2011 ligt de bevolkingsgroei iets hoger en ligt het omslagpunt van groei naar krimp wat later in de tijd. Verwacht wordt dat er in West-Brabant rond 2030 ruim 333.000 woningen staan, circa 33.000 meer dan aan het begin van

2015. Tot 2030, en met name in de eerste 10-jaarsperiode, ligt er daarmee nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio.

In de Regionale Agenda is de woningbouwprognose voor de gemeente Alphen-Chaam voor de periode 2016 t/m 2025 gesteld op 355 woningen. Voor de periode tot 2025 kan 36% hiervan worden voorzien in de zogenaamde harde plancapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vier woningen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is reeds één woning toegestaan, waardoor sprake is van een toename van drie woningen. Deze woningen zijn reeds in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen (zie paragraaf 3.4.2).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 27 februari 2014 de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. Hierin wordt onder andere aangegeven welke ontwikkelingen van belang zijn en welke kaders en randvoorwaarden relevant zijn voor het afwegen van initiatieven binnen de gemeente.

Beoordeling

Wat betreft het aspect wonen streeft de gemeente diverse ambities na. Deze gaan name over het realiseren van woningen voor de behoefte die daadwerkelijk aanwezig is. Uitgangspunten zijn maatwerk, flexibiliteit en kerngebondenheid. Ook zuinig ruimtegebruik wordt als aandachtspunt gezien. Conform de Notitie inbreidingslocaties wordt in de structuurvisie prioriteit gegeven aan locaties die:

- De stedenbouwkundige structuur / dorpsbeeld versterken;
- bijdrage leveren aan ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit;
- bijdrage leveren aan leefbaarheid van het dorp;
- bijdrage leveren aan de verbetering van het milieu;
- bijdrage leveren aan de maatschappelijke woningbehoefte: huisvesting belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de verkeerssituatie verbeteren.

Wat betreft de bebouwingsstructuur, worden in centrumgebieden meerdere typologieën mogelijk gemaakt; zowel grondgebonden als gestapeld. Het plangebied ligt op de rand van het centrum van Alphen met het buitengebied. In de randen wordt gefocust op grondgebonden woningen van 1 bouwlaag met kap.

In de structuurvisie worden daarnaast diverse gebiedstypen onderscheiden. Voorliggend plangebied is gelegen binnen het structuurvisiegebied 'Centrumgebieden'. Specifiek voor Alphen wordt o.a. benadrukt dat aanpassingen in de kern de oude structuur dienen te versterken en herstellen. De herkenbaarheid van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur dienen te worden versterkt. Ook dient de bebouwingskarakteristiek aan te sluiten op de karakteristieken in de omgeving.

Conclusie

Voorliggende plannen resulteren in de bouw van vier woningen op de hoek van de Molenstraat met de Chaamseweg. Hierdoor wordt het historische bebouwingslint versterkt, evenals de kenmerkende overgang van het centrumgebied naar het buitengebied. Door de realisatie van

woningen van één bouwlaag met kap, sluit dit aan op het bebouwingstype wat in de randen van het centrum wordt nagestreefd. De plannen zorgen voor een versterking van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur ter plaatse.

3.4.2 Structuurvisie Wonen

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 17 maart 2011 de 'Structuurvisie Wonen' vastgesteld. Hierin worden beleidsdoelen van de gemeente geformuleerd en wordt inzicht gegeven in de wijze waarop deze worden gerealiseerd. Specifiek per kern zijn in de structuurvisie de opgaven beschreven.

Beoordeling

Uit de structuurvisie blijkt dat in Alphen afgelopen periode te grote woningbouwkavels zijn gerealiseerd. Hierdoor is onvoldoende doorstroming op de woningmarkt tot stand gekomen. Benadrukt dat kleinere kavels (minder dan 450 m²) meer afzet zouden vinden voor bewoners van de kern Alphen zelf.

Woningbouwplannen op de hoek van de Molenstraat-Chaamseweg zijn reeds in de Structuurvisie wonen opgenomen. Uit de woningbouwplanning van 2011 tot 2016 blijken 5 appartementen ter plaatse in het programma te zijn opgenomen.

Conclusie

Voorliggende woningbouwplannen sluiten aan op de wens om kleinere woningbouwkavels te realiseren. Voorliggend plangebied heeft een totale oppervlakte van 777 m², waardoor kavels resterend van circa 200 m². In de visie wordt echter uitgegaan van de realisatie van 5 appartementen ter plaatse. In voorliggende plannen is, gezien de actuele vraag in de kern Alphen, echter gekozen voor vier woningen in de vorm van geschakelde tweekappers.

3.4.3 Welstandsnota 2015

De gemeente Alphen-Chaam beschikt over een welstandsnota. Een groot gedeelte van de gemeente is hierin welstandsvrij verklaard, met uitzondering van enkele bijzondere gebieden. Een van deze gebieden, waar een welstandstoets van toepassing is, betreft de 'Centra van de kernen Alphen en Chaam'. Dit bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht dient te zijn voor detaillering, kleur en materiaalgebruik. Dit dient passend te zijn bij de omgeving en de karakteristiek van het gebied. Wat betreft de vorm, schaal en (goot)hoogte dienen nieuwe bouwplannen aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing.

De welstandsnota benadrukt onder andere dat het bestemmingsplan bepalend is voor de toegestane maatvoering. Bouwinitiatieven dienen daarnaast de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur van het centrumgebied herkenbaar te houden.

Beoordeling

Voorliggende bouwplannen sluiten aan op de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving van het plangebied (zie tevens hoofdstuk 2). Hierbij wordt aangesloten op de maatvoeringseisen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen'. Het bouwplan is reeds behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Alphen-Chaam. In haar vergadering van 16 februari 2018 heeft deze commissie het plan beoordeeld en getoetst aan de welstandscriteria. Conclusie is dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4 OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen.

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Beoordeling

Voorliggende locatie is gelegen op de rand van het centrum en de start van het bebouwingslint Chaamseweg. In de omgeving komt een diversiteit aan functies voor, zoals maatschappelijke functies, centrumfuncties, bedrijven en wonen. Door de functiemenging kan de omgeving van het plangebied worden getypeerd als een 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één stap kunnen worden verkleind.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bestemmingen met een richtafstand gelegen. Direct aangrenzend aan het plangebied (ten oosten, Chaamseweg 2) is een perceel bestemd als bedrijf, met een maximale milieucategorie 2. Daarnaast is 'wonen' hier toegestaan. Feitelijk is het perceel in hoofdzaak in gebruik ten behoeve van de functie wonen, met daarbij maximaal milieucategorie 1. Op basis hiervan geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is daardoor geborgd. Daarnaast komen de beoogde woningen niet dichtbij dit perceel te liggen dan in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk wordt gemaakt; het bouwvlak blijft minimaal op dezelfde afstand liggen. De gebruiksmogelijkheden van het bedrijf worden derhalve niet beperkt ten gevolge van de planvorming.

Ter plaatse van de Chaamseweg 2a is daarnaast een perceel bestemd als 'maatschappelijk'. Feitelijk zit hier een brandweerkazerne, welke in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter kent ten aanzien van geluid. De te realiseren woningen worden buiten deze richtafstand gesitueerd. Daarnaast is tussen de kazerne en de planlocatie een woning gesitueerd, welke reeds beperkend is voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel aan de Chaamseweg 2a.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de planvorming aanwezig. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.2 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Beoordeling

Ter plaatse van de planlocatie is in 2007 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie was dat op één locatie sprake was van bodemvreemd materiaal en als gevolg daarvan een lichte verontreiniging van koper is aangetroffen. Vervolgens is in 2015 een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijken geen verontreinigingen in de boven- en ondergrond. Wel is het grondwater matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met zink en benzeen. Aanbeveling was uiteindelijk dat het bevoegd gezag een uitspraak diende te doen of nader onderzoek naar de aangetoonde verontreiniging met barium noodzakelijk is.

Vervolgens is het verkennend bodemonderzoek door de gemeente beoordeeld. Hieruit blijkt de gemeente geen reden te zien op de conclusie te trekken dat sprake is van een verontreiniging ter plaatse. Hierbij is aangegeven dat vanuit het aspect bodem geen gevaar voor de volksgezondheid bestaat en daardoor tevens geen bezwaren tegen woningbouw op de locatie.

In de bijlage is zowel de beoordelingsmemo als het verkennend bodemonderzoek opgenomen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn geen belemmeringen aanwezig om de woningbouwplannen mogelijk te maken. Mocht bij de bouw van de woningen grond afgevoerd moeten worden, dient deze grond indien benodigd te worden gekeurd (onder andere op de eventuele aanwezigheid van asbest).

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Het planperceel is niet gelegen binnen een zone van een weg. Alle omliggende wegen (Chaatseweg, Willibrordstraat, Molenstraat e.d.) hebben een maximum snelheid van 30 km/h en betreffen daardoor geen gezoneerde wegen. Ten aanzien van de Wet geluidhinder zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig om de woningen mogelijk te maken.

4.4 Luchtkwaliteit

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

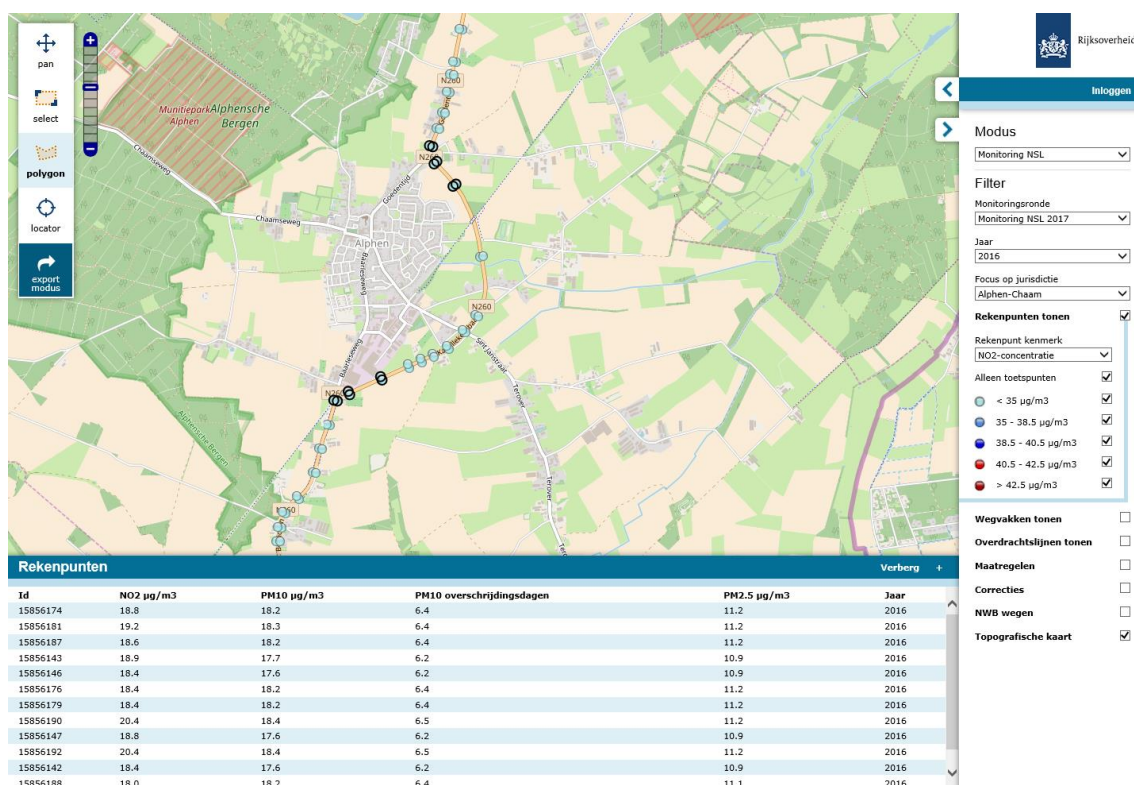
Beoordeling

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de

NSL-monitoringstool. Voor de kern Alphen is alleen de N260 opgenomen in deze tool. Daardoor is aan te nemen dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de overige wegen in de kern Alphen in ieder geval lager zijn dan langs de N260. Op de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2017 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2018.



Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool 2018).

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 20 µg/m³, 18 µg/m³ en 11 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 4 woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is zodoende niet benodigd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de trend dat de emissies

en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijding verwacht.

4.5 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Ten noorden van het planperceel, op een afstand van circa 600 meter, ligt een defensieleiding. Deze leiding heeft een maximale werkdruk van 80 bar en een uitwendige diameter van 168.28 mm. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 100 meter. Het planperceel ligt hier buiten.

Daarnaast ligt ten noordwesten van het plangebied een militaire munitie opslagplaats (Munitiepark Alphen). Hier vanuit gelden diverse beperkende zones. Het plangebied is gelegen binnen de minst beperkende zone (zone c). Deze beperkingen zijn tevens overgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen' door middels van de 'veiligheidszone – munitie'. Deze aanduiding stelt nadere eisen aan gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waar zich als regel een groot aantal personen bevindt. In voorliggende plannen is hier geen sprake van. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.6.7 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

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

4.6 Agrarische geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ou/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratie- gebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Beoordeling

Een woning is een geurgevoelige object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. In de Wet geurhinder en veehouderij worden normen gegeven voor geurbelasting op geurgevoelige objecten. Daarnaast beschikt de gemeente Alphen-Chaam over een Verordening geurhinder en

veehouderij. Hieruit blijkt ter plaatse van het een geurnorm te gelden van 4 OU/m³. Gezien de afstand van het plangebied tot omliggende veehouderijen, kan worden gesteld dat ten aanzien van de Wgv geen belemmeringen zijn voor de woningbouwplannen ter plaatse.

Voor de achtergrondconcentratie is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt een GES-score (Gezondheids Effect Screening-score) van 'redelijk tot vrij matig'. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom, zijn daardoor geen belemmeringen aanwezig en is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bouwmaterialen

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts 'schoonhouden, scheiden en zuiveren', dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een

zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld (zie bijlage). Hieruit blijken de woningbouwplannen te resulteren in een verhardingstoename van 633 m². Met een verhardingstoename van 606 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta en kan het regenwater direct worden afgevoerd.

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

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Met een maaiveldhoogte van ca. 24,00 m +N.A.P., voldoet het plangebied hieraan.

Ter plaatse van de nieuwbouw ontstaat er 'water op straat' situatie bij pieksituaties. Standaard wordt het bouwpeil van de nieuwbouw ca. 30cm boven de kruin van de weg aangelegd, ter voorkoming van inundatie.

Conclusie

Het plan leidt tot een beperkte toename aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Om te voldoen aan de watertoets is de watertoets formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan zijn in bovenstaande waterparagraaf verwerkt.

4.8 Natuur

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

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op circa 3,5 kilometer van het Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag. Gezien de afstand en de beperkte omvang van de plannen ter plaatse, zijn significante effecten door stikstofdepositie niet aan de orde.

Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

Beoordeling soortenbescherming

Het planperceel is in de huidige situatie immers onbebouwd en volledig ingezaaid met gras. Dit gras wordt structureel gemaaid. Het perceel kent hierdoor een gecultiveerde toestand. Bomen en struiken zijn niet aanwezig en ook hoeven geen panden te worden gesloopt. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van eventuele flora- en. Wel dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

4.9 Archeologie

Voor de planontwikkeling is ten behoeve van het aspect archeologie advies gevraagd aan de Regio West-Brabant. Uit dit advies blijkt dat, ondanks dat ter plaatse verstoring van de bodem heeft plaatsgevonden, nog steeds archeologische resten aanwezig kunnen zijn; op basis van de archeologische verwachting is de kans zeer groot dat binnen het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Beoordeling en conclusie

Hierop is een nader verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat voor het plangebied is vastgesteld dat sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden vanaf een diepte van 60 cm -Mv. Advies uit het archeologisch onderzoek is het terrein vrij te geven voor werkzaamheden tot een diepte van 50 cm -mv.

Op basis van dit onderzoek heeft de gemeente Alphen Chaam een selectiebesluit genomen. Uitkomst is dat bodemingrepen worden vrijgegeven tot een diepte van 40 cm -mv. Hierop is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen en is vastgelegd dat vervolgonderzoek benodigd is wanneer bodemingrepen dieper gaan dan 40 cm -mv.

Omdat de realisatie van de woningen de gestelde grenswaarde overschrijdt, is in februari 2020 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Conform een opgesteld Programma van Eisen (PvE) is middels één proefsleuf een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting te toetsen.

De resultaten van het onderzoek worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, en worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwerkt. Vooralsnog blijft de archeologische dubbelbestemming behouden.

4.10 Overige belemmeringen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Derhalve zijn er geen overige belemmeringen vanuit het plangebied.

4.11 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

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

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

Conclusie

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

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan is deels gebaseerd op de gemeentelijke standaard en deels op het geldende bestemmingsplan 'Kom Alphen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit deze aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

5.4 Toelichting bestemmingen

Tuin

Er is, conform de bestemmingsplansystematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen', een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen geldt de bestemming 'Tuin - 1' en voor de achtertuinen 'Tuin - 2'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan. In 'Tuin - 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande

bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwerken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn. Per hoofdgebouw zijn maximaal 2 aanbouwen en/of bijgebouwen toegestaan

Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare parkeervoorzieningen in het zuiden van het plangebied, zijn bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze bestemming richt zich in algemene zin op de verblijfsfunctie en in mindere mate op de verkeersfunctie. De inrichting van de verblijfsgebieden is dan ook sterk op verblijf gericht.

Wonen

Conform de bestemmingsplansystematiek van het vigerende bestemmingsplan, kent het bouwvlak van de woningen de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn primair bedoel voor het wonen. Daarnaast zijn in de woningen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Middels een bouwaanduiding is geborgd dat enkel halfvrijstaande (twee-aaneen) woningen zijn toegestaan.

De bestemming 'Wonen' biedt middels een omgevingsvergunning de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken ten behoeve van mantelzorg en bedrijfsmatige activiteiten.

Waarde – Archeologie

Conform advies voortkomend uit het uitgevoerde archeologische onderzoek, is een beschermende regeling ter plaatse van het gehele plangebied opgenomen. Middels de dubbelbestemming 'Archeologie' is bepaald dat een Omgevingsvergunning benodigd is om grondwerkzaamheden uit te voeren dieper dan 40 cm –Mv.

5.5 Algemene regels

In de algemene regels van voorliggend bestemmingsplan is een borging opgenomen voor de realisatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen conform de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019'. Hierdoor is geborgd dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken, dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de buurt te informeren over de plannen aan de Molenstraat – Chaamseweg in Alphen zijn zij tot op heden op twee momenten betrokken.

Ten eerste zijn de bouwplannen ter plaatse van het planperceel door de initiatiefnemer medio november 2017 aan de buurt voorgelegd.

Daarnaast zijn de omwonenden van het plan d.d. 30 januari 2020 door de initiatiefnemer aangeschreven om hen nader te informeren over de plannen en het proces. De omwonenden hebben hierbij tevens het ontwerp van de woningen toegestuurd gekregen. Het betreft de adressen Chaamseweg 1,2,3,4,5 en 7 en Molenstraat 1,3,5,7,10 en 10. Vanuit deze omwonenden is geen reactie op het plan ontvangen.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Chaamseweg te Alphen' in vooroverleg verzonden naar de betrokken instanties. De rapportage vooroverleg waarin de vooroverlegreacties van Brandweer, provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta zijn samengevat is opgenomen in de bijlage. Op verzoek van het waterschap is de toelichting aangevuld met het waterschapsbeleid.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Chaamseweg te Alphen' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Dit is niet het geval en het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

