

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

“St. Janstraat 2 en 2a te Alphen”



Projectnummer: 152206

Datum: 6 april 2017

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

“St. Janstraat 2 en 2a te Alphen”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1723.BPStjanstr2en2a-VS01

d.d. : 06-04-2017

Projectleider:	dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Collegiale toets:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

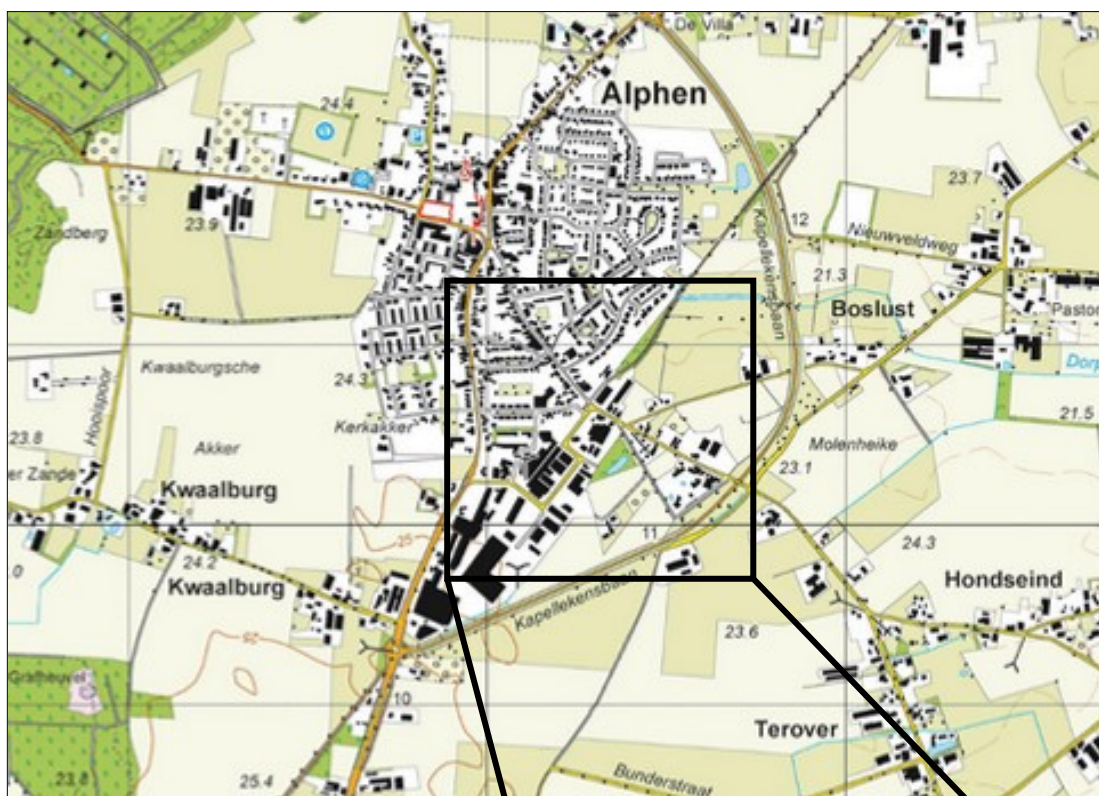
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende juridisch-planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU) ASPECTEN	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodem	22
4.3	Waterhuishouding	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.5	Flora en fauna	27
4.6	Akoestiek wegverkeerslawaaï	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering	29
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Kabels en leidingen	33
4.11	Toetsing Besluit m.e.r.	34
5	JURIDISCH PLAN	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Systematiek van de planregels	37
5.3	Inleidende regels	37
5.4	Bestemmingsregels	38
5.5	Algemene regels	38
5.6	Beschrijving van de bestemmingen	40
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Exploitatie	41
6.3	Economische uitvoerbaarheid	42
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
7.1	Inleiding	43

7.2	Vooroverleg	43
7.3	Zienswijzen	43

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Rapportage inspraak en vooroverleg

Bijlage 2 - Zienswijzenrapportage



De kern Alphen en omgeving weergegeven op een topografische kaart.
Bron: Kadaster, 2016



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

Aan de St. Janstraat 2 in Alphen, gemeente Alphen-Chaam, is een horecapand aanwezig. Het horecapand met bijbehorend perceel (inclusief het terrasgedeelte) is opgenomen in het bestemmingsplan “Kom Alphen”, dat op 23 november 2011 onherroepelijk is geworden. Het volledige perceel heeft daarbij de bestemming ‘Horeca’ gekregen. Op het naastgelegen adres St. Janstraat 2a is een bedrijfswoning gelegen, welke oorspronkelijk behoorde bij het bedrijf aan het Bielzenspoor 3 en om die reden is geregeld in het op 10 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen”.

Bij verkoop van het bedrijf aan het Bielzenspoor 3 in het verleden, is de bedrijfswoning niet mee verkocht met het bedrijf. Later is deze woning gekocht door de eigenaren van het horecapand aan de St. Janstraat 2 en als bedrijfswoning bij het horecapand in gebruik genomen. Door deze separate verkoop is de huidige planologische situatie ontstaan dat enerzijds de bedrijfswoning is geregeld in een ander bestemmingsplan dan het bedrijf waarbij de woning hoort (het horecapand) en anderzijds sprake is van twee verschillende bestemmingen.

Bij de eigenaars van het horecapand (waarvan één eigenaar tevens bewoner is van de bedrijfswoning), bestaat de wens om de ontstane planologische situatie te corrigeren door beide percelen St. Janstraat 2 en 2a samen te voegen tot één perceel met één gemengde bestemming. Ter plaatse van het huidige horecapand zal deze bestemming, naast de huidige horecafunctie, ook dienstverlening en kantoren mogelijk maken. Deze functieverbreding dient ter compensatie van het komen te vervallen van de huidige rechten voor de realisatie van een (bedrijfs)woning op het adres St. Janstraat 2 en de huidige mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten op het adres St. Janstraat 2a, waar uitsluitend nog een bedrijfswoning zal zijn toegestaan. In de toekomst zal derhalve maximaal één woning aanwezig zijn op het samengevoegde perceel, te weten de reeds bestaande bedrijfswoning.

1.1.2 Doel en reikwijdte bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 19 januari 2016 besloten medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Het planvoornemen past echter niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling en kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van een gemengde bestemming voor het gehele plangebied, met mogelijkheden voor horeca, dienstverlening en kantoor op uitsluitend het gedeelte aan de St. Janstraat 2 en een bedrijfswoning op uitsluitend het gedeelte aan de St. Janstraat 2a;
- het juridisch-planologisch verankeren dat de huidige mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op het gedeelte aan de St. Janstraat 2a en de mogelijkheden voor een (bedrijfs)woning op het gedeelte aan de St. Janstraat 2 niet langer zijn toegestaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Alphen, juist ten oosten van de voormalige spoorlijn Tilburg - Turnhout (het 'Belgisch lijntje'). Vanuit de kern Alphen loopt hier naar het oosten de St. Janstraat, welke voorbij de Kapellekensbaan (de rondweg van Alphen) doorloopt naar het buitengebied. De St. Janstraat gaat met een ongelijkvloerse kruising over de rondweg heen en vormt daarmee één van de weinige oversteken van de rondweg. Aan de St. Janstraat heeft zich een bebouwingslint gevormd vanaf de kern Alphen naar de rondweg, het onderhavige plangebied is gelegen in de overgangszone tussen dit bebouwingslint en de kern.

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de St. Janstraat, terwijl de weg Bielzenspoor de westelijke grens vormt. Aan de oost- en zuidzijde wordt de begrenzing van het plangebied bepaald door de aangrenzende op het bedrijventerrein aanwezige bedrijfsspercelen. In totaal is het plangebied circa 1.550 m² groot. De percelen die tot het plangebied behoren staan kadastraal bekend als gemeente Alphen, sectie H, nummers 4171, 4231 en 4232.



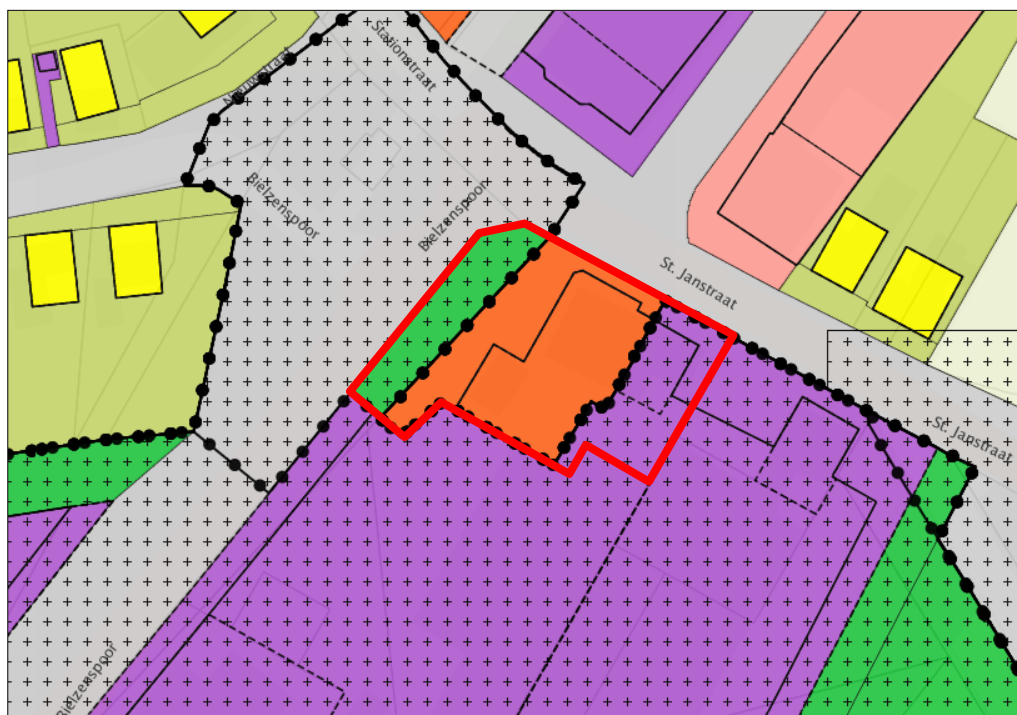
Satellietfoto met kadastrale gegevens en weergave locatie (witte contour) aan de St. Janstraat 2 en 2a in Alphen. Bron: Publieke Dienstverlening op de Kaart, 2016

1.3 Vigerende juridisch-planologisch kader

1.3.1 Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Alphen"

De percelen met nummers 4171 en 4231 zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Alphen". Het perceel 4231 heeft daarbij de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse zijn een bedrijf tot en met categorie 2 en een bedrijfswoning toegestaan, alsmede ondergeschikte administratieve dienstverlening, een kantine en (ondergeschikte) productiegebonden detailhandel. Het betreffende perceel is feitelijk in gebruik als bedrijfswoning, hetgeen in principe passend is binnen de planregels. De bedrijfswoning behoort echter niet bij een bedrijf, maar bij het naastgelegen horecapand, dat niet in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Alphen" is geregeld. Bedrijfsactiviteiten vinden er niet plaats. De planologische situatie correspondeert derhalve niet met de feitelijke situatie. Perceel 4171 heeft de bestemming 'Groen', waarbinnen ondermeer groen- en speelvoorzieningen zijn toegestaan. Het perceel is feitelijk in gebruik als terras en speelvoorziening bij het naastgelegen horecapand. Dit betreffen geen openbare voorzieningen, zodat ook hier de planologische situatie niet geheel in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Beide percelen zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', waarvoor geldt dat in geval van het oprichten van bouwwerken groter dan 100 m², archeologisch onderzoek is vereist.

Los van het feit dat het plangebied in de huidige situatie niet (geheel) correct is bestemd, is ook het planvoornemen niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Alphen". Noch de bestemming 'Bedrijf', noch de bestemming 'Groen' staan het toe ter plaatse horeca, dienstverlening en kantoren als hoofdfunctie uit te oefenen.



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen "Kom Alphen" en "Bedrijventerrein Alphen" met weergave locatie aan de St. Janstraat 2 en 2a in Alphen. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2016

1.3.2 Bestemmingsplan “Kom Alphen”

Het perceel met kadastraal nummer 4232 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kom Alphen”. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen” gold dat ook het perceel met nummer 4171 binnen het bestemmingsplan “Kom Alphen” was geregeld. Beide percelen hebben daarin de bestemming ‘Horeca’, alwaar een horecabedrijf van categorie 1 en een (bedrijfs)woning zijn toegestaan. Het huidige horecabedrijf (een café) past binnen de toegestane vormen van horeca, zodat voor dit deel van het plangebied geldt dat de planologische situatie wel overeenstemt met de feitelijke situatie. Het café beschikt over een bedrijfswoning, echter dit betreft de bedrijfswoning die is geregeld binnen het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen” en derhalve in planologische opzicht niet tot het café behoort. In het gedeelte van het plangebied dat is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kom Alphen” is geen (bedrijfs)woning aanwezig.

De horecafunctie is zagezegd als hoofdfunctie toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kom Alphen”. Dit geldt echter niet voor de functies dienstverlening en kantoor. In de bestemming ‘Horeca’ is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de horecabestemming te wijzigen in ofwel de bestemming ‘Dienstverlening’, ofwel ‘Kantoor’, ofwel ‘Maatschappelijk’. Een gemengde bestemming, met zowel de functies horeca, dienstverlening en kantoor is door middel van de wijzigingsbevoegdheid niet tot stand te brengen. Wel kunnen de wijzigingsvoorwaarden in ogenschouw worden genomen bij het aantonen van de haalbaarheid van de gewenste functieverbreding met betrekken tot de aspecten milieukwaliteit en parkeergelegenheid.

1.3.3 Conclusie

Zowel op basis van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen”, als op basis van het bestemmingsplan “Kom Alphen”, is het niet mogelijk het planvoornemen tot uitvoer te brengen. Het onderhavige bestemmingsplan ziet toe op een nieuwe planologische situatie, die eensluidend is voor het gehele plangebied en de gewenste functies mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan omvat de volgende onderdelen:

- In het hierop volgende hoofdstuk wordt een planbeschrijving gegeven van onderhavig plan. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande en de nieuwe situatie, alsmede op de omgang met verkeer en parkeren.
- Hoofdstuk 3 omvat een beleidstoetsing aan het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.
- De planologisch relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In dit hoofdstuk is per aspect aangegeven wat relevant is in het kader van het betreffende aspect en of er mogelijk sprake is van belemmeringen.
- De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5 en omvat een beschrijving van de planregels en de verbeelding.
- De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 en 7 aan bod.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Plangebied

In de huidige situatie is binnen het plangebied een café met bedrijfswoning aanwezig. Het café met terras, parkeer- en speelgelegenheid is daarbij gelegen aan de zijde van de weg Bielzenspoor, terwijl de bedrijfswoning aan de zijde van het aangrenzende bedrijventerrein ligt. Het cafégedeelte bestaat uit een in één bouwlaag met kap (schilddak) opgebouwd pand, waarvan de bakstenen gevels wit gepleisterd zijn. De bedrijfswoning is opgebouwd uit twee bouwlagen met kap (zadeldak) en opgetrokken uit okerkleurige bakstenen. Beide panden zijn aan elkaar gebouwd, afgedekt met antracietkleurige dakpannen en hebben een gelijke bouwhoogte.



Café met terras op het adres St. Janstraat 2. Bron: Google, 2016



Bedrijfswoning op het adres St. Janstraat 2a. Bron: Google, 2016

2.1.2 Omgeving

De directe omgeving van het plangebied bestaat in ruimtelijk opzicht uit gebouwen met een vergelijkbare omvang en vormgeving als het café met de bedrijfswoning. Een uitzondering vormt de aanwezige bedrijfsbebouwing, die doorgaans een grotere oppervlakte heeft, maar ook een lagere bouwhoogte. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, zodat het straatbeeld van de St. Janstraat overwegend wordt bepaald door de aanwezige bebouwing en aan de wegzijde gelegen erven en tuinen.

In functioneel opzicht is sprake van een gebied met gemengde functies. Behalve horeca en bedrijfs- en burgerwoningen zijn in de nabijheid van het plangebied diverse bedrijven en winkels aanwezig. Een dergelijke functiemenging is kenmerkend voor een oud bebouwingslint, zoals dat waarvan het plangebied deel uitmaakt.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Functieverbreding

Het planvoornemen ziet primair toe op het aanpassen van de huidige planologische situatie, waarbij de bedrijfswoning een andere bestemming heeft dan het (horeca)bedrijf waar de woning bij hoort. Daarnaast ziet het plan toe op het toestaan van de functies horeca, dienstverlening en kantoor op het adres St. Janstraat 2, in de vorm van een gemengde bestemming. Deze verbreding van de bestaande functionele mogelijkheden dient enerzijds ter compensatie van het verdwijnen van de mogelijkheid voor een bedrijfswoning op het adres St. Janstraat 2. Anderzijds is het mogelijk maken van een gemengde bestemming met behalve horeca ook dienstverlening en kantoor uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk. Gebleken is dat de huidige horecafunctie alleen niet toereikend gaat zijn om ook naar de toekomst toe een financieel gezonde bedrijfsvoering te kunnen garanderen. Het tevens toestaan van kantoor en dienstverlening biedt kansen om het pand voor meerdere functies te benutten.

Ten behoeve van de gemengde bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. Dit betreft de bestaande bedrijfswoning op het adres St. Janstraat 2a. De bedrijfsfunctie, zoals die nu nog voor een deel van het plangebied geldt, komt te vervallen, evenals de mogelijkheid voor de (tweede) woning op het adres St. Janstraat 2. De functieverbreding die geldt voor het adres St. Janstraat 2 is niet van toepassing op het adres St. Janstraat 2a. Hier is uitsluitend een bedrijfswoning mogelijk.

Ten behoeve van de functieverbreding is het in beginsel niet noodzakelijk de bestaande bouwmogelijkheden te verruimen. De bestaande bouwrechten, zoals die op basis van beide vigerende bestemmingsplannen gelden, worden ongewijzigd overgenomen, met inbegrip van de geldende uitbreidingsmogelijkheden. Er is derhalve primair sprake van een inpandige functieverbreding (met eventueel noodzakelijk verbouwactiviteiten), om meer functionele mogelijkheden te bieden aan het bestaande pand op het adres St. Janstraat 2.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Uitgangssituatie

De gemeente Alphen-Chaam beschikt niet over eigen verkeers- en parkeernormen, maar sluit daarvoor aan bij de ASVV 2012 van het CROW. Voor wat betreft de daarin onderscheiden functies dient ten behoeve van onderhavig geval te worden gekeken naar 'café/bar/cafetaria', 'kantoor (zonder baliefunctie)' en 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'. Daarbij wordt gerekend met cijfers per 100 m² bvo. Voor (bedrijfs)woningen gelden vaste kengetallen per woning.

In de huidige situatie is de functie 'café/bar/cafetaria' reeds aanwezig op het perceel aan de St. Janstraat 2 (circa 300 m² bvo), evenals één bedrijfswoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen' mag in totaal 70% van het bouwvlak worden bebouwd. Aangezien het bouwvlak van het café in de huidige situatie circa 525 m² groot is, betekent dit dat in totaal circa 365 m² aan bvo kan worden gerealiseerd, dus 65 m² bovenop hetgeen feitelijk aanwezig is. Tevens mag hier nog een (bedrijfs)woning worden gerealiseerd.

Het bouwvlak van het deel van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Alphen' valt, meet circa 340 m², bij een bouwperceel van circa 400 m². Maximaal 65% van het bouwperceel mag worden bebouwd met bedrijfsbebouwing (en een bedrijfswoning), wat neerkomt op circa 260 m². Feitelijk is circa 125 m² aan bebouwing aanwezig, waardoor hier nog ruimte is voor circa 135 m² bvo.

Verkeersgeneratie

Voor de functie 'café/bar/cafetaria' worden ten aanzien van de verkeersgeneratie geen kencijfers gegeven, maar kan in principe worden uitgegaan van de huidige situatie. Op dit moment worden op de St. Janstraat geen verkeersproblemen ervaren. De capaciteit van de weg is ruim voldoende om het verkeer dat in de bestaande situatie door het café wordt gegenereerd op te vangen. De verwachting is dat dit in de toekomstige situatie niet anders zal zijn, in het geval de huidige horecafunctie wordt voortgezet.

Voor de functies 'kantoor (zonder baliefunctie)' en 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' worden wel kencijfers gegeven. Wat betreft gebiedstype kan in onderhavig geval op basis van de ASVV 2012 worden uitgegaan van de ligging van het plangebied in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied. Bij een bebouwingspercentage van 70% mag zeggegd maximaal circa 365 m² aan bvo worden opgericht in het bouwvlak. Op basis van deze uitgangspunten is de verkeersgeneratie voor de verschillende functies als volgt:

Functie	Voertuigen per etmaal per 100 m ² bvo	bvo	Verkeersgeneratie
kantoor	7,9	365 m ²	29 (28,8)
dienstverlening	15,4	365 m ²	57 (56,2)

Ervan uitgaande dat in de huidige situatie reeds een bepaalde mate van verkeersgeneratie aanwezig is door het café en in ogenschouw nemend dat de mogelijkheid voor één (bedrijfs)woning komt te vervallen, zal de feitelijke toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het planvoornemen dermate gering zijn, dat het optreden van verkeersproblemen door de toekomstige invulling zeer onwaarschijnlijk wordt geacht.

Parkeerbehoefte

Op het huidige terrasgedeelte is ruimte aanwezig voor circa 10 auto's. Daarnaast bevinden zich 4 openbare parkeerplaatsen direct grenzend aan het plangebied en nog een tiental in de nabije omgeving. Dit huidige aantal parkeerplaatsen blijkt in de praktijk ruim voldoende te zijn voor het op dit moment aanwezige café. Evenwel dient voor de toekomstige situatie het aantal benodigde parkeerplaatsen inzichtelijke gemaakt te worden voor alle mogelijke functies, inclusief café/bar/cafetaria. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt op basis van de ASVV 2012 wederom uitgegaan van de ligging van het plangebied in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied. Deze uitgangspunten in ogenschouw nemend en bij maximaal circa 365 m² aan bvo binnen het bouwvlak is de parkeerbehoefte voor de verschillende functies als volgt:

Functie	Parkeerbehoefte per 100 m² bvo	bvo	Benodigde parkeerplaatsen
café/bar/cafetaria	6,0	365 m ²	22 (21,9)
kantoor	2,3	365 m ²	9 (8,4)
dienstverlening	3,3	365 m ²	12 (12,0)

Voor de bedrijfswoning zijn minimaal 1,6 ≈ 2 parkeerplaatsen vereist. Deze zijn reeds aanwezig en bevinden zich op de oprit bij de woning. Met betrekking tot de ten behoeve van de voor de te realiseren functies benodigde parkeerplaatsen zijn op het huidige terrasgedeelte zeggend reeds circa 10 parkeerplaatsen aanwezig, alsmede tien tot twintig openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. Mocht het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen niet op het bestaande terrasgedeelte zijn op te vangen, dan is ter plaatse van de huidige speelvoorziening voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in het eventueel benodigde aantal extra parkeerplaatsen.



Beschikbare ruimte voor parkeren op eigen terrein. Bron: Google, 2016

Ongeacht of de huidige horecafunctie van het pand zal worden gecontinueerd of dat deze, binnen de kaders van de gemengde bestemming, wordt omgezet naar kantoor of dienstverlening, beschikt het perceel over voldoende ruimte om de minimale parkeerbehoefte op te vangen. De gehele westzijde van het perceel, waar geen bouwvlak aanwezig is, kan immers worden benut voor het realiseren van parkeerplaatsen. De benodigde parkeerbehoefte kan daarmee in principe volledig op eigen terrein worden opgevangen. Bovendien biedt de openbare ruimte ook nog parkeergelegenheid. Door middel van een voorwaardelijke bepaling in de regels van dit bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat het benodigd aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

De gemeente Alphen-Chaam heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het

bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door

de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan één van de nationale belangen.

Conclusie

De rijksbesluiten zijn niet van invloed op de plannen binnen het geschetste plangebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering per definitie niet is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Ten aanzien van de eerste trede dient primair te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het onderhavige planvoornemen gaat uit van het verbreden van de huidige functie van een bestaand perceel met daarop bestaande bebouwing van alleen horeca naar horeca, kantoor en dienstverlening (gemengde bestemming). Tevens wordt een bestaande bedrijfswoning planologisch opnieuw vastgelegd. De bouw mogelijkheden die de bestaande planologische kaders bieden worden daarbij niet vergroot. In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 10 december 2014 (201310814/1/R1) wordt gesteld dat indien bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de ABRvS slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. In dit verband wordt tevens de uitspraak van de ABRvS van 18 februari 2015 (201311211/1/R3) aangehaald. Hierin wordt geoordeeld dat in het geval van een kleinschalig plan waarbij met een beperkte verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, niet wordt voorzien in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op beide uitspraken kan worden gesteld dat in onderhavige geval een zodanige vergelijkbare ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Er is sprake van een verbreding c.q. verruiming van de bestaande functie binnen het plangebied op het adres St. Janstraat 2. Deze functionele uitbreiding vindt plaats binnen de bestaande bebouwing dan wel de bestaande bouw mogelijkheden en sluit wat betreft aard en invloed op de omgeving aan bij de bestaande functie. Daarmee wordt geen beslag gelegd op nieuwe ruimte en is evenmin sprake van een zodanige functiewijziging die als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Het planvoornemen hoeft om die reden niet te worden getoetst aan (de eerste trede van) de ladder voor duurzame verstedelijking. Evenwel wordt kort stilgestaan bij het aantonen van de behoefte aan de functieverbreding: deze behoefte komt ondermeer voort uit de bedrijfseconomische noodzaak om de bestaande horecafunctie aan te vullen met mogelijkheden voor kantoor en dienstverlening. De horecafunctie alleen zal in de nabije toekomst onvoldoende blijken om een financieel gezonde bedrijfsvoering te kunnen garanderen.

Wat betreft de locatiekeuze voor die behoefte, zoals bedoeld in de tweede en derde trede van de ladder, is de huidige locatie het meest aangewezen daarvoor. Het plangebied ligt op een bestaand bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing in onderhavig geval. Evengoed is inzichtelijk gemaakt dat de ontwikkeling voortkomt uit een concrete behoefte en dat die behoefte het best kan worden ingevuld op de voorgenomen locatie.

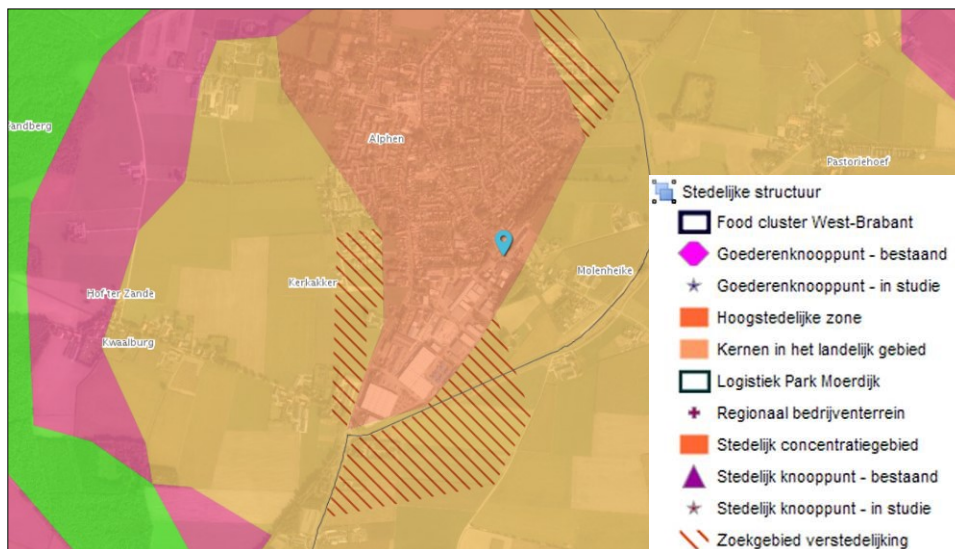
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede Structurenkaart SVRO 2010 (Provincie Noord-Brabant) met het plangebied aangeduid door middel van een blauwe indicator

Beoordeling

Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Alphen onder valt en waartoe het plangebied behoort, staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Door middel van het planvoornemen, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Alphen, wordt bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Er is sprake van een bestaand pand en een bestaande bebouwde locatie. Het gebruik van de gronden wordt door functieverbreiding geïntensiveerd, waarbij sprake is van meervoudig ruimtegebruik.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend in de SVRO.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015 (geconsolideerd per 1 januari 2016).

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

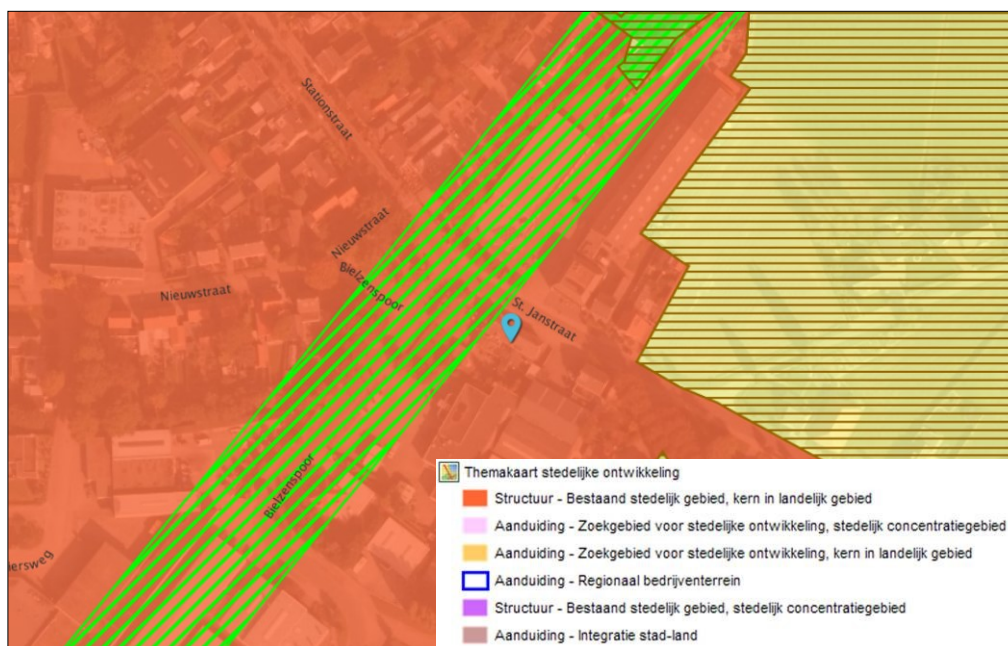
Artikel 4 - Bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij -binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van Alphen, dat is aangewezen als een kern in het landelijke gebied. Het planvoornemen is passend binnen de hoofduitgangspunten van het beleid ten aanzien van deze gebieden (zoals bepaald in lid 4.1 en lid 4.2). Er is geen sprake van de ontwikkeling van een kantorenlocatie, zoals bedoeld in artikel 4.4 (het plangebied is kleiner dan 1 hectare). De locatie wordt voorts geacht geen onderdeel uit te maken van het bedrijventerrein van Alphen, maar van de kern, zodat geen sprake is van oneigenlijk gebruik (artikel 4.5). Het bestaande ruimtebeslag binnen het plangebied wordt gewijzigd, in de vorm van een verbreding van de bestaande functie. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor het perceel, hetgeen door de gemeente Alphen-Chaam als een positieve ontwikkeling wordt gezien.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling Vr 2014 (Provincie Noord-Brabant) met het plangebied aangeduid door middel van een blauwe indicator

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige planvoornemen passend is binnen de regels uit de Verordening ruimte 2014 aangaande het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 11 - Ecologische verbindingzone

Toetsingskader

Het westelijke deel van het plangebied is binnen de Verordening ruimte 2014 mede aangeduid als 'Ecologische verbindingzone'. Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Er gelden met name beperkingen ten aanzien van op te richten bebouwing en aan te leggen verharding. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt.

Beoordeling

Het gedeelte van het plangebied dat als 'Ecologische verbindingzone' is aangeduid valt grotendeels samen met het terrasgedeelte van het huidige horecabedrijf. In de toekomstige situatie zal dit deel (indien noodzakelijk) tevens worden aangewend voor het opvangen van de benodigde parkeerbehoefte. Er wordt ter plaatse geen bebouwing opgericht, maar wellicht wel nieuwe verharding gerealiseerd. Inrichting van deze strook ten behoeve van de eventuele toekomstige realisatie van een ecologische verbindingzone ligt echter niet in de rede gedurende de planperiode. Ten zuiden van het plangebied ligt deze zone immers ook dwars over het bestaande bedrijventerrein, waarvoor geen enkele plannen bestaan om dat te verplaatsen of te herinrichten.

Conclusie

Het planvoornemen legt geen beperkingen op aan de doelen die zijn gesteld ter verwezenlijking van een ecologische verbindingzone.

Artikel 3 - Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

In het voorliggende plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied bevorderd, aangezien door middel van de functionele verruiming de toekomstbestendigheid van de locatie kan worden gegarandeerd. De verwachting is dat wanneer wordt vastgehouden aan enkel de horecafunctie in de vorm van het bestaande café, het pand over enkele jaren leeg zal komen staan, gelet op de slechte vooruitzichten voor horeca. Tevens geldt dat met het planologisch overhevelen van de bedrijfswoning van de bedrijfsbestemming naar de gemengde bestemming (waarmee de feitelijke situatie planologisch wordt vastgelegd), ook de bewoning van deze bedrijfswoning veilig wordt gesteld en leegstand en verpaupering wordt voorkomen. Bij dit alles is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien geen nieuw beslag op onbenutte ruimte wordt gelegd.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam, 2014

Toetsingskader

Het ruimtelijk-functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de 'Structuurvisie Alphen-Chaam', zoals vastgesteld op 27 februari 2014. De gemeente kiest voor het imago van gemoedelijke maar zeker ook moderne plattelandsgemeente. De ambities van Alphen-Chaam komen in de structuurvisie tot uiting op de volgende wijze:

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

De structuurvisie onderscheidt diverse thema's, waarbij per thema de hoofdlijnen van beleid en de randvoorwaarden en uitgangspunten welke onderdeel zijn van het afwegingskader van initiatieven worden behandeld. Het betreft de thema's:

- Wonen
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Landschap (natuur, water, cultuurhistorie)
- Verkeer en infrastructuur

Beoordeling

Het planvoornemen, dat uitgaat van het verbreden van de bestaande horecafunctie met kantoren en dienstverlening en het bestendigen van de bestaande bedrijfswoning, sluit aan bij het thema 'Werken'. Ten aanzien van initiatieven die binnen dit thema worden ingediend, streeft de gemeente ernaar om deze zoveel als mogelijk te faciliteren, in het geval deze initiatieven een bijdrage leveren aan de groei en ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid.

De volgende overwegingsaspecten spelen mee bij de toetsing van initiatieven:

- Het initiatief moet een meerwaarde hebben voor de gemeente Alphen-Chaam;
- Het mag niet leiden tot een onevenredige negatieve invloed op omgeving en leefklimaat;
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, welke ter plaatse niet afgewikkeld kan worden;
- Geen (verkeers)onveilige situaties ontstaan en geen afwenteling van de parkeerdruk;
- Er mag geen sprake zijn van overlast (geluid / licht / geur);

- Geen aantasting van de belevingswaarde met name gezien vanaf functionele structuren (wegen, fiets- en wandelpaden) en bij voorkeur geen losse buitenopslag;
- Zuinig ruimtegebruik is van belang, daarom op bedrijventerreinen bij voorkeur geen categorie 1- en 2 bedrijven. Deze kunnen gemengd worden met wonen en andere functies in gebieden die dat kunnen dragen. Voorbeelden daarvan zijn de centrumgebieden en de linten;
- In woongebieden alleen ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten, de rust van het wonen heeft hier prioriteit;
- In het buitengebied zijn bedrijfsactiviteiten afweegbaar in de categorieën 1, 2 en 3.1. In principe zijn conform de verordening ruimte van de provincie op VAB-locaties alleen categorie 1 en 2 toegestaan. Wanneer van een initiatief de effecten vergelijkbaar zijn met een categorie 2 activiteit en geborgd kan worden dat verdere groei niet aan de orde is, dan is het betreffende categorie 3.1 initiatief niet direct niet meer afweegbaar;
- In beginsel, dient een bedrijfsactiviteit plaats te vinden in VAB of andere bestaande bebouwing, dan wel vervangende nieuwbouw met sloop.

Voor zover de genoemde overwegingsaspecten relevant zijn voor het onderhavige planvoornemen, blijkt uit deze toelichting dat kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. De locatie ligt niet in het buitengebied of op het bedrijventerrein, maar in een bebouwingslint. Het initiatief levert een bijdrage aan de economie van Alphen-Chaam, aangezien door middel van de functieverbreding nieuwe kansen ontstaan voor de werkgelegenheid in de gemeente, dan wel dat de bestaande werkgelegenheid blijft behouden.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de relevante uitgangspunten uit de structuurvisie.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU) ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Volgens artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder en geurhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- besluit m.e.r.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in de paragraaf over luchtkwaliteit uitgebreid ingegaan.

Toetsing Besluit m.e.r

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Het planvoornemen gaat uit van het verbreden van de bestaande horecafunctie van het pand aan de St. Janstraat 2 met kantoren en dienstverlening. Dit betreft in beginsel een inpandige functiewijziging, waarvoor geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De bestaande bedrijfswoning op het adres St. Janstraat 2a blijft eveneens ongewijzigd, zodat ten behoeve van het planvoornemen de bodem niet hoeft te worden geroerd. De nieuwe functies vereisen een vergelijkbare bodemkwaliteit als de bestaande functie, zodat het niet noodzakelijk wordt geacht om inzicht te verschaffen in de bodemkwaliteit. Op het moment dat wel bouwactiviteiten gaan plaatsvinden, ontstaat pas een onderzoeksplicht. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is bodemonderzoek echter niet vereist.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

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 waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;

- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

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 waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere 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 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater

plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;

- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beoordeling

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan ontstaan ten opzichte van de vigerende planologische situatie geen nieuwe bouwmogelijkheden. Daarnaast is het zo dat in de feitelijke situatie het terrein vrijwel geheel verhard is, met uitzondering van de speelvoorziening. De (potentiële) toename aan verharding zal minimaal zijn en in ieder geval ruim onder de grens van 2.000 m² blijven die het waterschap stelt met betrekking tot het aanleggen van retentievoorzieningen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering om over te gaan tot verdere planvorming.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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



Beoordeling

De gemeente Alphen-Chaam heeft in haar erfgoedbeleid besloten om de provinciale cultuurhistorische waardenkaart te volgen voor wat betreft de omgang met cultuurhistorische waarden. Op deze kaart is te zien dat het plangebied deel uitmaakt van de 'Oude dorpskern Alphen'. De St. Janstraat is op de kaart aangeduid als een weg met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Ten westen van het plangebied loopt het traject van het voormalige 'Bels lijntje', dat een zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft.

Het planvoornemen gaat uit van een functionele wijziging. De binnen het plangebied aanwezige bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde en blijft in beginsel ongewijzigd. Het planvoornemen oefent daarmee geen invloed uit op de waarden van de oude dorpskern dan wel de structuur van de St. Janstraat of het Bels lijntje.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van het onderhavige planvoornemen. Er is geen belemmering bij de verdere uitwerking in het bestemmingsplan.

4.4.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Net zoals voor cultuurhistorie geldt voor archeologie dat de gemeente Alphen-Chaam aansluiting zoekt bij de provinciale lijn. Vanwege de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Alphen is de archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart echter niet in kaart gebracht. De kans bestaat evenwel dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Dit bestemmingsplan gaat echter uit van een functionele wijziging en staat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing toe. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wel wordt, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen”, een archeologische dubbelbestemming op het plangebied gelegd. Op het moment dat in de toekomst mogelijk wel bouw- en graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, zal op dat moment op basis van het bepaalde in deze dubbelbestemming worden getoetst of daarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Wel geldt de algemene meldplicht indien bij graafwerkzaamheden archeologische relicten worden aangetroffen.

4.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Met het oog op de gebiedsbescherming dient op de eerste plaats te worden gekeken naar het Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag'. Dit gebied ligt op circa 3 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Op de tweede plaats dienen de gebieden die als EHS zijn aangewezen te worden beschouwd. Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn dergelijke gebieden niet aanwezig. Het meest nabijgelegen EHS-gebied ligt op circa 65 meter afstand van het plangebied.

Gelet op de soortenbescherming kan worden gesteld dat het plangebied in de huidige situatie geen potentiële habitat is voor waardevolle flora en fauna. Aangezien alleen sprake is van een functieverruiming binnen de bestaande bebouwing, zal deze situatie ook niet wijzigen ten gevolge van het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel dient te allen tijde de zorgplicht in acht genomen te worden.

4.6 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/h geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het bestaande café alsmede de mogelijk te realiseren functies kantoor en dienstverlening betreffen geen geluidsgevoelige objecten of functies die getoetst moeten worden aan de Wgh. Voor de bedrijfswoning is evenmin toetsing nodig, aangezien dit een bestaande woning betreft. Op het moment dat de bestaande woning vervangen wordt door een nieuwe woning, dient wel opnieuw inzicht te worden verkregen in de geluidswaarden. Dit is nu echter niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- *Het omgevingstype gemengd gebied*
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Beoordeling

De functies die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt betreffen horeca, kantoor en dienstverlening. De horecafunctie is daarbij reeds aanwezig en betreft horeca van maximaal categorie 1. Deze maximale mogelijkheden voor horeca worden overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Voor deze horecacategorie geldt op basis van de VNG-brochure ('Cafés, bars') een aan te houden richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. Ook voor 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie reeds voldaan.

Het onderhavige plangebied kan daarnaast worden beschouwd als gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Op nabije afstand zijn door elkaar heen gelegen de functies bedrijven, horeca, detailhandel en wonen aanwezig. Deze functiemenging is van oudsher aanwezig aan het bebouwingslint waar de St. Janstraat deel van uitmaakt. Hierdoor kunnen de op basis van de VNG-brochure te hanteren richtafstanden met één stap worden verminderd, hetgeen zou betekenen dat de aan te houden richtafstand tot omliggende woningen 0 meter komt te bedragen. Voor de bedrijfswoning in het plangebied zijn de richtafstanden niet van kracht. Het planvoornemen levert derhalve geen belemmeringen op voor gevoelige functies in de omgeving.

Ten aanzien van de eventuele belemmeringen die omliggende (bedrijfs)activiteiten op het plangebied uitoefenen dient de invloed van de aangrenzende bedrijven op de bedrijfswoning te worden beschouwd. Ter plaatse van het bedrijf waartoe de bedrijfswoning in planologisch opzicht nu nog toebehoort, zijn bedrijfsactiviteiten van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Uitgaande van een gemengd gebied bedraagt de aan te houden richtafstand tot de bedrijfswoning daarmee 10 meter. De daadwerkelijke afstand tussen het bedrijfsperceel en de bedrijfswoning zal in de nieuwe situatie circa 12 meter bedragen, zodat aannemelijk is dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de bedrijfswoning.

Op het bedrijfsperceel ten oosten van het plangebied zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan, alsmede een bedrijf in de vervaardiging van landbouwmachines, dat op basis van de VNG-brochure een categorie 3.2-activiteit betreft. Uitgaande van een gemengd gebied bedraagt de maximaal aan te houden richtafstand 50 meter. De feitelijke afstand van het bedrijfsperceel tot de bedrijfswoning bedraagt 5 meter. Aangezien de bedrijfswoning echter reeds aanwezig is, vindt ten opzichte van de huidige situatie geen wijziging plaats. Enkel de onderliggende bestemming wijzigt. Aangenomen mag worden dat in de milieuvoorwaarden van het bedrijf dat landbouwmachines vervaardigt bovendien al rekening is gehouden met de (bedrijfs)woningen van derden. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden immers achter op het perceel plaats en niet in de directe nabijheid van de bedrijfswoning. Behalve de onderhavige bedrijfswoningen zijn daarnaast op een afstand van circa 10 meter van het bedrijfsperceel tevens burgerwoningen aanwezig. Tenslotte geldt dat in de huidige situatie in de bedrijfswoning geen overlast wordt ervaren van het naastgelegen bedrijf. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4.8.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt). Tevens ligt het plangebied op ruime afstand van buisleidingen waarop de Bevt van toepassing is. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO). Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de functieverruiming van een bestaand horecapand, waarbij tevens de functies kantoor en dienstverlening mogelijk worden gemaakt. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit heeft geen invloed op het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Binnen of nabij het onderhavige plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied is sprake van een functieverruiming van een bestaand horecapand, waarbij kantoor en dienstverlening worden toegevoegd aan de toegestane functionele mogelijkheden. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is als een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer wordt mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. De afstand tot aan dit gebied bedraagt circa 2 kilometer. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of tot een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5 JURIDISCH PLAN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van de planregels

SVBP 2012

Per 1 juli 2013 is het voor bestemmingsplannen en inpassingsplannen die na voornoemde datum als ontwerp ter visie worden gelegd, verplicht om de SVBP 2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012) toe te passen. Onderhavig bestemmingsplan is conform deze standaard opgezet.

Opbouw regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. De opzet en inhoud van de regels sluit zoveel mogelijk aan bij die van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen', met inachtneming van voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid en aangepast naar de huidige standaarden. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.5 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Een regeling is opgenomen met betrekking tot ondergrondse werken, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om wegens technische redenen het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Overige regels

Artikel 3.1.2, lid 2 onder a Bro biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan regels te stellen 'waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels'. Het is aldus mogelijk om in een bestemmingsplan te verwijzen naar parkeernormen die géén onderdeel uitmaken van de planregeling. Hierdoor is het mogelijk om de parkeernormen continu bij te

stellen, zonder dat dit invloed heeft op de planregeling. De 'inhoud' van een bestemmingsplan kan dus wijzigen, zonder dat hierover een nieuw raadsbesluit hoeft te worden genomen. Voorwaarde voor het opnemen van een dynamische verwijzing is dat deze afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. In de uitspraak van de ABRvS van 29 juni 2016 (201507579/1/R2, r.o. 6.5.1) wordt overwogen dat beleid uit beleidsregels kan blijken óf kan worden afgeleid uit 'een vaste gedragslijn van een bestuursorgaan'. Echter, de redactie van art. 3.1.2, lid 2 onder a Bro staat uitsluitend een verwijzing naar beleidsregels toe welke, gelet op art. 1:3, lid 4 Awb bij besluit dienen te zijn vastgesteld.

In het voorontwerp bestemmingsplan "St. Janstraat 2 en 2a te Alphen" is gekozen om een parkeerregeling met een dynamische verwijzing toe te passen. Gelet op het ontbreken van specifiek gemeentelijk parkeerbeleid (beleidsdocument) is gekozen voor een rechtstreekse verwijzing naar de CROW publicatie 317, nu het gemeentebestuur consequent uitgaat van de kencijfers als opgenomen in deze publicatie. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat een 'vaste gedragslijn van een bestuursorgaan' ook kwalificeert als gemeentelijk beleid. In de uitspraak van de ABRvS van 29 juni 2016 (voornoemd) blijkt dat een 'vaste gedragslijn van een bestuursorgaan' weliswaar als beleid kwalificeert, maar dat art. 3.1.2, lid 2 onder a Bro expliciet verwijst naar beleidsregels. In een planregeling mag dan ook uitsluitend naar beleidsregels worden verwezen. Nu de gemeente Alphen-Chaam géén beleidsregels heeft vastgesteld kan de dynamische verwijzing niet worden toegepast. Om die reden wordt thans gekozen voor opname van een 'statische verwijzing'

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

5.6 Beschrijving van de bestemmingen

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn de functies geregeld die in het plangebied zijn toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de St. Janstraat 2 zijn horecabedrijven van categorie 1 (zoals vigerend reeds mogelijk), kantoren en dienstverlening toegestaan. Hiertoe is een aanduiding opgenomen. Op de St. Janstraat 2a is uitsluitend een bedrijfswoning (met bijbehorende voorzieningen) mogelijk, waarvoor eveneens van een aanduiding is opgenomen. In de bouwregels zijn de maatvoeringseisen voor de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning met bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bepaald. Door middel van een aanduiding is vastgelegd dat het bouwvlak voor maximaal 70% mag worden bebouwd. Afwijken van de bouwregels is mogelijk voor hogere terreinafscheidingen. In de specifieke gebruiksregels is bepaald wat in ieder geval wel en niet als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt. Afwijken van de gebruiksregels is, onder voorwaarden, mogelijk ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf.

Waarde - Archeologie

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

In onderhavig geval is sprake van een functieverruiming van een bestaand horecapand, waarbij de functies kantoor en detailhandel worden toegevoegd. Voor zover hierbij sprake is van een verbouwing van de bestaande bebouwing, zal de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minder dan 1.000 m² bedragen. Het onderhavige plan is derhalve niet exploitatieplanplichtig. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Er zijn voldoende middelen om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan. In lijn met de gemeentelijke inspraakverordening wordt geen mogelijkheid voor inspraak geboden op het conceptontwerp bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is van de Brandweer Midden- en West-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta een vooroverlegreactie ontvangen. Beide instanties geven aan dat aanpassingen aan het bestemmingsplan niet noodzakelijk zijn.

Gedurende de termijn van terinzagelegging (13 september 2016 tot en met 24 oktober 2016) zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Het vooroverleg- en inspraaktraject is vastgelegd in een 'Rapportage inspraak en vooroverleg', welke als **Bijlage 1** bij deze toelichting is gevoegd.

7.3 Zienswijzen

Vanaf 20 december 2016 tot en met 30 januari 2017 heeft het bestemmingsplan "St. Janstraat 2 en 2a te Alphen" als ontwerp zes weken ter visie gelegen. De bekendmaking inzake de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan "St. Janstraat 2 en 2a te Alphen" is op 16 december 2016 gepubliceerd in Ons Weekblad. Het plan was ook raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de genoemde termijn kon eenieder een zienswijze kenbaar maken. Hiervan is door reclamanten noch overlegpartners gebruik van gemaakt.

Het zienswijzentract is vastgelegd in een 'Zienswijzenrapportage', welke als **Bijlage 2** bij deze toelichting is gevoegd.

