

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'De Ligt IV'

Gemeenteraad Alphen-Chaam d.d.		
14 MEI 2020		
V.K.A.	Conform Besloten	Aangehouden Verworpen
		

Inhoud

1. Gevolgde procedure
2. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie gemeente
3. Lijst van wijzigingen

Bijlagen Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ligt IV

- Bijlage 1 Ingekomen reacties van bestuurders mbt regionale afstemming
- Bijlage 2 De vergunde veebezetting van de geitenhouderijen
- Bijlage 3 Memo Aeriusberekeningen De Ligt IV d.d. 23 december 2019
Berekeningen gebruiksfase De Ligt IV d.d. 20 december 2019
Berekeningen realisatiefase De Ligt IV d.d. 20 december 2019
- Bijlage 4 Visie dorpsrand-oost Alphen d.d. 6 maart 2020
- Bijlage 5 Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 3 maart 2020 herbegrenzing werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'

1. Gevolgde procedure

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen-Chaam heeft op 16 juli 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'De Ligt IV' vrijgegeven voor ter inzagelegging. De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan heeft gestaan in Ons Weekblad van 2 augustus 2019 en 16 augustus 2019. De publicatie in de Staatscourant heeft plaatsgevonden op 19 juli 2019. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website van de gemeente Alphen-Chaam en is middels een nieuwbrief de buurt hier over geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ligt IV' in Alphen heeft van 23 juli 2019 tot en met 2 september 2019 voor eenieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De aanpassingen aan het bestemmingsplan staan in hoofdstuk 3. Aanleiding voor een aanpassing kan zijn een ingediende zienswijze, gewijzigde wet- en regelgeving, jurisprudentie of anderszins.

2. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie gemeente

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de reactie van de gemeente op deze zienswijze. Daarnaast is geconcludeerd of de zienswijze leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 1 5 augustus 2019	A. De verhouding tussen flexibiliteit en rechtszekerheid knelt. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is de aard en invulling nog globaler geworden. Reclamant is van mening dat dit globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsplan of nadere voorwaardelijke verplichtingen niet kan garanderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. B. De keuze van reclamant voor zijn huidige woning is gebaseerd op expliciete inrichtingsplannen en uitlatingen van een ambtenaar van de gemeente. Dit laatste is ook bevestigd in de notulen van de bespreking. Reclamant ervaart de huidige gang van zaken als een schending van het vertrouwensbeginsel. Naar zijn mening getuigt dit van onbehoorlijk bestuur. C. In het verlengde daarvan merkt reclamant op dat hij de inspraakprocedure als teleurstellend heeft ervaren. De gemeente heeft niks met zijn inspraakreactie gedaan, waardoor het leek of de inspraakmogelijkheden slechts voor de vorm waren. D. Nergens in het bestemmingsplan is het maximaal aantal woningen opgenomen. De 80 woningen die in de toelichting worden genoemd bieden geen zekerheid nu ze niet zijn opgenomen in de planvoorschriften. Dat de bouwvlakken ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan van de plankaart zijn verwijderd vindt reclamant onbegrijpelijk. De onzekerheid neemt hierdoor toe. Zonder het maximaal aantal woningen planologisch te borgen en zonder bouwvlakken kan de invulling van het plangebied nog alle kanten op. E. Niet duidelijk is hoe de conclusies ten aanzien van de beschermde gebieden in paragraaf 4.7 van de toelichting zich verhouden tot de recente uitspraak van de ABRvS over toepassing van de PAS. Als onderbouwing is gegeven dat door de woningbouwontwikkeling agrarische gronden verdwijnen, waardoor ook bemesting verdwijnt. Onbekend is hoeveel bemesting dit betreft en hoe zich dit qua hoeveelheden verhoudt tot de extra stikstofbelasting die wordt gecreëerd als gevolg van onderhavig bestemmingsplan. F. In de toelichting is gesteld dat de effecten op de betreffende natuurgebieden zijn berekend met de Aeries Calculator. Dit is gedaan op basis van de verkeerscijfers uit paragraaf 4.8 van de toelichting. Zoals reeds aangegeven zijn de invoergegevens relatief, omdat de huidige planopzet geen zekerheid biedt over de maximale invulling. Deze gegevens kunnen dan ook niet als basis dienen. G. Deze zienswijze richt zich eveneens tot het verzoek om herbegrenzing. Het verzoek om herbegrenzing wordt onderbouwd met de "Visie dorpsrand-oost Alphen". Deze visie is gebaseerd op de stedenbouwkundige invulling die niet verankerd is in het
---	--

	bestemmingsplan. De gemeente kan de provincie dan ook geen zekerheid geven over de passende landschappelijke inpassing. Reclamant verzoekt de provincie dan ook om niet over te gaan tot herbegrenzing. H. Tot slot vraagt reclamant om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, en anders hem tegemoet te komen en het plan aan te passen dat de groene long alsnog voor zijn woning wordt gerealiseerd.
Reactie gemeente	A. In de geest van de Omgevingswet is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Concreet houdt een globaal bestemmingsplan in dat het bestemmingsplan niet op verkavelingsniveau is uitgewerkt, maar dat alleen de grote en belangrijke structuren zijn opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze planopzet zorgt ervoor dat er flexibiliteit ontstaat bij de nadere invulling van de verkaveling zonder de hoofdstructuur van het plan aan te tasten. De flexibiliteit in dit plan biedt de mogelijkheid om adequaat in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Aan de randen van het bestemmingsplangebied is de verbeelding gedetailleerder, zodat er voor omwonenden meer rechtszekerheid geboden wordt. De minimale afstand van de bestaande woningen tot aan de nieuwe woningen ligt vast. De maximale hoogte van de woningen ligt vast. Daarnaast zijn twee belangrijke groenelementen aan de rand van het plangebied vastgelegd. Voor het gehele plan heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Alle van belang zijnde aspecten zijn onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan al deze aspecten aandacht besteed. B. Reclamant verwijst naar uitlatingen van een ambtenaar. Uitlatingen zijn geen toezeggingen. Vermoedelijk verwijst reclamant naar het gespreksverslag met de CPO groep Alphense Starters Bouwen Collectief (hierna: ASBC) d.d. 13 januari 2011. In dit verslag staat: "Wel zal er een grote groenstrook tussen deze twee fasen van De Ligt blijven". In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.3 Beschrijving ontwikkeling in afbeelding 2.3 het Stedenbouwkundig plan voor De Ligt IV opgenomen. Wij zijn voornemens dit plan te realiseren. Er is bewust gekozen voor veel groen in de woonstraten in verband met infiltratie mogelijkheden van regenwater, het tegengaan van hittestress (groen zorgt voor een verlaging van de temperatuur) en de belevingswaarde/kwaliteit van de woonomgeving. Ook in de Weegbree/Eikenlaan is een grote groenstrook opgenomen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een grote groenstrook mogelijk. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken en water. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en water. Het expliciete inrichtingsplan waar inspreker vermoedelijk naar verwijst betreft waarschijnlijk een concept verkoopkaart. Deze concept verkoopkaart is destijds verstrekt aan de architect. Deze concept verkoopkaart is destijds verstrekt omdat op deze kaart de reeds verkochte percelen van De Ligt II fase 2 en 3 digitaal waren ingetekend. Met deze digitale gegevens kon de architect het resterende perceel verkavelen met de CPO groep.

De concept verkoopkaart waarop reclamant zijn keuze voor zijn perceel (hij heeft er later zelf een woning op gezet) heeft gebaseerd heeft geen juridische status. Hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

De gronden waarop De Ligt IV geprojecteerd is, zijn en waren ten tijde van de verkoop van de gronden aan reclamant gelegen in het bestemmingsplan "Kom Alphen". In het bestemmingsplan "Kom Alphen" hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. De uitlatingen van de ambtenaar zijn gedaan op basis van het beleid dat toen van toepassing was. Gewijzigde omstandigheden kunnen leiden tot aanpassing van (concept) plannen.

ASBC heeft bij brief van 15 december 2010 de voorwaarden ontvangen waaraan zij moesten voldoen om medewerking van de gemeente te krijgen voor hun initiatief om met behulp van CPO te komen tot realisatie van betaalbare woningen in de kern Alphen voor met name starters. Een van de voorwaarden was dat zij een professioneel begeleidingsbureau op het gebied van CPO in moesten schakelen. ASBC heeft begeleidingsbureau Bouwen in Eigen Beheer (BIEB) hiervoor ingeschakeld. Een deskundige van dit bureau is bij alle overleggen aanwezig geweest. Partijen hadden, zeker in het bijzijn van de deskundige adviseur van ASBC moeten beseffen dat de uitlating van de ambtenaar ging over een beslissing die buiten zijn/haar bevoegdheid lag. Immers het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad en niet van een ambtenaar. Bestemmingen kunnen wijzigen.

Wij zijn van mening dat er geen gerechtvaardigd vertrouwen kan worden ontleend aan de uitlating van de ambtenaar. Evenmin is er sprake van onbehoorlijk bestuur.

Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde gedaald is als gevolg van het bestemmingsplan De Ligt IV, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan De Ligt IV een verzoek om vergoeding planschade indienen bij de gemeente.

- C. De belangen van buurtbewoners worden meegewogen bij de vaststelling van dit plan. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming. De gemeenteraad betreft in haar besluitvorming ook het algemeen belang zoals de behoefte aan woonruimte.
- D. In het bestemmingsplan is in de planregels het maximaal aantal woningen niet vastgelegd. De onderzoeken gaan uit van (circa) 80 woningen. Wij zijn het met reclamant eens en leggen in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aantal woningen in de planregels vast op maximaal 80 woningen voor het gehele plangebied.
- E. Vanaf 16 september 2019 is er een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar. Met deze Calculator kunnen we de stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden berekenen. Voor het plan De Ligt IV is de nieuwe versie van de AERIUS Calculator ingezet. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de realisatie- als in de gebruiksfase er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/ja. Deze resultaten worden opgenomen in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoek in bijlage 15 bij de toelichting wordt vervangen door de Aeriusberekeningen d.d. 20

	december 2019 voor de realisatiefase en de gebruiksfase en voor de onderzoek. Tevens wordt de toelichtende memo op de Aeriusberekeningen d.d. 23 december 2019 toegevoegd in bijlage 15 bij de toelichting. F. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1D. G. Aan de randen van het bestemmingsplangebied is de verbeelding gedetailleerder. De twee belangrijke groenelementen aan de rand van het plangebied zijn vastgelegd. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken en water. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de "Visie dorpsrand-oost Alphen" te realiseren. Uit jurisprudentie (21 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3813, rechtsoverweging 14) blijkt dat het is niet noodzakelijk is om een voorwaardelijke verplichting op te nemen als de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden én het in haar macht heeft om de landschappelijke inpassing/groenvoorzieningen te realiseren. De "Visie dorpsrand-oost Alphen" hoeven we niet gedetailleerd vast te leggen in het bestemmingsplan omdat de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden én heeft het in haar macht heeft om de landschappelijke inpassing / groenvoorzieningen te realiseren. Wij zijn van mening dat het verzoek om herbegrenzing voldoet aan de voorwaarden die de provincie in de Interim omgevingsverordening daaraan stelt en dat de provincie derhalve over kan gaan tot het verlenen van de herbegrenzing. H. Voor kennisgeving aangenomen.
Conclusie	Punt 1D leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding. We leggen het aantal woningen vast op 80. Punt 1E leidt tot aanpassing van paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan en vernieuwing van Bijlage 15 bij de toelichting. De berekeningen en de memo zijn opgenomen in bijlage 3 van deze Nota van zienswijzen. De overige punten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2 5 augustus 2019	A. De verhouding tussen flexibiliteit en rechtszekerheid knelt. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is de aard en invulling nog globaler geworden. Reclamant is van mening dat dit globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsplan of nadere voorwaardelijke verplichtingen niet kan garanderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. B. De keuze van reclamant voor zijn huidige woning is gebaseerd op expliciete inrichtingsplannen en uitlatingen van een ambtenaar van de gemeente. Dit laatste is ook bevestigd in de notulen van de bespreking. Reclamant ervaart de huidige gang van zaken als een schending van het vertrouwensbeginsel. Naar zijn mening getuigt dit van onbehoorlijk bestuur. C. In het verlengde daarvan merkt reclamant op dat hij de inspraakprocedure als teleurstellend heeft ervaren. Inspraak houdt naar zijn mening meer dan alleen luisteren in. De gemeente heeft niks
--	--

	met zijn inspraakreactie gedaan, waardoor het leek of de inspraakmogelijkheden slechts voor de vorm waren. D. Nergens in het bestemmingsplan is het maximaal woningen opgenomen. De 80 woningen die in de toelichting worden genoemd bieden geen zekerheid nu ze niet zijn opgenomen in de planvoorschriften. Dat de bouwvlakken ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan van de plankaart zijn verwijderd vindt reclamant onbegrijpelijk. De onzekerheid neemt hierdoor toe. Zonder het maximaal aantal woningen planologisch te borgen en zonder bouwvlakken kan de invulling van het plangebied nog alle kanten op. E. Niet duidelijk is hoe de conclusies ten aanzien van de beschermde gebieden in paragraaf 4.7 van de toelichting zich verhouden tot de recente uitspraak van de ABRvS over toepassing van de PAS. Als onderbouwing is gegeven dat door de woningbouwontwikkeling agrarische gronden verdwijnen, waardoor ook bemesting verdwijnt. Onbekend is hoeveel bemesting dit betreft en hoe zich dit qua hoeveelheden verhoudt tot de extra stikstofbelasting die wordt gecreëerd als gevolg van onderhavig bestemmingsplan. F. Daarnaast is in de toelichting gesteld dat de effecten op de betreffende natuurgebieden zijn berekend met de Aeries Calculator. Dit is gedaan op basis van de verkeerscijfers uit paragraaf 4.8 van de toelichting. Zoals reeds aangegeven zijn de invoergegevens relatief, omdat de huidige planopzet geen zekerheid biedt over de maximale invulling. Deze gegevens kunnen dan ook niet als basis dienen. G. Deze zienswijze richt zich eveneens tot het verzoek om herbegrenzing. Het verzoek om herbegrenzing wordt onderbouwd met de "Visie dorpsrand-oost Alphen". Deze visie is gebaseerd op de stedenbouwkundige invulling die niet verankerd is in het bestemmingsplan. De gemeente kan de provincie dan ook geen zekerheid geven over de passende landschappelijke inpassing. Reclamant verzoekt de provincie dan ook om niet over te gaan tot herbegrenzing. H. Tot slot vraagt reclamant om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, en anders hem tegemoet te komen en het plan aan te passen dat de groene long alsnog voor zijn woning wordt gerealiseerd.
Reactie gemeente	A. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1A. B. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1B. Opgemerkt moet worden dat reclamant niet de eerste eigenaar is van zijn woning. Reclamant heeft zijn kavel/woning niet van de gemeente gekocht. Kopers hebben een onderzoekplicht. Onderdeel van deze onderzoekplicht is nagaan hoe de juridische situatie is. Het raadplegen van bestemmingsplannen maakt daarvan onderdeel uit. C. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1C. D. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1D. E. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1E. F. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1F.

	G. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1G. H. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1B en 2B en 1H.
Conclusie	Punt 2D leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding. We leggen het aantal woningen vast op 80. Punt 2E leidt tot aanpassing van paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan en vernieuwing van Bijlage 15 bij de toelichting. De berekeningen en de memo zijn opgenomen in bijlage 3 van deze Nota van zienswijzen. De overige punten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 7 augustus 2019	A. De bouw van gestapelde woningen in de kernrandzone is niet wenselijk en niet mogelijk op deze locatie, omdat het een sterk afwijkende invulling betreft en zelfs in strijd is met de tot het plan behorende "Visie dorpsrand-oost Alphen". B. De in de bouwregels omschreven maatvoeringseisen voor de bouw van grondgebonden patiowoningen zijn incompleet, omdat het met alleen een restrictie op de bouwhoogte niet de gehele visie omvat en onvoldoende toetsings- en handhavingsmogelijkheden biedt. Louter de bouwhoogte van 7 meter is onvoldoende om bebouwing overeenkomstig in de voorgestelde visie te kunnen borgen. C. Alle reeds gerealiseerde hoofdbebouwing aan de kernrandzone wordt gekenmerkt door een duidelijke restrictie van omvang (nok- en goothoogte, verplichte kapafdekking e.d.). Dit, om ervoor te zorgen dat er een geleidelijke, passende overgang tussen de wijkbebouwing en het landschapspark plaatsvindt. Reclamant is van mening dat er geen doorslaggevende aanleiding en motivatie is om deze uitgangspunten bij de verdere uitbreiding van de wijk te laten varen. Daarbij heerst het gevoel dat reclamant en andere buurtbewoners worden benadeeld door het principe van 'gelijke monniken, gelijke kappen'. D. Reclamant vreest dat door de bouw van appartementen privacy en woongenot in het gedrang komt. E. Uit de woonvisie 2018-2034 en het uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt dat er in Alphen vraag is naar zowel appartementen als patiowoningen. In het centrum zijn of worden appartementen gerealiseerd. De ontwikkeling van patiowoningen blijft echter achter. Reclamant is dan ook van mening dat de ontwikkeling van patiowoningen zowel qua inpassing als aanbod beter past binnen de kernrandzone van Alphen. F. Een deugdelijke onderbouwing voor gestapelde woningen komt in de bij het plan behorende bijlagen geheel niet aan bod. Er is geen noodzaak om gestapelde woningen op deze locatie toe te staan. G. De gemeente Alphen-Chaam draagt momenteel uit geen nieuwe ontwikkelingsplannen voor appartementen te ondersteunen, zeker niet aan de kernrand of een linteinde. Het is voor reclamant onduidelijk waarom er ineens wordt geopperd om hier gestapelde woningen te voorzien. H. Op basis van de ingebrachte zienswijze verzoekt reclamant om de volgende aanpassingen door te voeren:
--	--

	- De gestapelde woningen in artikel 7 'wonen' met daaraan de gekoppelde bouwregels integraal uit het plan te schrappen; - De bij de grondgebonden patiowoningen behorende maatvoeringseisen te completeren overeenkomstig tot het plan behorende "Visie dorpsrand-oost Alphen" (eenlaagse bouwmassa, nokhoogte 7 a 8 meter, goothoogte max 3 a 4 meter en een dakhelling van minimaal 15 graden en maximaal 45 graden)
Reactie gemeente	A. In de "Visie dorpsrand-oost Alphen" staat: "het landschapspark vormt het groene overgangsgebied tussen het buitengebied en de (uitgebreide) kern. In dit gebied is in zeer beperkte mate bebouwing toegestaan. Het betreft bebouwing met een alzijdige uitstraling die slechts een zeer beperkte omvang heeft (zowel qua korrel, footprint als massaopbouw)." In de "Visie dorpsrand-oost Alphen" worden patiowoningen aangewezen als het meest passende woningtype voor het landschapspark. In het bestemmingsplan is de footprint van de bebouwing vastgelegd. Deze heeft de bestemming 'Wonen – 1'. Hierin zijn zowel patiowoningen als gestapelde woningen mogelijk. Wij zijn van mening dat gestapelde woningen ook passen binnen de "Visie dorpsrand-oost Alphen". Een appartementengebouwtype met dezelfde footprint, een alzijdige uitstraling en maximaal 3 bouwlagen hoog (max. 10 meter) vinden wij eveneens een woningtype dat qua korrel, footprint en massaopbouw past in het landschapspark. Niet alleen de hoogte van het gebouw, maar bijvoorbeeld ook het fysiek en visueel contact tussen de bebouwing en het buitengebied en de zichtbare structuren vinden wij belangrijk. De bouwhoogte van 10 meter die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voor gestapelde woningen, betekent niet dat de ontwikkeling niet past binnen het landschapspark. Op grond van artikel 7.3 'Nadere eisen' van de planregels kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken. De nadere eisenregeling kan onder andere toegepast worden ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing. De "Visie dorpsrand-oost Alphen" zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan concludeert dat patiowoningen het meest passende woningtype is voor het landschapspark. Daarmee is niet gezegd dat andere woningtypes niet mogelijk zijn. We vullen de "Visie dorpsrand-oost Alphen" aan, waarbij ook nader ingegaan wordt op gestapelde woningen in het landschapspark. B. In het bestemmingsplan is de "Visie dorpsrand-oost Alphen" niet gedetailleerd overgenomen voor de patiowoningen. Omdat de bebouwingsclusters in het landschapspark bijzondere elementen in het landschapspark mogen zijn, willen we dat er enige ontwerp vrijheid is voor deze bebouwingsclusters. Op grond van artikel 7.3 'Nadere eisen' van de planregels kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken. De nadere eisenregeling kan onder andere toegepast worden ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, in

	het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing. C. Er is in De Ligt IV gekozen voor een stedenbouwkundige opzet waarbij het landschapspark het groene overgangsgebied tussen het buitengebied en de (uitgebreide) kern vormt. Het vormt de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied. De bebouwingsclusters (bestemming 'Wonen – 1') in het landschapspark vormen hier mede de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied. Bij De Ligt II, waar reclamant woont is de overgang van buitengebied naar bebouwd gebied anders vormgegeven. Er is geen sprake van een vergelijkbare situatie. D. Het dichtstbij gelegen bouwvlak waarbinnen patiowoningen en/of gestapelde woningen gerealiseerd kunnen worden, is op een afstand van ca. 32 meter van het perceel van reclamant gesitueerd. Het bouwvlak ligt op ca. 38 meter van het hoofdgebouw van de woning van reclamant. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van reclamant. We zien daarom geen redenen om gestapelde woningen ter plaatse niet toe te staan. Woongenot is onder andere afhankelijk van privacy en uitzicht, maar ook van (onder andere) geluid, lichtinval, voorzieningen, sociale veiligheid, fysieke veiligheid en onderhoudsstaat van de buurt. Wij gaan er vanuit dat de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het woongenot voor de omgeving, omdat er in feite geen omgevingsvreemde functie wordt toegevoegd; alleen de huidige functie van wonen wordt uitgebreid. E. De keuze voor patiowoningen of gestapelde woningen is nog niet gemaakt. Het bestemmingsplan is hierin flexibel. Bij de keuze voor het woningtype betrekken we de plannen op inbreidingslocaties in de kern Alphen. In 2020 laten we een quickscan woningmarktonderzoek uitvoeren voor Alphen-Chaam. Het laatste woningmarktonderzoek is in 2015 uitgevoerd. Een actueel beeld van de woningmarkt is gewenst alvorens we een keuze maken voor het woningtype. De uitkomsten van deze quickscan gebruiken we bij de jaarlijkse woningbouwprogrammering. Ook De Ligt IV maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering. F. In hoofdstuk 3 'Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking' van de toelichting staat in paragraaf 3.2 'kwalitatieve behoefte' dat er een toenemende behoefte is aan vernieuwde woonvormen zoals kleine kamers, kleine kavels en wonen met zorg voor de doelgroepen zoals inwoners met een zorgbehoefte, urgente woningzoekenden en statushouders. In de uitvoeringsagenda van de woonvisie wordt benoemd dat de mogelijkheid naar het realiseren van kleinere woningen, passend bij de prijs-kwaliteit verhouding van de gemeente Alphen-Chaam onderzocht moet worden en dat de gemeente onder voorwaarden kleinschalige experimentele lokale woonzorginitiatieven ondersteund. Het te realiseren woningbouwprogramma ter plaatse van de locatie De Ligt IV bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen, patiowoningen en/of appartementen. Het bestemmingsplan is flexibel van aard om bij de uiteindelijke invulling van het bouwplan zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de actuele woningbouwmarkt. De
--	---

	bebouwingsclusters in het groen (bestemming 'Wonen – 1') bieden de mogelijkheid om vernieuwde woonvormen toe te passen. G. Het is niet geheel duidelijk waar reclamant dit standpunt uit opmaakt. De gemeenteraad heeft onlangs het bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van appartementen aan de Hofstade te Alphen en de Raadhuisstraat 15-19 te Alphen. Daarnaast is in 2018/2019 een appartementencomplex gerealiseerd aan de Goedentijd 21b en 23 te Alphen. Deze locatie ligt niet in het centrum. Of medewerking verleend wordt aan een plan voor appartementen is afhankelijk van de locatie. H. Aan verzoek van reclamant wordt geen medewerking verleend. Reden daarvan is in punt 3A tot en met 3G toegelicht.
Conclusie	Punt 3A leidt tot aanvulling van de "Visie dorpsrand-oost Alphen" met een nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van gestapelde woningen in het landschapspark. De "Visie dorpsrand-oost Alphen" is opgenomen om bijlage 4 van deze Nota van zienswijzen. De overige punten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4 13 augustus 2019	A. Reclamant heeft ten tijde van de aankoop van de kavel een woning gebouwd, waarbij de nokhoogte niet meer dan 8 meter mocht bedragen. In voorliggend bestemmingsplan mogen echter ook appartementen gebouwd worden tot 10 meter. B. Het kavel is bovendien gekocht om geen inkijk te hebben in de tuin en in de woning. Deze inkijk is er wel als appartementen worden gebouwd tot 10 meter. Reclamant vraagt dan ook om de optie voor appartementen tot 10 meter te schrappen uit het bestemmingsplan. C. In de "Visie dorpsrand-oost Alphen" is aangegeven dat enkel patiowoningen wenselijk zijn om zo een passende overgang te creëren tussen het landschapspark en de bebouwde omgeving. Onduidelijk is waarom nu ook ineens gestapelde woningen toegevoegd zijn.
Reactie gemeente	A. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 3C. B. Het dichtstbij gelegen bouwvlak waarbinnen patiowoningen en/of gestapelde woningen gerealiseerd kunnen worden, is op een afstand van ca. 32 meter van het perceel van reclamant gesitueerd. Het bouwvlak ligt op ca. 40 meter van het hoofdgebouw van de woning van reclamant. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van reclamant. We zien daarom geen redenen om gestapelde woningen ter plaatse niet toe te staan. C. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 3A, 3E en 3F.
Conclusie	Punt 4C leidt tot aanvulling van de "Visie dorpsrand-oost Alphen" met een nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van gestapelde woningen in het landschapspark. De "Visie dorpsrand-oost Alphen" is opgenomen om bijlage 4 van deze Nota van zienswijzen. De overige punten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5 15 augustus 2019	A. De bouw van gestapelde woningen is niet wenselijk en niet mogelijk op deze locatie, omdat het een te sterke afwijking vormt op de “Visie dorpsrand-oost Alphen”. Reclamant verzoekt de gemeente artikel 7.1 ‘gestapelde woningen’ met de daaraan verbonden bouwregels te schrappen. B. Reclamant vreest dat door de realisatie van gestapelde woningen tot 10 meter de privacy en het daaraan gelieerde woongenot wordt aangetast. Dit zal bovendien leiden tot waardedaling van de betreffende woning. C. De ontwikkeling van appartementen vindt momenteel plaats in de kern van Alphen. Blijkens de woonvisie 2018-2023 is daar behoefte aan. Uit onderzoek in de gemeente blijkt dat er naast appartementen ook behoefte bestaat aan patiowoningen. De ontwikkeling daarvan blijft achter bij de vraag van de markt. Reclamant is dan ook van mening dat patiowoningen beter passend zijn in de “Visie dorpsrand-oost Alphen”, omdat het landschappelijk karakter zo beter behouden blijft. D. De maatvoeringseisen zoals opgenomen in de bouwregels zijn voor patiowoningen incompleet, omdat niet de gehele “Visie dorpsrand-oost Alphen” daarin is opgenomen. Bij de patiowoningen moeten de maatvoering gecompleteerd worden zodanig dat deze in overeenstemming zijn met de eisen van het bestemmingsplan voor De Ligt II en overeenkomstig zijn met de “Visie dorpsrand-oost-Alphen”.
Reactie gemeente	A. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 3A en 3F. B. Het dichtstbij gelegen bouwvlak waarbinnen patiowoningen en/of gestapelde woningen gerealiseerd kunnen worden, is op een afstand van ca. 38 meter van het perceel van reclamant gesitueerd. Het bouwvlak ligt op ca. 44 meter van het hoofdgebouw van de woning van reclamant. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van reclamant. Daarnaast wordt het zicht vanuit eventuele gestapelde woningen op de woning/tuin van reclamant belemmerd door het feit dat de woning aan de Weegbree 24 gelegen is tussen het appartementengebouw en de woning van reclamant. We zien daarom geen redenen om gestapelde woningen ter plaatse niet toe te staan. Woongenot is onder andere afhankelijk van privacy en uitzicht, maar ook van (onder andere) geluid, lichtinval, voorzieningen, sociale veiligheid, fysieke veiligheid en onderhoudsstaat van de buurt. Wij gaan er vanuit dat de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het woongenot voor de omgeving, omdat er in feite geen omgevingsvreemde functie wordt toegevoegd; alleen de huidige functie van wonen wordt uitgebreid. Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde gedaald is als gevolg van het bestemmingsplan voor De Ligt IV, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding planschade indienen bij de gemeente. C. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 3A, 3E en 3F. D. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 3B en 3C.

Conclusie	Punt 5A leidt tot aanvulling van de “Visie dorpsrand-oost Alphen” met een nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van gestapelde woningen in het landschapspark. De “Visie dorpsrand-oost Alphen” is opgenomen om bijlage 4 van deze Nota van zienswijzen. De overige punten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
------------------	---

Reclamant 6 18 augustus 2019	A. Het is reclamant onduidelijk waarom 10 meter zonder kap is toegestaan aan de buitenring, terwijl reclamant zelf maar tot 8 meter mocht bouwen. B. De gestapelde woningen zijn in strijd met de “Visie dorpsrand-oost Alphen”. In dit document is aangegeven dat alleen patiowoningen zijn gewenst in verband met een passende overgang tussen bebouwde omgeving en het landschapspark. C. Door de bouw van appartementen tot 10 meter is er kans op inkijk in de tuin en woning. Destijds is juist het kavel uitgekozen voor het vrije uitzicht en de ruime opzet. D. Reclamant heeft zich aan de bouwregels moeten houden voor het bestemmingsplan de Ligt II, terwijl zijn perceel deels in het bestemmingsplan de Ligt IV valt.
Reactie gemeente	A. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 3C. B. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 3A en 3F. C. Het dichtstbij gelegen bouwvlak waarbinnen patiowoningen en/of gestapelde woningen gerealiseerd kunnen worden, is op het dichtstbij gelegen punt op een afstand van ca. 8 meter van het perceel van reclamant gesitueerd. Het bouwvlak ligt op de kortste afstand op ca. 24 meter van het hoofdgebouw van de woning van reclamant. Het bouwvlak van de patiowoningen en/of appartementen ligt niet evenwijdig aan het bouwvlak van reclamant. Aan de voorzijde is de afstand tot het perceel van reclamant ca. 20 meter en tot het bouwvlak van reclamant ca. 30 meter. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van reclamant. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3). We zien daarom geen redenen om gestapelde woningen ter plaatse niet toe te staan. D. Het perceel van reclamant is nu in zijn geheel opgenomen in het bestemmingsplan De Ligt IV, zodat het perceel niet in twee bestemmingsplannen komt te liggen. Het perceel van reclamant hoort echter bij de stedenbouwkundige eenheid De Ligt II. Voor deze woning wordt daarom aangesloten bij het planologisch regime van het bestemmingsplan “Herverkaveling De Ligt II”.
Conclusie	Punt 6B leidt tot aanvulling van de “Visie dorpsrand-oost Alphen” met een nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van gestapelde woningen in het landschapspark. De “Visie dorpsrand-oost Alphen” is opgenomen om bijlage 4 van deze Nota van zienswijzen.

	De overige punten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	---

Reclamant 7 29 augustus 2019	A. Reclamant woont tegenover het beoogde plangebied. Bij de aankoop van de woning is hij vanwege de verstrekte verkoopkaart van de architect (die door de gemeente is aangeleverd) uit gegaan van een groene long in de vorm van een spie. De groene long is op de verkoopkaart tegenover de woningen ingetekend. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de groene long volledig komen te vervallen. Hiermee verdwijnt de groene long en het groene uitzicht. Nu dreigt een vermindering van het woon- en leefgenot alsmede een waardevermindering van de woning. B. Daarnaast wijst reclamant erop dat hij destijds een koopovereenkomst heeft getekend met de burgemeester. In de bijlage van de koopovereenkomst is een tekening bijgevoegd waarop ook de groenstrook te zien is. C. Gelet op de toezegging in de koopovereenkomst en de verstrekte verkoopkaart is reclamant van mening dat hierdoor in strijd met het vertrouwensbeginsel wordt gehandeld.
Reactie gemeente	A. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1B. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3). Woongenot is onder andere afhankelijk van privacy en uitzicht, maar ook van (onder andere) geluid, lichtinval, voorzieningen, sociale veiligheid, fysieke veiligheid en onderhoudsstaat van de buurt. De beoogde woningen zijn een passende functie binnen de omgeving. Wij gaan er vanuit dat de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het woongenot voor de omgeving, omdat er in feite geen omgevingsvreemde functie wordt toegevoegd, alleen de huidige functie van wonen wordt uitgebreid. Als reclamant van mening is dat zijn woning in waarde gedaald is als gevolg van het bestemmingsplan voor De Ligt IV, dan kan reclamant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding planschade indienen bij de gemeente. B. Aan bijlage II behorende bij de koopovereenkomst kan geen gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend met betrekking tot de groenstrook, omdat de koopovereenkomst betrekking heeft op slechts de grond en niet de omgeving. Dat blijkt uit de bepalingen van de overeenkomst. In artikel 1 van de Koopovereenkomst bouwgrond staat: "Verkoper verkoopt aan koper de eigendom van een perceel bouwgrond ten behoeve van een tussenwoning (doelgroep starter) gelegen in De Ligt II fase 3 te Alphen NB zoals in rood omlijnd op de aan deze overeenkomst gehechte verkavelingsplan ...". Bovendien is in de algemene grondverkoopvoorwaarden in artikel 1.5 bepaald dat aan de overeenkomst een tekening wordt gehecht, waarop de over te dragen grond bij benadering staat aangegeven. Als de overeenkomst alleen betrekking heeft op de grond en uit die bepaling al blijkt dat de grond bij benadering staat aangegeven dan kan naar onze mening geen

	gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend aan de omgeving rondom de grond. C. Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de reactie van de gemeente bij punt 1B, 7A en punt 7B.
Conclusie	De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 8 (provincie Noord-Brabant) 2 september 2019	A. Een basisprincipe van de Verordening ruimte (hierna Vr) is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In artikel 3.1, lid 2 sub b is opgenomen dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling verantwoord moet worden waarbij tevens gekeken moet worden naar de effecten op milieuaspecten en de volksgezondheid. De provincie is van mening dat de onderbouwing in hoofdstuk 4.15 en bijlage 13 met betrekking tot de afstand tot twee geitenhouderijen onvoldoende is, om vast te kunnen stellen dat er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. De gemaakte afweging is te beperkt en de volgende punten moeten hier nog in worden meegenomen: - Specifieke bedrijfssituatie van de geitenhouderijen; - Wanneer de oorzaken bekend zijn meewerken aan bedrijfsgerichte maatregelen om uitstoot van stoffen te minimaliseren en de kans op de longontsteking te verkleinen; - Omvang van de woningbouw relateren aan de afstand tot de geitenhouderij; - Geen woningen dichterbij de geitenhouderij bouwen dan de al bestaande woningen; - Afstemming met de Nederlandse Voedsel en Warenautoriteit over dieraantallen in relatie met de vergunning. B. In artikel 4.3 van de Vr is bepaald dat plannen welke voorzien in nieuwbouw van woningen een verantwoording moeten bevatten over de wijze waarop regionaal overleg heeft plaatsgevonden. Voorliggend plan biedt hier onvoldoende inzicht in. Nader regionaal overleg is daardoor noodzakelijk.
Reactie gemeente	A. Zoals in het ontwerp bestemmingsplan is vermeld zijn twee geitenhouderijen aanwezig binnen 2 km van het plangebied. Op 800 meter ligt een geitenhouderij aan de Boslust 13a te Alphen en op 1.500 meter ligt aan de Oosterwijksestraat 7 te Alphen de andere geitenhouderij. De vergunde veebezetting van beide geitenhouderijen zijn opgenomen in bijlage 2 van deze Nota van zienswijzen. Beide geitenhouderijen beschikken momenteel over traditionele stallen. Conform de provinciale regels dienen bestaande stallen voor het houden van geiten uiterlijk 1 januari 2023 te beschikken over stallen die voldoen aan de maximale emissie-eisen. Op dit moment is niet bekend op welke wijze deze geitenhouderijen invulling gaan geven aan deze provinciale regels. Uiterlijk 1 januari 2021 dient dit bekend te zijn. Wel zal de aanpassing van de stallen positief bijdragen aan mogelijke gezondheidsrisico's. Toepassen van emissiereducerende staltechnieken leidt immers tot minder emissies naar de directe omgeving. <i>Wat is de impact van de geitenhouderijen in relatie tot het plangebied?</i>

Bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan is door de GGD in samenwerking met de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant al een milieuonderzoek uitgevoerd. Hierbij is ook ingegaan op de gezondheidsaspecten in relatie tot de aanwezige geitenhouderijen. In dit onderzoek is geconcludeerd dat als gevolg van deze geitenhouderijen een verhoogde kans bestaat op longontsteking. Hierbij wordt ook opgemerkt dat de oorzaak van de verhoogde kans op longontsteking niet bekend is. Dit betekent dat geen preventieve maatregelen genomen kunnen worden.

In de zienswijze wordt voor dit punt gesteld dat van de gemeente verwacht wordt dat meegewerkt wordt aan bedrijfsgerichte maatregelen om de uitstoot van stoffen (die een verhoogde kans op longontsteking zouden kunnen veroorzaken) tot een minimum te beperken. Zoals gezegd is thans niet bekend wat de oorzaken zijn van het verhoogde risico. Indien hierover meer bekend is én als blijkt dat geitenhouderijen hierop van invloed zijn zal de gemeente in overleg met de geitenhouderijen trachten (preventieve) maatregelen te treffen die het risico verlagen.

Is de windrichting van invloed?

De geitenhouderijen Boslust 13a en Oosterwijksestraat 7 liggen respectievelijk zuidoostelijk en noordoostelijk van het plangebied. De windrichting is mede van invloed op verspreiding van ziekteverwekkende stoffen. Omdat de meest voorkomende windrichting in Nederland zuidwestelijk is stellen we dat de mogelijke verspreiding van ziekteverwekkende stoffen door de twee geitenhouderijen voor het plangebied niet in betekenende mate bijdraagt.

In hoeverre draagt de realisatie van het plan bij aan meer woningen richting de geitenhouderijen?

Het plangebied voorziet in de realisatie van maximaal 80 woningen. Deze sluiten aan op de bestaande kern Alphen. De te realiseren woningen worden echter niet dichter richting genoemde geitenhouderijen gerealiseerd. Er liggen bestaande woningen dichter bij deze geitenhouderijen dan de woningen die voorzien zijn in het plangebied.

Hoeveel (andere) veehouderijen liggen in de nabijheid van het plangebied?

Het onderzoek 'veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)' geeft aan dat de longfunctie kan verminderen van mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Deze vermindering wordt gevonden bij 15 of meer agrarische bedrijven binnen één kilometer afstand. Binnen één kilometer afstand van het plangebied liggen 10 veehouderijen van verschillende aard. Omdat dit verband niet samenhangt met een bepaald type veehouderij kan voor het plangebied gesteld worden dat de aanwezigheid van de 10 veehouderijen geen verhoogd gezondheidsrisico met zich brengt voor de toekomstige bewoners van De Ligt IV.

Conclusie

	Het maatschappelijk/sociaal belang van het plan voor De Ligt IV is weliswaar groot, maar de gezondheidsaspecten zijn ook van groot belang. Op grond van bovenstaande bevindingen zijn wij van mening dat, met de informatie die we nu hebben over volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen, realisatie van het plan De Ligt IV verantwoord is. Toekomstige bewoners wijzen wij op de aanwezigheid van de twee geitenhouderijen op 800 en 1.500 meter van het plangebied. Indien er meer bekend is over de gezondheidsrisico's én als blijkt dat geitenhouderijen hierop van invloed zijn zal de gemeente in overleg met de geitenhouderijen trachten (preventieve) maatregelen te treffen die het risico verlagen. Bovenstaande nemen we op in de toelichting in paragraaf 4.15 Volksgezondheid. B. Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden. In paragraaf 4.12 'Ladder voor duurzame verstedelijking' staat: "Tevens dienen conform regionale afspraken uitleglocaties regionaal bestuurlijk te worden afgestemd. Op bladzijde 8 van het 'Perspectief op wonen & woningbouw' is onder punt 0 opgenomen dat uiterlijk in januari 2018 de gemeente in kleiner verband alle genoemde plannen met elkaar in beeld brengen en toelichten. Op 15 januari 2018 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de wethouders van de gemeente Alphen-Chaam en de gemeente Baarle-Nassau. Hier is bijgaand verslag van gemaakt (zie Bijlage 10). Vervolgens is dit verslag, geheel in lijn met het Perspectief op wonen & woningbouw, op 8 maart 2018 gepresenteerd in het bestuurlijk subregionaal (Breda e.o.) overleg. In dit bestuurlijk overleg is kennis genomen van het resultaat van dit overleg. Er zijn geen opmerkingen gekomen vanuit de regio." Het verslag van het overleg van 8 maart 2018 is helaas niet specifiek genoeg. De verschillende plannen die besproken zijn tijdens dat overleg zijn niet in het verslag genoemd. Dat wil niet zeggen dat er geen afstemming heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn alle bestuurders in de regio aangeschreven met de vraag of zij kunnen instemmen met het woningbouwprogramma voor De Ligt IV. De bestuurders in de regio hebben laten weten in te kunnen stemmen met het woningbouwprogramma. De reacties van de bestuurders zijn als bijlage 1 opgenomen bij deze Nota van zienswijzen. Wij wijzen u hierbij nadrukkelijk op de reactie van de bestuurder van de gemeente Oosterhout die tevens reageert uit hoofde van zijn voorzitterschap in het sub regionaal overleg Wonen e.o.. De voorzitter bevestigt in zijn reactie dat de regionale afstemming heeft plaatsgevonden zoals in het bestemmingsplan in paragraaf 4.12 is aangegeven. Ook de bestuurders van de gemeente Baarle-Nassau en de gemeente Breda bevestigen dit. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden volgens de op dat moment geldende afspraken in de regio. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Conclusie	Zienswijze 8A geeft aanleiding tot aanvulling van paragraaf 4.15 Volksgezondheid van de toelichting. De in onze reactie op punt 8A opgenomen informatie nemen we in deze paragraaf op. Zienswijze 8B geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan De Ligt IV

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen worden de volgende wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan De Ligt IV:

Zienswijze 1D en 2D

We leggen het aantal woningen vast op maximaal 80. De planregels passen we aan.

Zienswijze 1E en 2E

Vanaf 16 september 2019 is er een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar. Met deze Calculator kunnen we de stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden berekenen. Voor het plan De Ligt IV is de nieuwe versie van de AERIUS Calculator ingezet. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de realisatie- als in de gebruiksfase er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/ja. De berekeningen voor de gebruiksfase en realisatiefase en een toelichtende memo zijn opgenomen in bijlage 3 van deze Nota van zienswijzen.

bestemmingsplan. Het onderzoek in bijlage 15 bij de toelichting wordt vervangen door de Aeriusberekeningen d.d. 20 december 2019 voor de realisatiefase en de gebruiksfase. Tevens wordt de toelichtende memo op de Aeriusberekeningen d.d. 23 december 2019 toegevoegd in bijlage 15 bij de toelichting. In paragraaf 4.7 van de toelichting wordt de toelichtende memo verkort opgenomen.

Zienswijze 3A, 4C, 5A en 6B

We vullen de "Visie dorpsrand-oost Alphen" aan met een nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van gestapelde woningen in het landschapspark. De "Visie dorpsrand-oost Alphen" is opgenomen om bijlage 4 van deze Nota van zienswijzen.

Zienswijze 8A

We vullen paragraaf 4.15 Volksgezondheid van de toelichting aan. De in onze reactie op punt 8A opgenomen informatie nemen we in deze paragraaf op.

Ambtshalve wijzigingen

Provinciaal beleid gewijzigd

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening ruimte (IOV) vastgesteld. De IOV is met ingang van 5 november 2019 in werking getreden. In het ontwerp bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van de Verordening ruimte. In het bestemmingsplan passen we paragraaf 3.2 'Provinciaal en regionaal beleid' hierop aan. Ook Bijlage 16 Verzoek om herbegrenzing 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' wordt hierop aangepast.

Wijziging Interim omgevingsverordening

Met het ontwerpbestemmingsplan heeft het verzoek om herbegrenzing 'verstedelijking afweegbaar' conform artikel 6.2 van de interim Omgevingsverordening ter inzage gelegen. Op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan was dit nog het verzoek om herbegrenzing 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' zoals voorgeschreven in de Verordening ruimte van de provincie. Op 5 november 2019 is echter de Interim Omgevingsverordening in werking getreden. Het verzoek om herbegrenzing is hierop aangepast. Het verzoek om herbegrenzing 'verstedelijking afweegbaar' is op 17 januari 2020 bij Gedeputeerde Staten ingediend. Tegen het verzoek om herbegrenzing zijn twee zienswijzen ingediend, deze zijn met het verzoek om herbegrenzing

meegestuurd. De twee zienswijzen zijn opgenomen in deze Nota van zienswijzen onder punt 1G en 2G. Gedeputeerde Staten is op 3 maart akkoord gegaan met de wijziging van de Interim Omgevingsverordening. Het besluit is opgenomen in bijlage 5 van deze Nota van zienswijzen. Omdat Gedeputeerde Staten akkoord is met de wijziging van de Interim Omgevingsverordening kan de gebiedsaanduiding ten behoeve van de herbegrenzing op de verbeelding komen te vervallen bij de vaststelling. In de regels komt artikel 13.1 overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling te vervallen.

Bijlagen

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Ligt IV

Bijlage 1

Ingekomen reacties van bestuurders mbt regionale afstemming

Gemeente Zundert:

From: Patrick Kok
Sent: vrijdag 20 september 2019 09:47:42
To: Erik Wilmsen
Cc: Michelle Korst; Annemieke Havenmans; Joke Gosens-Hendrickx
Subject: RE: Regionale afstemming woningbouw locatie De Ligt IV in Alphen

Dag Erik,

Gisteren ontving ik reeds via de ambtelijke lijn het verzoek. Daarom van onze zijde een snelle reactie.

Intern hebben wij het e.e.a. nogmaals afgewogen en beoordeeld en kan ik jou berichten dat door ons ingestemd kan worden met het woningbouwprogramma voor De Ligt IV te Alphen.

Veel succes met de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,

ing. P. (Patrick) Kok
wethouder

Gemeente Baarle-Nassau:

From: Hans van Tilborg
Sent: maandag 23 september 2019 14:57:14
To: Erik Wilmsen
Cc: Michelle Korst; Bram Keljers
Subject: RE: Regionale afstemming woningbouw locatie De Ligt IV in Alphen

Dag Erik,

Via deze mail laat ik weten dat de gemeente Baarle-Nassau instemt met de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie De Ligt IV. Zoals u in uw verzoek al had aangegeven is er op 15 januari 2018 door onze voorgangers al afgestemd met een positief resultaat. Wij zien geen reden om nu anders naar deze woningbouwlocatie te kijken.

Met vriendelijke groet,

Hans van Tilborg
Wethouder gemeente Baarle-Nassau

Gemeente Geertruidenberg:

From: Kevin Van Oort <K.VanOort@geertruidenberg.nl>
Sent: maandag 23 september 2019 16:21:00
To: Erik Wilmsen
Cc: Michelle Korst; Maud van der Lee
Subject: RE: Regionale afstemming woningbouw locatie De Ligt IV in Alphen

Beste Erik,

Vanuit Geertruidenberg bij deze akkoord op jullie verzoek.

Groet,
Kevin van Oort

Met vriendelijke groet,

K. (Kevin) Van Oort
Wethouder



Gemeente Breda:

Van: Daan Quaars
Datum: 26 september 2019 om 14:27:55 CEST
Aan: Erik Wilmsen
CC: Giesen, H.M. (Martin) van der
Onderwerp: Woningbouwplan

Beste Wethouder Willemsen,

Binnen subregio Breda e.o. is afgesproken dat uitbreidingsplannen met elkaar worden afgestemd binnen het betreffende woningmarktgebied (in dit geval Baarle Nassau en Alphen Chaam) en vervolgens wordt teruggekoppeld aan de subregio Breda e.o.. Dit heeft destijds zoals beschreven plaats gevonden. Vanuit gemeente Breda is toen geen bezwaar gemaakt.

Met vriendelijke groet

Daan Quaars

Gemeente Drimmelen:

Van: Stoop, P.J.W. (Jan-Willem)
Datum: 30 september 2019 om 19:56:08 CEST
Aan: Erik Wilmsen
CC: Verschuren, M.W.A. (Monique)
Onderwerp: Geen bezwaar tegen bouwproject

Hoi Erik,

De gemeente Drimmelen heeft geen bezwaar tegen het bouwproject De Ligt 4 in Alphen. Ik wens je verder succes met de verdere voorbereidingen.

Met vr groet
Jan-Willem Stoop
Wethouder gemeente Drimmelen

Gemeente Oosterhout:

Van: Marcel Willemsen (Gemeente Oosterhout)

Datum: 9 oktober 2019 om 14:31:36 CEST

Aan: Erik Wilmsen

Onderwerp: FW: Regionale afstemming woningbouw locatie De Ligt IV in Alphen

Met vriendelijke groet,

Geachte collega Wilmsen,

Naar aanleiding van een eerdere mail van september jl. onderstaand mijn reactie.

Deze reactie doe ik uit hoofde van mijn functie als wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en wonen van de gemeente Oosterhout, maar ook vanuit het voorzitterschap dat onze gemeente heeft in het sub regionaal overleg wonen Breda e.o..

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Ligt IV in Alphen is in 2018 in een bestuurlijk sub regionaal overleg wonen Breda e.o. besproken / toegelicht aan de hand van een format waarin inzicht aan elkaar (bestuurders) is gegeven over de nieuwbouwplannen van de onderscheiden gemeenten in onze sub regio.

Deze werkwijze is op dat moment onderling als algemeen aanvaard beschouwd als vormgeving van regionale 'afstemming'.

In de loop van 2019 is bestuurlijk, in aanwezigheid van en overleg met de provincie, afgesproken om deze sub regionale afstemming over woningbouwontwikkelingen beter te borgen en is in het document 'Perspectief op wonen Breda e.o.' opgenomen dat na bespreking het bestuurlijk gremium een 'advies' geeft hetwelk door de voorzitter van het bestuurlijk overleg in een brief wordt verwoord en aan de betrokken gemeente wordt toegezonden.

Naar mijn mening kan met inachtneming van de toen geldende werkwijze, waarbij ook de provincie aanwezig was, niet staande worden gehouden dat de provincie nu een zienswijze indient omdat geen sprake zou zijn van een sub regionale afstemming.

Met vriendelijke groet.

Marcel Willemsen

Bijlage 2 De vergunde veebezetting van de geitenhouderijen

5131 BV, Boslust 13A, ALPHEN NB, ALPHEN-CHAAM

Beschikingsdatum: 18-04-2006

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100	bedrijf	4.4	15	66	0	4	0	1
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100	bedrijf	1.9	1044	1984	348	114	19627,20	20
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100	bedrijf	0.8	150	120	0	0	1695	2
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100	bedrijf	0.2	150	30	0	0	855	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100	bedrijf	5.0	11	55	0	16	0	0
Totalen					1370	2255	348	134	22177,20	25

5131 NL, Oosterwijksestraat 7, ALPHEN NB, ALPHEN-CHAAM

Beschikingsdatum: 25-05-2009

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100	bedrijf	4.4	14	62	0	4	0	1
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100	bedrijf	1.9	4140	7866	1380	452	77832	79
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100	bedrijf	0.8	600	480	0	0	6780	6
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100	bedrijf	0.2	950	190	0	0	5415	10

Totalen	5704	8598	1380	456	90027	96
---------	------	------	------	-----	-------	----

Bijlage 3

Memo Aeriusberekeningen De Ligt IV d.d. 23 december 2019

Berekeningen gebruiksfase De Ligt IV d.d. 20 december 2019

Berekeningen realisatiefase De Ligt IV d.d. 20 december 2019

Memo

memonummer	0416004.101	
datum	23 december 2019	
aan	Mevr. M. Korst	gemeente Alphen-Chaam
van	drs. (ir.) E. Ruland	Antea Group B.V.
Goedgekeurd	Dhr. A. Aerts	Antea Group B.V.
project	Bouw van 80 woningen "De Ligt fase IV" in Alphen	
projectnr.	0416004.101	
betreft	AERIUS-berekening De Ligt IV	

Geachte mevrouw Korst,

Naar aanleiding van het contact dat u heeft gehad met Martijn Stabel leveren wij hierbij u een memo aan met de uitgangspunten en de resultaten van de AERIUS-berekening van uw voorgenomen woningbouwontwikkeling "De Ligt fase IV" aan de Weegbree, Eikenlaan en Beukenlaan te Alphen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft de realisatie van ca. 80 woningen en een groene buffer met waterbergend vermogen in een huidig weiland. Uw ontwikkeling is qua afstand gelegen tot de volgende dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats: Regte Heide & Riels Laag (circa 2,7 km). In de voorliggende memo wordt achtereenvolgens ingegaan op de achtergrond en uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de AERIUS-berekening, de resultaten van de berekening en concluderend het advies ten aanzien van de vervolgstap(pen).

1. Achtergrond

Uit de uitspraak over het PAS (Programma Aanpak Stikstof) van de Raad van State van 29 mei 2019 volgt dat het PAS niet langer als basis voor toestemming voor plannen of projecten mag worden gebruikt.

Concreet betekent de uitspraak dat voor elk plan of project met mogelijk significante gevolgen voor een Natura-2000 gebied weer een afzonderlijke passende beoordeling moet worden uitgevoerd. Of er vervolgens toestemming voor het plan of project kan worden verleend, is afhankelijk van de uitkomst van de passende beoordeling (kan met zekerheid worden gesteld dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast door het betreffende plan of project?). Voor nieuwe procedures waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (elke toename boven de 0,00 mol per ha per jaar) ten opzichte van de referentiesituatie zal dan ook moeten worden gezocht naar een oplossingsrichting op grond waarvan voornoemde zekerheid wordt verkregen. Het verschilt per procedure of er een oplossingsrichting mogelijk is en hoe deze er uit ziet. Hierbij kan vooralsnog worden gedacht aan een vorm van saldering (onder strenge restricties op basis van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, de bijkomende procedurele en financiële risico's en het provinciale beleidskader) of een alternatieve invulling van het voorgenomen plan.

2. Uitgangspunten

Op basis van de aangeleverde gegevens (de ingevulde invulijst en het inpassingsplan 'Stedenbouwkundig plan De Ligt IV Landschappelijke inpassing' van 10 januari 2019 opgesteld door Compositie 5 Stedenbouw bv (zie ook figuur 1)) zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS Calculator (2019). Hieronder treft u onze uitgangspunten aan.



Figuur 1: Inpassingsplan De Ligt IV

2.1 Realisatiefase

Voor de realisatiefase is gebruikgemaakt van het rekenjaar 2020. Bekend is dat wordt gedacht om de ontwikkeling "De Ligt IV" over verschillende jaren te gaan realiseren, echter is voor een worst case berekening de aanname gedaan dat het bouwverkeer, het bouwrijp maken en bouwen in één jaar zal plaatsvinden. Voor de AERIUS-berekening is op basis van de invulijst is ervan uitgegaan dat de betreffende kavel momenteel in gebruik is als weiland. Voor de realisatiefase is een vlakbron gemodelleerd voor het bouwrijp maken en bouwen van de woningen in AERIUS op basis van de kaart van het plangebied uit het inpassingsplan. Voor het berekenen van de kg NOx per jaar voor het bouwrijp maken en bouwen van de 80 woningen is gebruikgemaakt van kengetallen (zie tabel 1). Deze kengetallen staan voor relatief schoon bouwmaterieel met werktuigen van minimaal stage 4 (2014) en vrachtwagens van minimaal Euro VI (2013). Op basis van deze kengetallen is 28 kg NOx per jaar ingevoerd in AERIUS.

Tabel 1: Kg NOx per jaar voor bouwrijp maken en bouwen in realisatiefase

Aantal te bouwen woningen	Bouwrijp maken (kengetal kg NOx per woning per jaar)	Bouwen (kengetal kg NOx per woning per jaar)	Realisatie totaal aantal woningen (in kg NOx per jaar)
80	0,12	0,23	28

Voor de realisatiefase is een tweede vlakbron gemodelleerd voor het aanleggen van de groene buffer op basis van het inpassingsplan. Voor de realisatie van de groene buffer is 12,6 kg NOx ingevoerd in AERIUS met behulp van informatie uit het inpassingsplan en de invulijst. Dit is op basis van onder andere ingeschatte: oppervlakte van de groene buffer, beplanting, benodigde materieel, draaiuren en aantal bewegingen.

Verkeersgeneratie (in motorvoertuigbewegingen per jaar)

Om het bouwverkeer in de realisatiefase te modelleren is het kengetal 0,4 vervoersbewegingen per etmaal per woning gehanteerd. Dit kengetal staat voor 40 bewegingen per etmaal bij de bouw van 100 woningen, waarvan dit 30 personenautobewegingen, geen middelzwaar verkeersbewegingen en 10 vrachtwagenbewegingen betreffen. Op basis van dit kengetal is de situatie voor "De Ligt IV" in tabel 2 weergegeven.

Tabel 2: Verdeling motorvoertuigbewegingen per jaar in realisatiefase

Aantal te bouwen woningen	Motorvoertuigbewegingen per etmaal (kengetal per woning)	Totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal	Totaal aantal motorvoertuigbewegingen per jaar	Licht verkeer (75%)	Zwaar verkeer (25%)
80	0,4	32	11680	8760	2920

Verkeersverspreiding

De verkeersgeneratie van het bouwverkeer per wegvak is weergegeven in tabel 3. Op basis van het inpassingsplan en de invullijst is ervan uitgegaan dat de woningen worden ontsloten vanaf de Weegbree, Eikenlaan, Beukenlaan en nieuwe wegen in het plangebied. Het uitgangspunt is dat het bouwverkeer in het plangebied met circa 13 km per uur rijdt (zie stagnatie 100% in tabel 3 en AERIUS). Met circa 30 km per uur (zie stagnatie 50% in tabel 3 en AERIUS) is aangenomen dat het bouwverkeer op de Weegbree tot Beukenlaan en de Goedentijd rijdt (wegvakken 2 t/m 4). Voor een worst case berekening van verkeersbewegingen is 100% verkeersverspreiding voor het plangebied en de Weegbree tot de Beukenlaan aangehouden. Voor het bouwverkeer van zowel de vrachtwagens als de personenauto's is verondersteld dat bij de Goedentijd er 80% Noordoost gaat richting de rotonde en 20% Zuidwest. Het verkeer dat wordt gegenereerd door het plan is gemodelleerd tot het punt waarbij deze is opgenomen in het heersende verkeersbeeld zoals de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' van BIJ12 voorschrijft. Figuur 2 toont de verkeersverspreiding in de realisatiefase.

Tabel 3: Verdeling motorvoertuigbewegingen per jaar per wegvak in realisatiefase

Bron	Wegvak	Type wegverkeer	Verspreiding verkeer in %	Licht verkeer per jaar	Zwaar verkeer per jaar	Stag-natie
Wegvak 1	Plangebied	Binnen bebouwde kom	100%	8760	2920	100%
Wegvak 2	Weegbree – Beukenlaan	Binnen bebouwde kom	100%	8760	2920	50%
Wegvak 3	Goedentijd (Noordoost)	Binnen bebouwde kom	80%	7008	2336	50%
Wegvak 4	Goedentijd (Zuidwest)	Binnen bebouwde kom	20%	1752	584	50%



Figuur 2: Verkeersverspreiding in realisatiefase

2.2 Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is ervan uitgegaan dat de woningen zonder gasinfrastructuur worden uitgevoerd. Op basis daarvan is de aanname dat er geen sprake is van stikstofuitstoot van de woningen zelf. Er vindt wel stikstofuitstoot plaats ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Om de gebruiksfase te berekenen is in AERIUS gekozen voor het rekenjaar 2021, ervan uitgaande dat de gebruiksfase een jaar na de realisatiefase zal plaatsvinden.

Verkeersgeneratie (in motorvoertuigbewegingen per jaar)

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de gebruiksfase is gebruikgemaakt van de CROW Online Kennismodule 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hiermee is uitgegaan van de meest recente verkeerskencijfers. De opdrachtgever, mevrouw Korst van gemeente Alphen-Chaam, heeft op 10 december 2019 aan Martijn Stabel de uitgangspunten voor de AERIUS-berekening aangeleverd voor het aantal woningen en de verdeling in type woningen: 43 vrijstaande koophuizen, 20 twee-onder-één-kap-koophuizen en 17 rijtjeskoophuizen. Het type patiowoningen is niet als uitgangspunt genomen, aangezien de gekozen type woningen een CROW-kengetal bevatten met hogere motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning dan patiowoningen. Deze gekozen verdeling van type woningen en aantallen geeft enerzijds een schatting van de verdeling en anderzijds een worst case berekening. Voor de voorgenomen ontwikkeling "De Ligt IV" in Alphen is uitgegaan van het gebiedstype 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Vervolgens is op basis van de CROW-kengetallen het aantal motorvoertuigbewegingen per jaar per woningtype bepaald. Voor de verdeling van het verkeer in de gebruiksfase is uitgegaan van 98,8% licht verkeer, 1% middelzwaar verkeer en 0,2% zwaar verkeer. Het totale aantal motorvoertuigbewegingen per jaar in de gebruiksfase is in tabel 4 naar boven afgerond om de worst case situatie in AERIUS te berekenen.

Tabel 4: Verdeling motorvoertuigbewegingen per jaar in gebruiksfase

Type woningen	Aantal	Motorvoertuigbewegingen per etmaal per type (kengetal CROW, max)	Totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal	Totaal aantal motorvoertuigbewegingen per jaar	Licht verkeer (98,8%)	Middel-zwaar verkeer (1%)	Zwaar verkeer (0,2%)
Vrijstaande koophuizen	43	8,6	369,8	134977	133357,28	1349,77	269,954
Twee-onder-één-kap-koophuizen	20	8,2	164	59860	59141,68	598,6	119,72
Rijtjeskoophuizen	17	7,8	132,6	48399	47818,212	483,99	96,798
Totaal	80				240317,17 = 240318	2432,36 = 2433	486,472 = 487

Verkeersverspreiding

De verkeersgeneratie van de motorvoertuigbewegingen in de gebruiksfase per wegvak is weergegeven in tabel 5. Op basis van de kaart van het inpassingsplan zijn de wegvakken voor de gebruiksfase gemodelleerd. Net als in de realisatiefase is het uitgangspunt dat 80% van het verkeer in de gebruiksfase vanuit het noordoosten van de Goedentijd komt en 20% vanuit het zuidwesten van de Goedentijd. Hieronder volgen de aannames. 100% rijdt over de Beukenlaan. Er volgt een eerste splitsing waarbij 5% naar 'nieuwe weg 1' gaat met woningen. De overgebleven 95% rijdt door over de Beukenlaan en splitst zich opnieuw waarbij 65% over een weg ten hoogte van de huidige 'Eikenlaan' gaat en 30% de Beukenlaan vervolgt langs de woningen aan deze laan. Van deze 30% rijdt 20% door naar de woningen aan de Weegbree. Van de 65% gaat 30% verder over nieuwe wegen richting het oosten en daarna met de bocht mee naar het zuiden. Van deze 30% rijdt 10% door naar de woningen in de meest zuidoostelijke hoek van het plangebied. Van de 65% ter hoogte van de huidige Eikenlaan gaat 35% meteen naar de nieuwe weg ten zuiden en vervolgens gaat 25% daarvan verder ten oosten. De aanname is dat 5% rijdt op 'nieuwe weg 6' (zie tabel 5 en figuur 3). Het verkeer dat wordt gegenereerd door het plan is gemodelleerd tot het punt waarbij deze is opgenomen in het heersende verkeersbeeld zoals de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' van BIJ12 voorschrijft. De 50% stagnatie in tabel 5 en AERIUS is ingevoerd vanwege de aanname dat het verkeer op de wegvakken circa 30 km per uur rijdt. Voor de worst case situatie is het aantal motorvoertuigbewegingen per jaar per wegvak naar boven afgerond op hele getallen in AERIUS. Onderstaand figuur 3 toont de verkeersverspreiding in de gebruiksfase.

Tabel 5: Verdeling motorvoertuigbewegingen per jaar per wegvak in gebruiksfase

Bron	Wegvak	Type wegverkeer	Verspreiding licht verkeer in %	Licht verkeer per jaar	Middel-zwaar verkeer per jaar	Zwaar verkeer per jaar	Stag-natie
Wegvak 1	Goedentijd (Noordoost)	Binnen bebouwde kom	80%	192254,4	1946,4	389,6	50%
Wegvak 2	Goedentijd (Zuidwest)	Binnen bebouwde kom	20%	48063,6	486,6	97,4	50%
Wegvak 3	Beukenlaan	Binnen bebouwde kom	100%	240318	2433	487	50%
Wegvak 4	Nieuwe weg 1	Binnen bebouwde kom	5%	12015,9	121,65	24,35	50%
Wegvak 5	Beukenlaan deel 2	Binnen bebouwde kom	95%	228302,1	2311,35	462,65	50%
Wegvak 6	Beukenlaan deel 3 en nieuwe weg 2	Binnen bebouwde kom	30%	72095,4	729,9	146,1	50%
Wegvak 7	Weegbree en nieuwe weg 2	Binnen bebouwde kom	20%	48063,6	486,6	97,4	50%
Wegvak 8	Eikenlaan	Binnen bebouwde kom	65%	156206,7	1581,45	316,55	50%
Wegvak 9	Nieuwe weg 3	Binnen bebouwde kom	30%	72095,4	729,9	146,1	50%
Wegvak 10	Nieuwe weg 4	Binnen bebouwde kom	10%	24031,8	243,3	48,7	50%
Wegvak 11	Nieuwe weg 5	Binnen bebouwde kom	35%	84111,3	851,55	170,45	50%
Wegvak 12	Nieuwe weg 6	Binnen bebouwde kom	5%	12015,9	121,65	24,35	50%
Wegvak 13	Nieuwe weg 7	Binnen bebouwde kom	25%	60079,5	608,25	121,75	50%



Figuur 3: Verkeersverspreiding in gebruiksfase

3. Resultaten

Realisatiefase

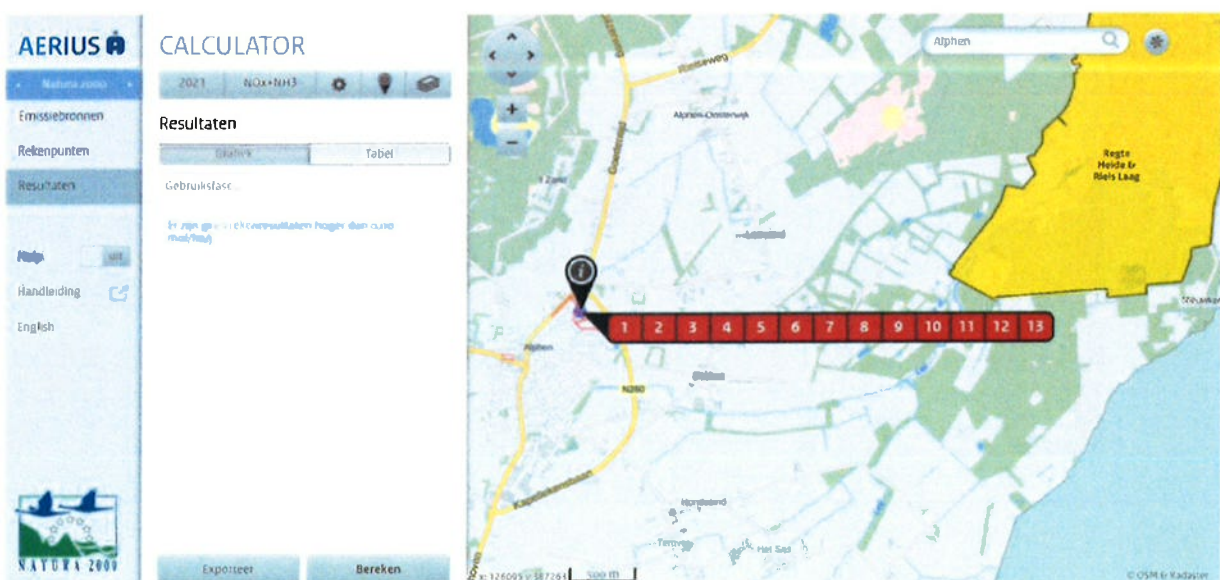
Voor de realisatiefase van "De Ligt IV" geeft AERIUS Calculator een rekenresultaat van 0,00 mol per ha per jaar voor de hoogst berekende bijdrage aan stikstofdepositie (zie figuur 4).



Figuur 4: Resultaat AERIUS-berekening realisatiefase

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase van "De Ligt IV" geeft AERIUS Calculator een rekenresultaat van 0,00 mol per ha per jaar voor de hoogst berekende bijdrage aan stikstofdepositie (zie figuur 5). De woningbouwontwikkeling "De Ligt IV" in Alphen is nabij de 'i' gelegen in figuur 5.



Figuur 5: Resultaat AERIUS berekening gebruiksfase

4. Conclusie

Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling berekent AERIUS Calculator voor beide fasen (de realisatiefase en de gebruiksfase) een bijdrage van niet meer dan 0,00 mol per ha per jaar op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden. Op basis van dit resultaat kan de geplande woningbouwontwikkeling doorgang vinden voor wat betreft het aspect stikstof; de Wet Natuurbescherming staat besluitvorming niet in de weg. Er kan worden geconcludeerd dat geen vergunning voor de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd.

Dit rekenresultaat is tot stand gekomen door onder andere uit te gaan van kengetallen voor relatief schoon bouwmaterieel met werktuigen van minimaal stage 4 (2014) en vrachtwagens van minimaal Euro VI (2013). De conclusies uit deze memo gelden dan ook alleen indien de werkzaamheden tijdens de bouw worden uitgevoerd met werktuigen van minimaal stageklasse 4 en vrachtwagens van minimaal Euro VI.

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase De Ligt IV

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon

-

Inrichtingslocatie

-, - Alphen

Activiteit

Omschrijving

De Ligt IV

AERIUS kenmerk

RUtCg7gzkAsz

Datum berekening

20 december 2019, 11:13

Rekenjaar

2021

Rekenconfiguratie

Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1

NOx

51,86 kg/j

NH₃

2,38 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

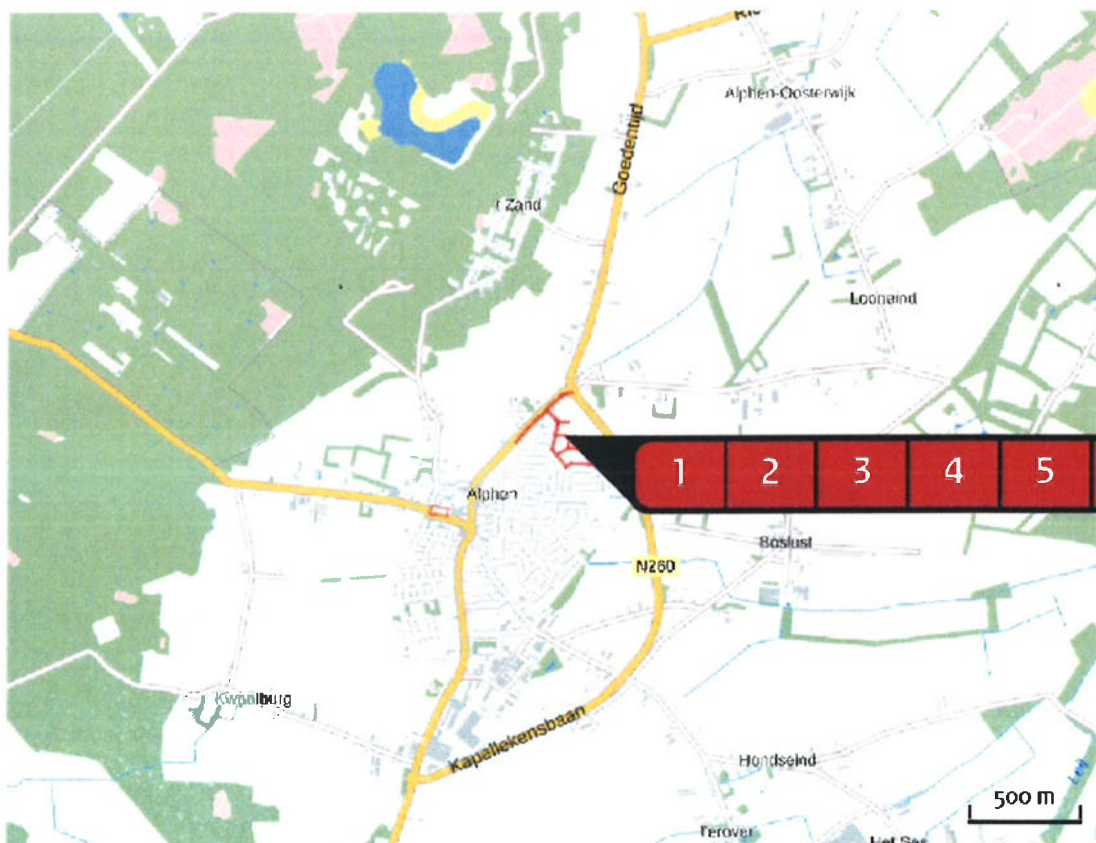
Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase 80 woningen De Ligt IV 2021

Locatie
Gebruiksfasen De
Ligt IV



Emissie
Gebruiksfasen De
Ligt IV

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Wegvak 1: Goedentijd (Noordoost) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	11,75 kg/j
2	Wegvak 2: Goedentijd (Zuidwest) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,16 kg/j
3	Wegvak 3: Beukenlaan Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	7,58 kg/j
4	Wegvak 4: Nieuwe weg 1 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
5	Wegvak 5: Beukenlaan deel 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	6,23 kg/j
6	Wegvak 6: Beukenlaan deel 3 en nieuwe weg 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	3,03 kg/j

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
	 Wegvak 7: Weegbree en nieuwe weg 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,14 kg/j
	 Wegvak 8: Eikenlaan Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,28 kg/j
	 wegvak 9: Nieuwe weg 3 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,69 kg/j
	 Wegvak 10: Nieuwe weg 4 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
	 Wegvak 11: Nieuwe weg 5 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,96 kg/j
	 Wegvak 12: Nieuwe weg 6 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
	 Wegvak 13: Nieuwe weg 7 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,55 kg/j

Emissie
(per bron)
Gebruiksphase De
Ligt IV



Naam **Wegvak 1: Goedentijd
(Noordoost)**
Locatie (X,Y) **125398, 388891**
NOx **11,75 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	192.255,0 / jaar	NOx NH3	10,21 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	1.947,0 / jaar	NOx NH3	1,23 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	390,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegvak 2: Goedentijd
(Zuidwest)**
Locatie (X,Y) **125275, 388772**
NOx **4,16 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	48.064,0 / jaar	NOx NH3	3,62 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	487,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	98,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegvak 3: Beukenlaan**
Locatie (X,Y) **125371, 388816**
NOx **7,58 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	240.318,0 / jaar	NOx NH ₃	6,58 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2.433,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	487,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



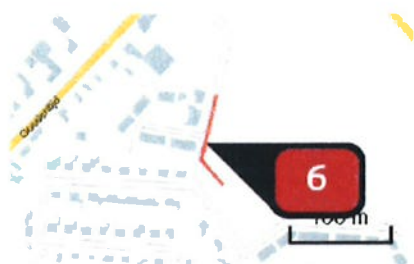
Naam **Wegvak 4: Nieuwe weg 1**
Locatie (X,Y) **125420, 388788**
NOx **< 1 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	12.016,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	122,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	25,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



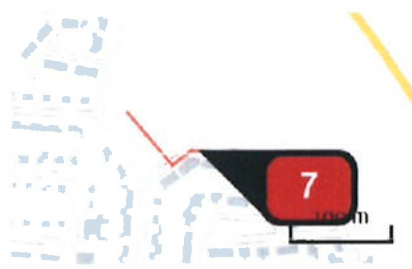
Naam **Wegvak 5: Beukenlaan deel 2**
 Locatie (X,Y) **125392, 388757**
 NOx **6,23 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	228.393,0 / jaar	NOx NH ₃	5,42 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2.312,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	463,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegvak 6: Beukenlaan deel 3 en
nieuwe weg 2**
 Locatie (X,Y) **125374, 388678**
 NOx **3,03 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	72.096,0 / jaar	NOx NH ₃	2,64 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	730,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	147,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



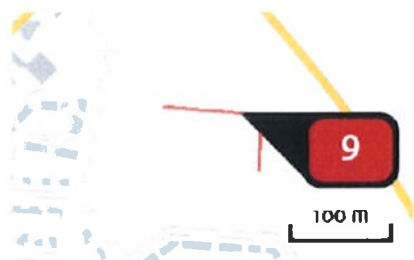
Naam **Wegvak 7: Weegbree en nieuwe weg 2**
 Locatie (X,Y) **125464, 388599**
 NOx **4,14 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	48.064,0 / jaar	NOx NH3	3,60 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	487,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	98,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



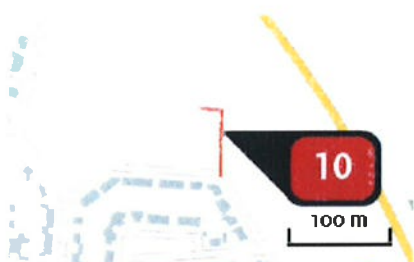
Naam **Wegvak 8: Eikenlaan**
 Locatie (X,Y) **125417, 388724**
 NOx **4,28 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	156.207,0 / jaar	NOx NH3	3,72 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	1.582,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	317,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **wegvak 9: Nieuwe weg 3**
Locatie (X,Y) **125525, 388716**
NOx **4,69 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	72.096,0 / jaar	NOx NH ₃	4,08 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	730,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	147,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



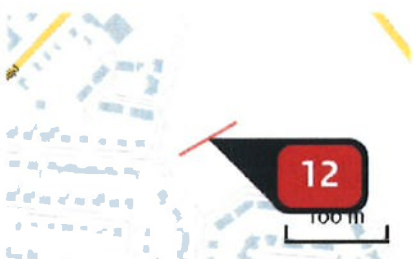
Naam **Wegvak 10: Nieuwe weg 4**
Locatie (X,Y) **125565, 388635**
NOx **< 1 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	24.032,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	244,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	49,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



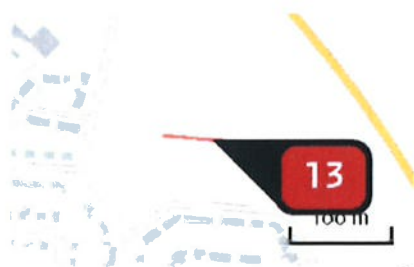
Naam **Wegvak 11: Nieuwe weg 5**
 Locatie (X,Y) **125448, 388695**
 NOx **1,96 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	84.112,0 / jaar	NOx NH ₃	1,70 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	852,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	171,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegvak 12: Nieuwe weg 6**
 Locatie (X,Y) **125419, 388652**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	12.016,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	122,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	25,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam Wegvak 13: Nieuwe weg 7
Locatie (X,Y) 125495, 388663
NOx 2,55 kg/j
NH₃ < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	60.080,0 / jaar	NOx NH ₃	2,21 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	609,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	122,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019_20191018_c53b8fdaa8

Database versie c53b8fdaa8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Realisatiefase De Ligt IV

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon

-

Inrichtingslocatie

-, - Alphen

Activiteit

Omschrijving

De Ligt IV

AERIUS kenmerk

SzQQAvoaWvB6

Datum berekening

20 december 2019, 08:58

Rekenjaar

2020

Rekenconfiguratie

Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1

NOx

62,85 kg/j

NH₃

< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

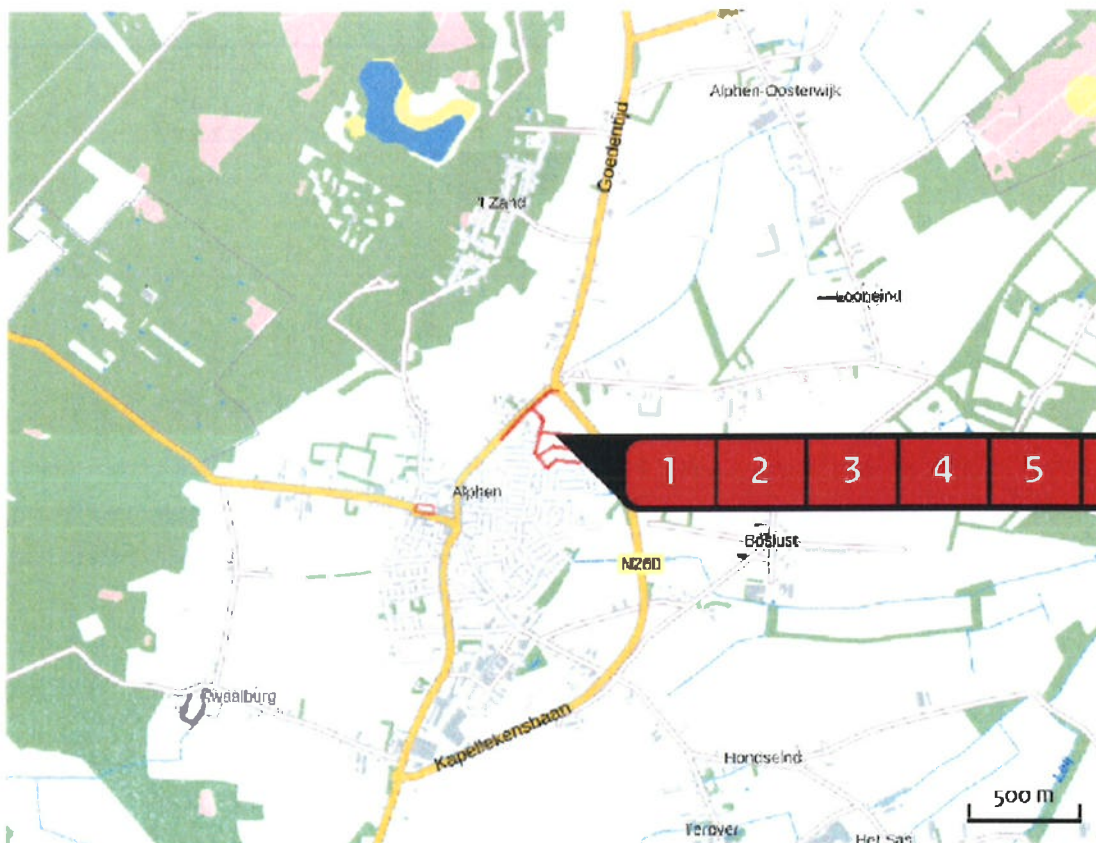
Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatiefase 80 woningen De Ligt fase IV 2020

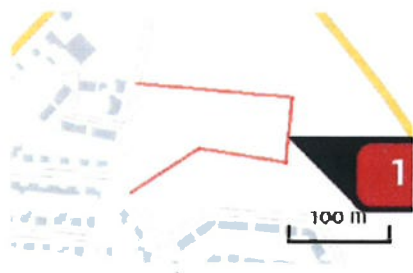
Locatie
Realisatiefase De
Ligt IV



Emissie
Realisatiefase De
Ligt IV

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Wegvak 1: Plangebied Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	9,73 kg/j
2	Wegvak 2: Weegbree - Beukenlaan Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	9,43 kg/j
3	Wegvak 3: Goedentijd (Noordoost) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,28 kg/j
4	Wegvak 4: Goedentijd (Zuidwest) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
5	Bouw en bouwrijp De Ligt IV Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	28,00 kg/j
6	Realisatie groene buffer Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	12,60 kg/j

Emissie
(per bron)
Realisatiefase De
Ligt IV



Naam **Wegvak 1: Plangebied**
Locatie (X,Y) **125536, 388674**
NOx **9,73 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8.760,0 / jaar	NOx NH ₃	1,58 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2.920,0 / jaar	NOx NH ₃	8,15 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegvak 2: Weegbree -
Beukenlaan**
Locatie (X,Y) **125366, 388634**
NOx **9,43 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8.760,0 / jaar	NOx NH ₃	1,64 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2.920,0 / jaar	NOx NH ₃	7,79 kg/j < 1 kg/j



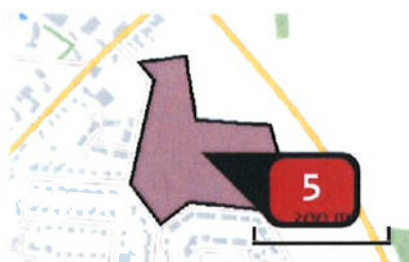
Naam **Wegvak 3: Goedentijd
(Noordoost)**
Locatie (X,Y) **125398, 388891**
NOx **2,28 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	7.008,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2.336,0 / jaar	NOx	1,88 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j



Naam **Wegvak 4: Goedentijd
(Zuidwest)**
Locatie (X,Y) **125275, 388772**
NOx **< 1 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.752,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	584,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j



Naam **Bouw en bouwrijp De Ligt IV**
Locatie (X,Y) **125473, 388680**
NOx **28,00 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreading (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Bouw en bouwrijp De Ligt IV		4,0	4,0	0,0	NOx	28,00 kg/j



Naam **Realisatie groene buffer**
Locatie (X,Y) **125631, 388653**
NOx **12,60 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreading (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Realisatie groene buffer		4,0	4,0	0,0	NOx	12,60 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019_20191018_c53b8fdaa8

Database [versie c53b8fdaa8](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

Bijlage 4

Visie dorpsrand-oost Alphen d.d. 6 maart 2020



Visie dorpsrand-oost Alphen
gemeente Alphen-Chaam

06-03-2020

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: gemeente Alphen-Chaam

Gemeente: Alphen-Chaam

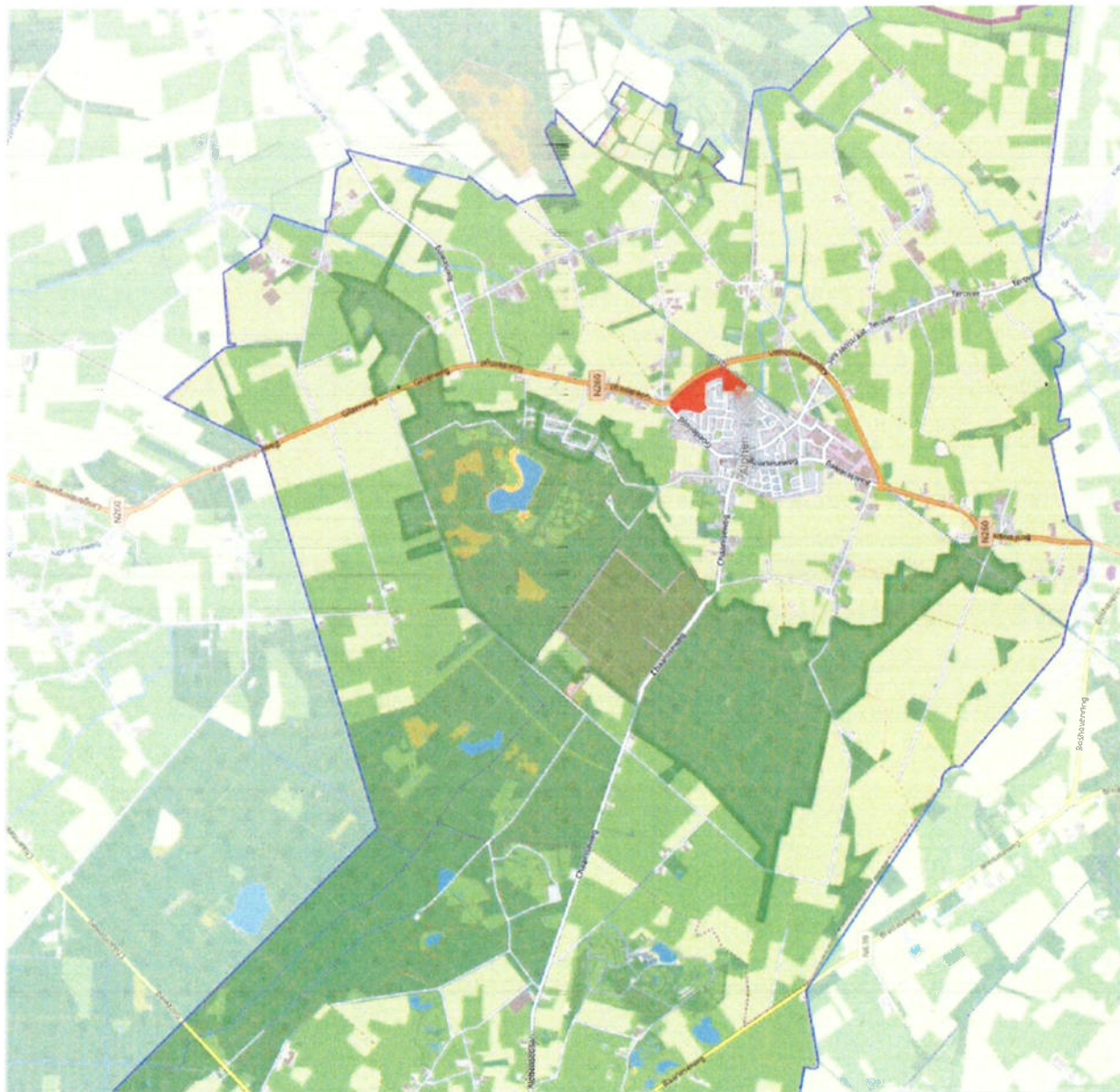
Projectnummer: 183225

Datum: 06-03-2020

Referentie: 183235sv15

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Opgave	5
1.3 Plangebied en begrenzingen	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Visie dorpsrand-oost	9
2.1 Typering en kwaliteiten oostelijke dorpsrand	9
2.2 Visie op hoofdlijnen	13
3. Uitwerking dorpsrand-oost	15
3.1 Uitwerking woongebied 'De Ligt IV'	15
3.2 Wonen in het landschapspark	16
3.3 Inrichtingsplan oostelijke dorpsrand	19
3.4 Wensbeeld	21
3.5 Visualisaties	22



Topografische ondergrond met globale situering plangebied

1. Inleiding

1.1 Inleiding

In het noordoosten van de kern Alphen, in de gemeente Alphen-Chaam, ligt uitbreidingsgebied 'De Ligt'. Het betreft een woningbouwlocatie die in fases wordt gerealiseerd. Inmiddels zijn fases I t/m III bijna geheel gerealiseerd en is de gemeente Alphen-Chaam bezig met de planvoorbereiding voor de ontwikkeling van fase IV. Deze locatie heeft een omvang van circa 4,3 hectare en biedt ruimte aan circa 80 grondgebonden woningen in verschillende categorieën.

Aangezien het plangebied de nieuwe oostelijke dorpsrand van de kern Alphen gaat vormen en gesitueerd is op de grens met het buitengebied, vraagt dit om een zorgvuldige en samenhangende vormgeving van zowel het bebouwde als onbebouwde gebied. In dit kader is het gewenst de invulling vorm te geven op basis van een visie waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande aanwezige kwaliteiten en karakteristieken en het inrichtingsplan van de openbare ruimte zoals dat gerealiseerd is bij de ontwikkeling van 'De Ligt II'. Onderhavige visie beslaat niet alleen het plangebied behorende bij 'De Ligt IV' maar betreft een groter aaneengesloten gebied dat vanwege de 'natuurlijke' begrenzing van structuurdragers en de kern een logische planbegrenzing kent.

1.2 Opgave

De dorpsrand wordt gevormd door de buitenste bebouwde rand van de kern plus het groene gebied rondom de kern. In het verleden was er nauwelijks aandacht voor een zorgvuldige overgang tussen bebouwd gebied en buitengebied. Met het opstellen van een visie op de oostelijke dorpsrand wil de gemeente echter een impuls geven aan de kwaliteit van de dorpsrand. Gebruik makende van de bestaande karakteristieken en kwaliteiten is de gemeente voornemens de dorpsrand te transformeren van een overwegend agrarisch gebied naar een vitaal en aantrekkelijk gebied dat in samenhang is ontworpen.

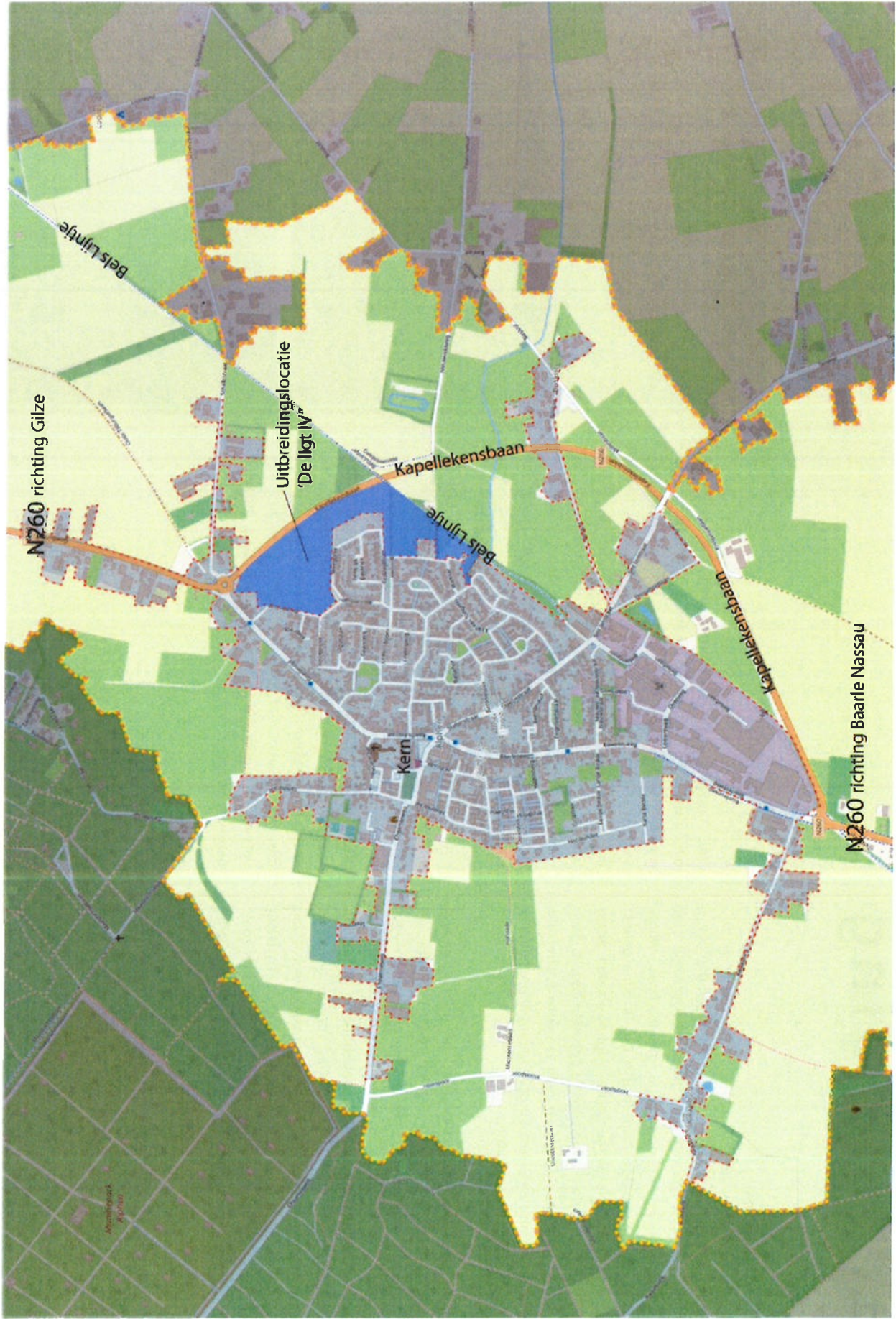
De visie die nu voorligt vormt een kapstok voor niet alleen de concrete ontwikkeling van de woningbouwuitbreiding 'De Ligt IV' maar tevens voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. De visie is dusdanig flexibel dat binnen duidelijke kaders een gefaseerde ontwikkeling van de dorpsrand mogelijk gemaakt wordt.



Zichtlijn op Sint Willibrorduskerk vanuit het weiland



Dorpsrand ter hoogte van zuiden Kapellekensbaan



Plangebied oostelijke dorpsrand

1.3 Plangebied en begrenzingen

De kern Alphen wordt ontsloten door de provinciale weg N260 (Gilze - Baarle-Nassau). In 2005 is de oostelijke rondweg N260 (Kappellekensbaan) van Alphen opengesteld voor het verkeer. Aan de noordoostzijde van de kern Alphen, ingesloten tussen de bestaande kern en de N260, is uitbreidingslocatie 'De Ligt' gelegen.



Het uitbreidingsgebied 'De Ligt IV' ligt ten noordoosten van de kern Alphen en sluit hier direct op aan. Het plangebied wordt globaal begrensd door agrarische percelen aan de noordzijde en de N260 (rondweg) en het buitengebied aan de oostzijde. Bestaande bebouwing in de vorm van woninguitbreidingen 'De Ligt II en III' en de kern vormen de westelijke en zuidelijke begrenzing.



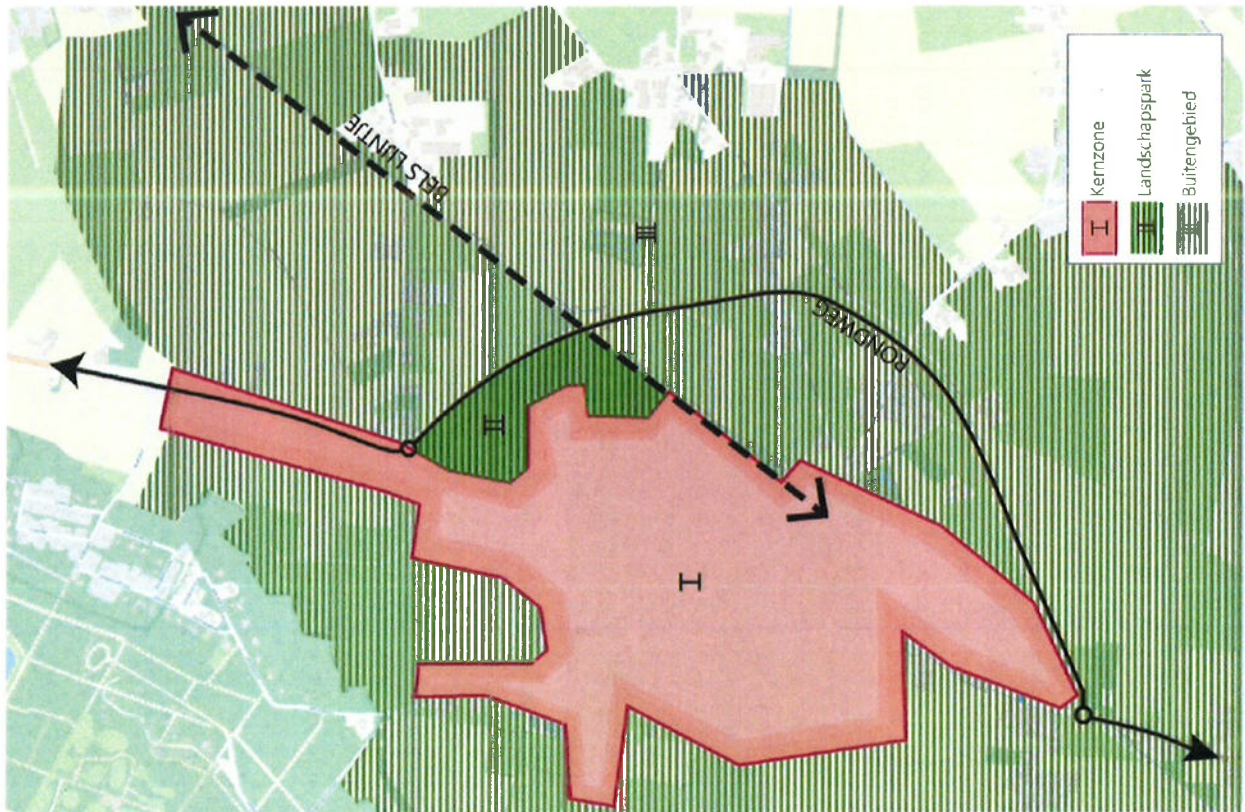
1.4 Leeswijzer

Deze visie bestaat uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk betreft een beknopte omschrijving van de opgave waarna in hoofdstuk 2, op basis van bestaande kwaliteiten en karakteristieken, een visie verwoord en verbeeld wordt. In hoofdstuk 3 wordt afgesloten met de uitwerking van de oostelijke dorpsrand, zowel voor het bebouwde als onbebouwde deel.

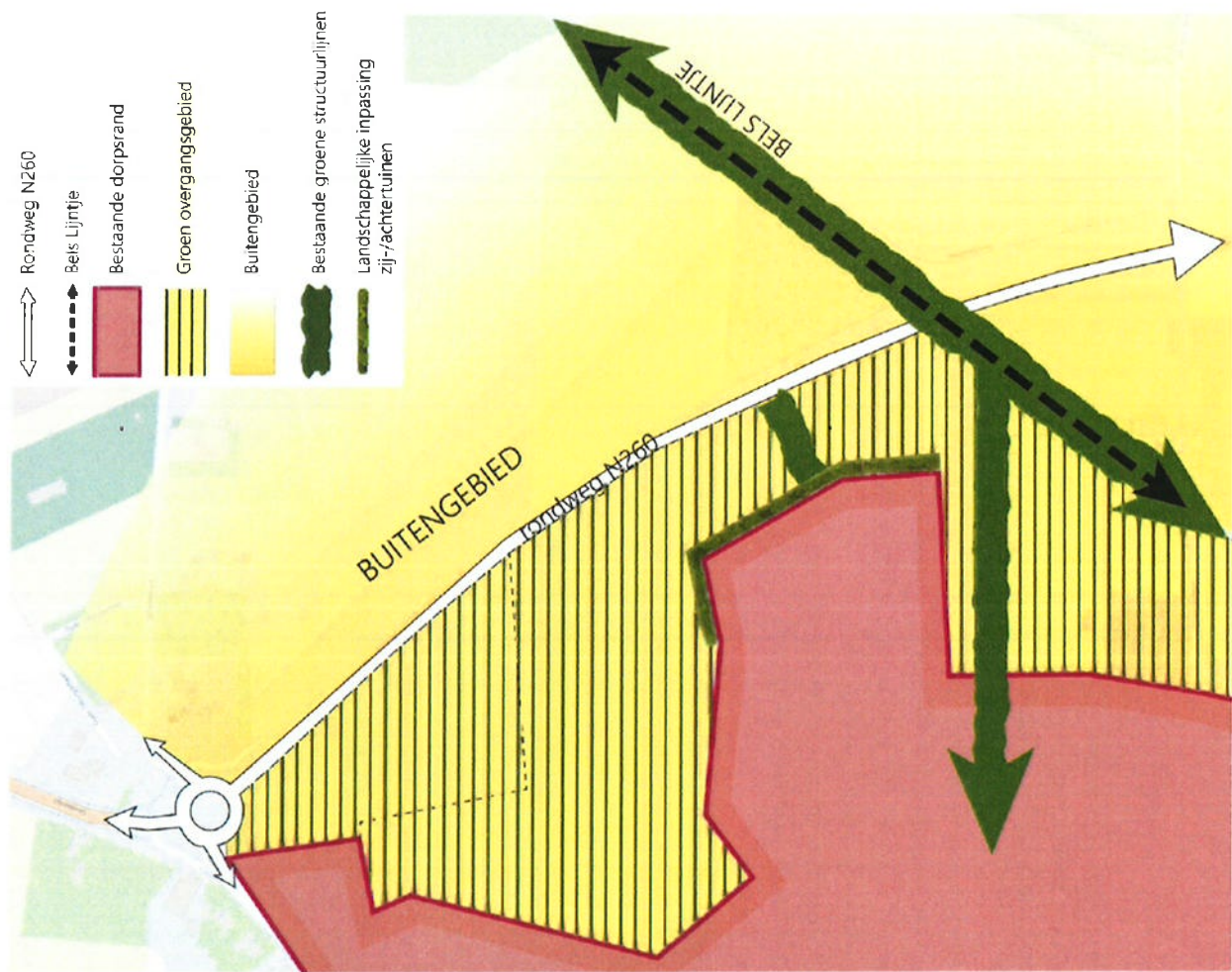
Momenteel bevindt zich geen bebouwing binnen het plangebied en heeft het gebied een overwegend agrarische functie bestaande uit gras- en akkerland.

Onderhavige visie heeft betrekking op de gehele dorpsrand ter hoogte van uitbreidingslocatie 'De Ligt'. De zuidzijde van het gebied waar de visie betrekking op heeft wordt op natuurlijke wijze begrensd door het 'Bels Lijntje', een voormalige spoorlijn tussen Tilburg en Turnhout en die sinds eind twintigste eeuw is getransformeerd naar een fietspad.





Situering oostelijke dorpsrand t.o.v. kern en buitengebied



Bestaande karakteristiek oostelijke dorpsrand

2. Visie dorpsrand-oost

2.1 Typering en kwaliteiten oostelijke dorpsrand

Bestaande karakteristiek

De oostelijke dorpsrand van Alphen is van oudsher een vrij open agrarisch gebied met onregelmatige grote percelen. Een beeldbepalend element in dit landschap is de lange lijn van het 'Bels Lijntje', een voormalige spoorlijn die thans in gebruik is als fietspad. Door de begeleidende bomenlaan valt deze op in het verder open agrarische landschap. De overige groenelementen in dit open landschap zijn de erfbeplantingen van de woningen en boerderijen, die als eilanden in de ruimte gelegen zijn.

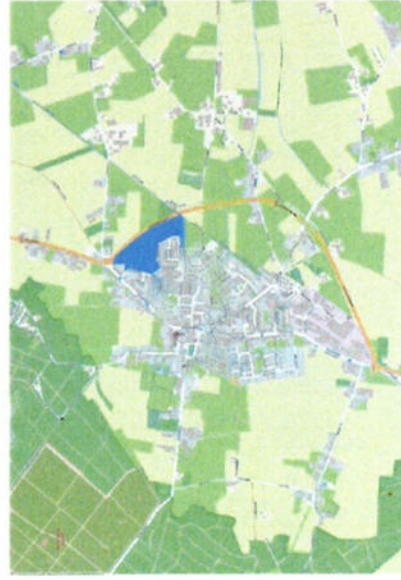




1899



1938



heden

Sinds de jaren '70 is Alphen uitgebreid in noordoostelijke richting, waarbij de uitbreidingen dorps en groen van aard zijn en er een kenmerkende structuur is ontstaan van lanen met bomen.

In 2005 is de nieuwe rondweg, de Kapellekensbaan (N260) aangelegd, die met een wijde boog om de kern van Alphen heen gaat. De weg is bewust op het maaiveld aangelegd, waardoor deze wel een fysieke barrière vormt maar geen ruimtelijke barrière. De weg snijdt als het ware door het landschap en wordt niet begeleid door een eigen groenstructuur. Hierdoor is de Kapellekensbaan een ondergeschikte structuur, die los ligt in het landschap.

De dorpsrand ligt los van deze structuur en een directe interactie tussen de rand en weg is niet gewenst. De openheid en fijnkorrelige groenstructuur dient leidend te zijn in de directe omgeving van de weg.

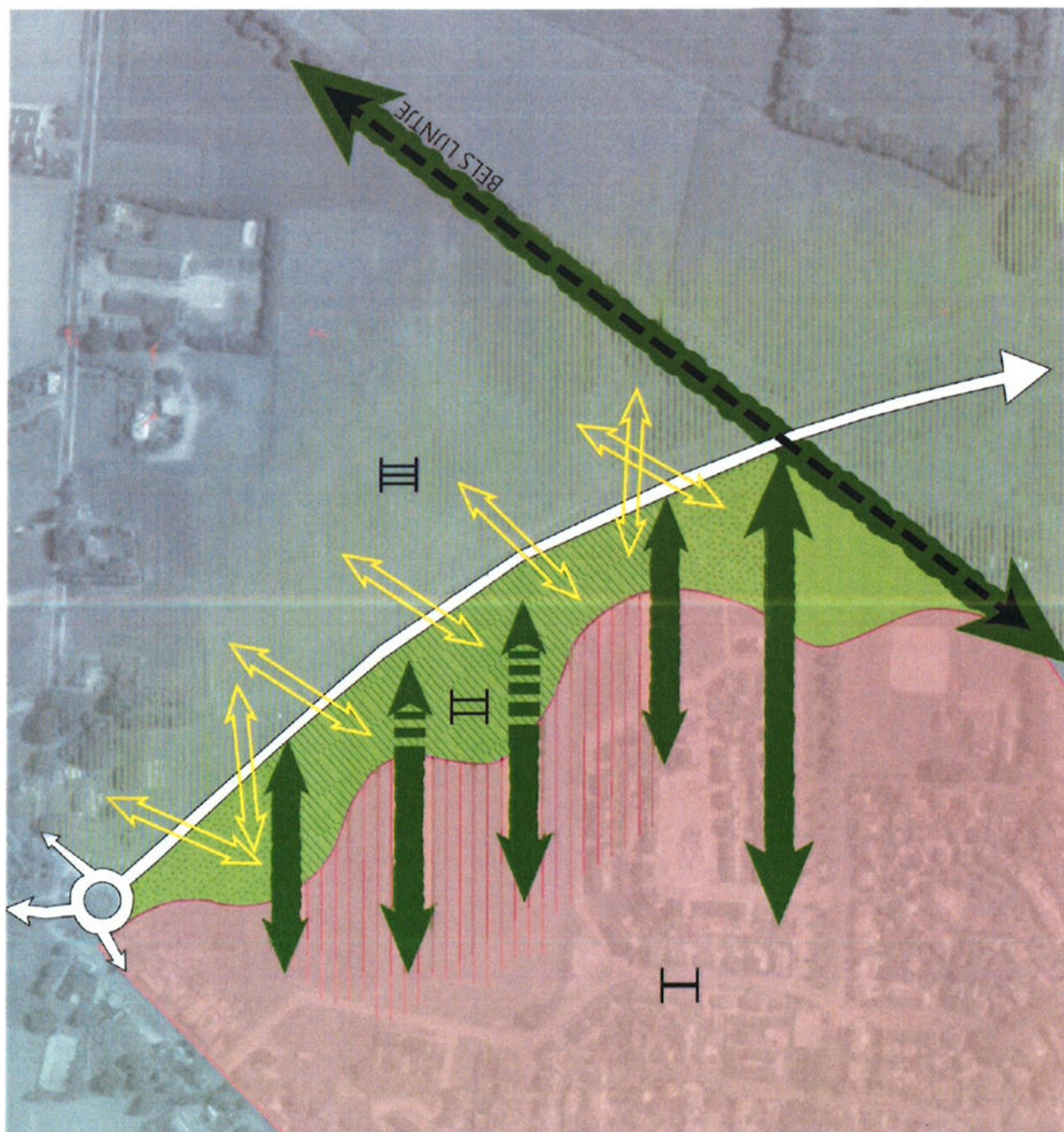
Eerste fase inrichtingsplan landschapspark

De eerste fase van het landschapspark, ter hoogte van de ontwikkeling van De Ligt II en III, is grotendeels gerealiseerd en dus medebepalend voor de inrichting van de gehele dorpsrand (landschapspark). Belangrijk structurerend element is de zuidelijke eikenwal bestaande uit een dubbele bomenrij die het woongebied in een rechte lijn verbindt met de dorpsrand.

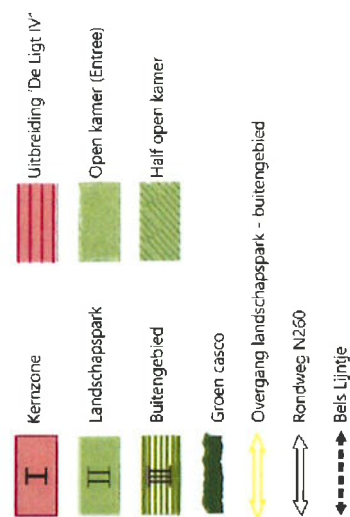
De achterkanten van de percelen grenzende aan het landschapspark worden omzoomd door een gemengd bosplantsoen. Haaks op de Kapellekensbaan (N260) is nog een eikenwal op een verhoogd grondlichaam gesitueerd. Het open landschap wordt verder ingevuld met een retentiebekken en een combinatie van een zaadmengsel van wilde bloemen, gras en plantgroepen met bollen (*Narcissus pseudonarcissus*). Dit inrichtingsplan fungeert als uitgangspunt voor de verdere inrichting van de dorpsrand.



Zicht op berg Bels, plantje en agrarische gronden



Visiekaart



2.2 Visie op hoofdlijnen

De belangrijkste pijlers voor de te vormen visie zijn:

- een duurzame en samenhangende ontwikkeling van de oostelijke dorpsrand voor zowel het bebouwde als onbebouwde gebied;
- behoud en versterking van het groene en open karakter met zichtlijnen;
- de realisatie van een sterk landschappelijk casco;
- representatieve entrees (ter hoogte van de rotonde aan de noordzijde en de verhoogde kruising 'Bels Lijntje' met de N260 aan de zuidzijde).

Gebiedsindeling

De oostelijke dorpsrand rond Alphen bestaat in de kern uit drie deelgebieden:

1. Kernzone

De kernzone sluit met de noordelijke, westelijke en zuidelijke zijde aan op de kern van Alphen. Woninguitbreidingen dienen direct aansluitend op de kern gerealiseerd te worden in een dichtheid passende bij de dorps schaal. De uitbreiding dient zorg te dragen voor een zachte rand waarbij de bebouwde en onbebouwde ruimte verweven worden.

2. Landschapspark

Het landschapspark vormt het groene overgangsgebied tussen het buitengebied en de (uitgebreide) kern. Het vormt enerzijds het verlengde van het buitengebied alswel de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied. In dit gebied is in zeer beperkte mate bebouwing toegestaan. Het betreft bebouwing met een alzijdige uitstraling en een beperkte omvang (zowel qua korrel, footprint als massaopbouw). Door een duidelijke overgang tussen privé/openbaar staan de volumes in een losse setting en worden ze omringd door groen. Zowel patio-woningen als kleinschalige appartementengebouwen hebben een alzijdige uitstraling en een duidelijke overgang privé/openbaar en zijn toepasbaar als woningtypologie.



3. Buitengebied

Het buitengebied blijft intact en bestaat uit een open landschap met fijnkorrelige groenstructuur direct ten oosten van de N260.

Groen casco

De woninguitbreiding en het landschapspark dienen op een natuurlijk wijze verbonden/verweven te zijn waarbij ingezet wordt op een groen karakter. Dit groene karakter wordt vormgegeven door de realisatie van een groen casco bestaande uit versterkte landschappelijke structuren die beginnen in de kern/woninguitbreiding en langzaam vervagen in het landschapspark, waar ze overgaan in het open landschap. Deze structuur is gebaseerd op de reeds aanwezige structuren zoals de bestaande eikenwal aan de zuidzijde die de kern in een rechte lijn verbindt met het landschapspark.

Dit groene casco vormt een ruimtelijke kapstok waaraan diverse ontwikkelingen opgehangen kunnen worden en voorkomt dat nieuwe functies als vreemde eenden in de ruimte worden geplaatst. De realisatie van een groen casco zorgt er tevens voor dat het landschapspark, opgespannen tussen de kern en de N260, verdeeld wordt in kamers die een sterk groen en open karakter hebben.

Groene kamers

De groene kamers in het landschapspark hebben een open karakter. Deze kamers vormen het verlengde van het buitengebied, die gescheiden worden door bomenrijen voortkomend uit de kern. Deze splitsen het landschapspark in drie delen; een groene kamer aan de noordzijde bij de rotonde; een groene kamer aan de een zuidelijke groene kamer bij de entree bij het 'Bels Lijntje'.

De groene kamers hebben een open karakter aan de zijde van het buitengebied/N260 en een halfopen karakter aan de zijde van de kern. Het bebouwde deel van de dorpsrand krijgt een zachte uitstraling door dat bebouwing niet in een lange rechte lijn gesitueerd wordt maar verweven wordt met het groen van het landschapspark middels een rafelige rand. Hierin vormen losse boomgroepen een fijnkorrelige groenstructuur die de bebouwing groen inpassen. In zeer beperkte mate is in deze rand bebouwing toegestaan, die zich voegt naar het groene casco.

Zichtlijnen

De beleving van het open landschap vanuit de nieuwe woonwijk en landschapspark is een belangrijk ontwerpaspect. Vanuit de woonstraten wordt het zicht op het omliggende landschap open gehouden, waardoor een weids gevoel ontstaat. Deze zichtlijnen worden versterkt door ze met losse groene boomgroepen te begeleiden.

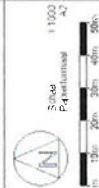


Stedenbouwkundig plan De Ligt IV

Compositie 5 stedenbouw bv

Verkavelingsplan (1e fase)

Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam
 Opdrachtnummer: 1713381/10
 Conceptie: 12-12-2015 Mr. B.
 Stadsdeel: Stadsdeel



Concept stedenbouwkundig plan

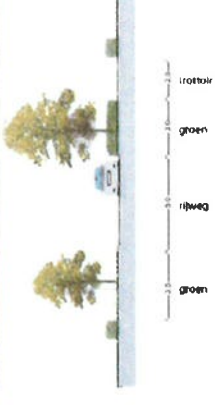
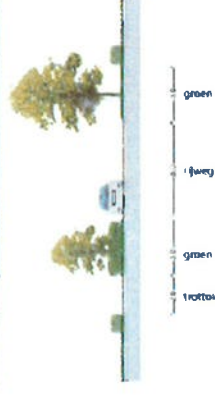
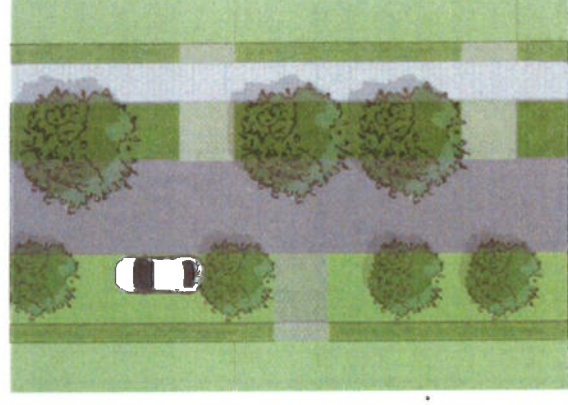
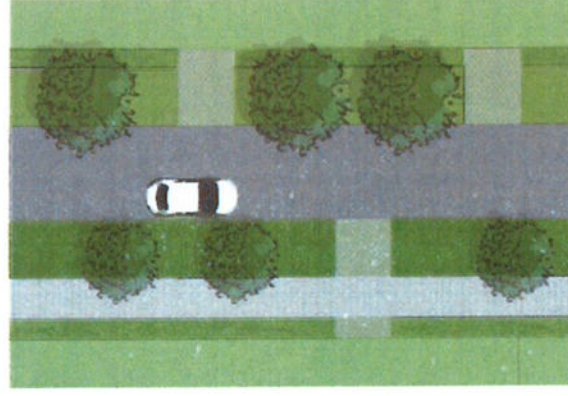
3. Uitwerking dorpsrand-oost

3.1 Uitwerking woongebied 'De Licht IV'

De ruimtelijke hoofdopzet van de woninguitbreiding 'De Licht IV' wordt gevormd door het groene casco dat het bebouwde deel (kern) en het onbebouwde deel (landschapspark) met elkaar verbindt. Dit resulteert in groene landschappelijke lijnen die vanuit het woongebied het landschapspark structureren in groene kamers en vanuit het woongebied zichtlijnen geeft richting landschapspark en buitengebied. In het woongebied 'De Licht IV' wordt het casco gevormd door groene wegprofielen bestaande uit groene bermen en bomenrijen. Opritte en parkeerplaatsen worden om het groene karakter niet te verstoren zoveel mogelijk uitgevoerd in een open verharding. De beëindiging van het woongebied is niet in een rechte lijn maar vindt trapsgewijs plaats om een zachte overgang te creëren. Vanuit de noordzijde is er vanaf de N260 gedeeltelijk zicht op de voorgevels van woningen. Door het groene casco wordt het zicht op de woningbouw verzacht en is rekening gehouden met een geleidelijke overgang naar het landschap. In het landschapspark is in zeer beperkte mate woningbouw geprojecteerd in de vorm kleinschalige clusters met patio's en omringd gestapelde woningbouw. Deze clusters worden omringd door groen en kenmerken zich door een alzijdige uitstraling en een duidelijke overgang privé/openbaar. Hiermee vindt niet alleen vanuit het landschap een geleidelijke overgang plaats maar ook van het bebouwde gebied aangezien deze kleinschalige clusters vooruitgeschoven bakens in het groen vormen.

Doordat het casco een oost-west oriëntatie heeft betekent dit dat de verkavelingsopzet juist een overwegend noord-zuid oriëntatie heeft. Deze oriëntatie is ideaal voor de toepassing van zonnepanelen waarmee het duurzame karakter van de uitbreiding versterkt wordt.

Daarnaast worden alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte, ter ondersteuning van het groene karakter, vormgegeven door een groene haag.



Principeprofiel 'De Licht IV': groen casco wordt gevormd door groene grasbermen met bomen en inritten in een open verharding



Patiowoningen staan 'vrij' in het landschapspark met een duidelijke overgang privé/openbaar



Alzijdige uitstraling waarbij representatieve gevels (met gevelwoningen) gericht zijn op het landschapspark

3.2 Wonen in het landschapspark

Het landschapspark vormt de overgang van het open buitengebied naar de geslotenheid van de kern. Om deze overgang ook in bebouwing op passende en geleidelijke wijze vorm te geven is in het landschapspark in beperkte mate bebouwing toegestaan. Het meest passende woningtype hiervoor zijn patiowoningen dan wel kleinschalige gestapelde woningbouw (appartementen) aangezien deze losse elementen in een groene setting vormen en een alzijdige uitstraling hebben.

De landschappelijke inrichting in combinatie met de vrij liggende clusters bebouwing, die vooruitgeschoven bakens in het groen vormen, zorgt voor een zachte en geleidelijk overgang van het buitengebied naar de reguliere woningbouwuitbreiding.

Uitwerking met patiowoningen

Wanneer de overgang tussen buitengebied en kern vormgegeven wordt met patiowoningen gelden de volgende uitgangspunten:

- maximaal 3 patiowoningen per bebouwingscluster
- de patiowoningen staan vrij in het landschapspark en worden omgeven door groen
- de patiowoningen dienen een alzijdige uitstraling te hebben met voldoende gevelopeningen richting



Principe doorsnede

- de bouwmassa bestaat uit maximaal één bouwlaag met dakopbouw en dient voorzien te worden van een kap
- de westzijde van de patiowoningen, grenzende aan de kern, dient voorzien te worden van een kap ter versterking van het dorps karakter. Hierdoor bevindt het deel met de laagste bouwhoogte zich aan de zijde van het landschapspark/buitengebied (oostzijde)



Principe van patiowoningen in het landschapspark



Parkeren en bergingen onder bouwmassa



Oplopend landschap rondom parkeervoorziening



De bouwmassa's staan 'vrij' in het landschapspark met een duidelijke overgang privé/openbaar

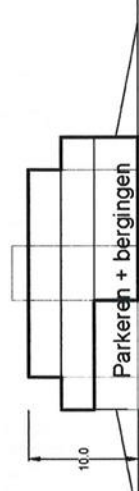


Parkeren en bergingen onder bouwmassa

Uitwerking met gestapelde woningbouw

Wanneer de overgang tussen buitengebied en kern vormgegeven wordt met gestapelde woningbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- footprint bouwmassa passend binnen het bouwvlak (exacte oppervlakte/footprint afhankelijk van de architectonische uitwerking)
- de bouwhoogte van de bouwmassa bedraagt maximaal 10 meter
- de begane grondlaag is bestemd voor parkeren en de bergingen. De twee bouwlagen daarboven zijn bestemd voor wonen
- parkeren en de bergingen projecteren binnen het bouwvlak
- parkeren onder gebouw oplossen (op maaiveld dan wel (half)verdiept)
- door het landschap rondom de bouwmassa op te laten lopen wordt parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en worden de volumes op passende wijze geïntegreerd in het landschapspark
- uitwerking van de bouwmassa dient kleinschalig en passend in het landschapspark te zijn



Principe doorsnede

Bij de verdere architectonische uitwerking zal wel zorgvuldig gekeken dienen te worden naar de verhoudingen (breedte/lengte/hoogte) van de bouwmassa om tot een representatief ontwerp te komen.



Principe van gestapelde woningbouw in het landschapspark



Compositie 5
 49°11' 00" Noord
 010°52'50" Oost
 010-5225002
 info@compositie5.nl
 www.compositie5.nl

Compositie 5
 stedenbouw.nl



Inrichtingsplan - gemeentelijk eindoordeel

Opdrachtgever: Gemeente Nieuw-Cham
 Projectnaam: Nieuw-Cham
 Locatie: Nieuw-Cham
 Oppervlakte: 17.250 m²
 Datum: 01-11-2018 J18

Inrichtingsplan oostelijke dorpsrand

3.3 Inrichtingsplan oostelijke dorpsrand

De uitdaging in het ontwerpen van de nieuwe dorpsrand zit in het samenbrengen en het op een natuurlijke wijze verweven van twee werelden: aan de westzijde de groene dorpsrand en aan de oostzijde het open agrarische gebied.

Door de dorpsrand niet vorm te geven als traditioneel park (met glooiende lijnen, grondlichamen, waterpartijen en een fijnmazige padenstructuur) maar juist als landschapspark, geïnspireerd op het lokale landschap, ontstaat een dorpsrand die past bij de omgeving. Het vlakke agrarische open landschap wordt doorgetrokken over de Kapellekensbaan (N260), waarbij het park wordt ingezaaid met een grasmengsel met akkerbloemen en granen. De hoogteverschillen in het park worden zo minimaal mogelijk gehouden, zodat er wel voldoende ruimte is voor piekwaterberging, maar het vlakke landschap visueel leidend blijft.

Dit open landschap wordt doorsneden door de groene laanstructuren die vanuit de aanliggende straten deels doorlopen in het landschap. De twee dubbele bomenrijen die de drie kamers verdelen lopen door tot vlak aan de Kapellekensbaan, terwijl de overige laanstructuren langzaam vervagen en oplossen in een fijnkorrelige structuur van boomgroepen. Deze boomgroepen passen op informele wijze de zij-/achterkanten van de bebouwing in en zorgen voor een speelse, onregelmatige rand die past bij de omgeving. De ligging van de boomgroepen en lanen is zo ontworpen dat deze de zichtlijnen en openheid vanuit de woonstraat op het buitengebied niet verstoren.

Bij het inrichtingsplan van de open ruimte behorende bij 'De Ligt II' is voor deze opzet reeds de eerste aanzet gegeven, waarbij enkele kleine aanpassingen in dit gedeelte noodzakelijk zijn om een consistent beeld te vormen voor de gehele dorpsrand.

Door het ontwerp ontstaat een groen halfopen landschap die de beëindiging van de woonwijk verzacht en al rijdend over de rondweg steeds een nieuw zicht biedt op de dorpsrand. Door de versterking van het landschap en het verweven van bebouwd/onbebouwd gebied wordt het landschapspark een aantrekkelijk uitloopegebied van de bewoners van Alphen.

Het noordelijke perceel M864 behoudt de agrarische functie waardoor een halfgesloten landschap met grote open kamers ontstaat. Hierdoor blijft ook de entree vanaf de rotonde gezien luchtig en ruimtelijk. De dorpsrand wordt extra groen aangezet met boomgroepen met streekeigen soorten, zoals fruitbomen, die een terugliggende positie hebben ten opzichte van de bomenlanen en daarmee de dorpsrand extra verzachten.



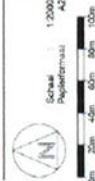
Open zichtlijnen bepalen positionering boomgroepen



Inrichtingsplan - gewenst gebied

Compositie 5: stedenbouw bv
 Bevoegdheid 35
 versie 01/10/2002
 e-mail info@compositie5.nl
 website www.compositie5.nl

Compositie 5
 stedenbouw bv



Opdrachtgever
 Gemeente
 Cursus
 Datum
 Oorsprong
 Nieuw

Opdrachtgever
 Gemeente
 Cursus
 Datum
 Oorsprong
 Nieuw

Plan oostelijke dorpsrand (wensbeeld)

3.4 Wensbeeld

In het wensbeeld wordt het noordelijke perceel M864 mee ontwikkeld. Hierbij wordt een extra groene kamer toegevoegd door de noordelijke bomenlaan door te zetten tot aan de Kapellekensbaan. De centrale groene kamer wordt uitgebreid met een extra cluster bebouwing die op vergelijkbare wijze ingepast wordt met losse boomgroepen. Door de afbuigende bomenrij blijft het zicht op het open landschap hier gehandhaafd. Het aanzicht op de dorpsrand vanaf de rotonde blijft groen en open, door het in te richten als open landschapspark waarin enkel de bebouwingsrand wat wordt verzacht door het toevoegen van enkele boomgroepen.



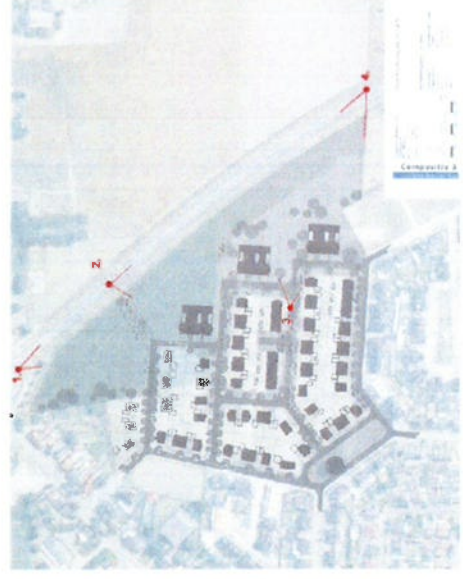
Compositie 5	
Ontwerper: L. J. J. J. J. J. Schaal: 1:1000 Datum: 10-10-2011 Bestand: 10-10-2011	Stedenbouwkundig plan (wensbeeld) Versie: 1.0 Bestand: 10-10-2011
Project: 10-10-2011 Bestand: 10-10-2011	Project: 10-10-2011 Bestand: 10-10-2011

3-5 Visualisaties

Ter ondersteuning van de visie en de bijbehorende uitwerkingen zijn een aantal visualisaties vervaardigd die een impressie geven van de nieuwe dorpsrand gezien vanuit verschillende standpunten. Hierbij is zowel een variant met patiowoningen als met kleinschalige gestapelde woningbouw uitgewerkt.

STANDPUNT 1: NOORDZIJDE ROTONDE

Zicht op de open groene kamer die de noordelijke entree vormt. De open kamer wordt begrensd door een eikenwal. Daarachter is het silhouet van de vrijliggende bebouwingsclusters zichtbaar.





STANDPUNT 2 - patiowoningen



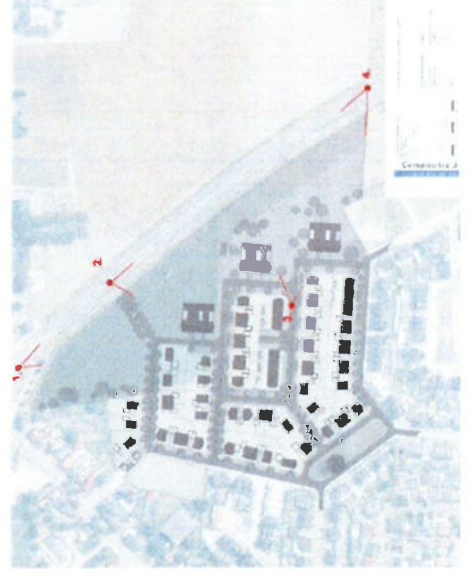
STANDPUNT 2 - appartementen

STANDPUNT 2: NOORDELIJK DEEL RONDWEG

Zicht op halfgesloten kamer ter hoogte van de nieuwbouwwontwikkeling. Losse bomen en boomgroepen in combinatie met de bebouwingsclusters vormen de overgang tussen de openheid van het landschapspark/buitengebied en de geslotenheid van de kern.

STANDPUNT 3: VANUIT DE LIGT IV

Vanuit de woonstraten is er een open zicht op het landschapspark en het buitengebied. Op de achtergrond is het groene silhouet van het Bels Lijntje herkenbaar.



STANDPUNT 4: TER HOOGTE BELS LIJNTJE

Zicht op het open vormgegeven landschapspark. Ook hier is de zachte overgang van kern via landschapspark naar buitengebied zichtbaar.



Bijlage 5

**Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 3 maart 2020
herbegrenzing werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'**



20Ink05281

05/03/2020

Gemeente Alphen-Chaam
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp
Wijziging Interim omgevingsverordening

VERZONDEN

- 4 MRT 2020

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij sturen wij u ons besluit tot wijziging van de begrenzing van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar', in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

De "Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan De Ligt IV, Alphen-Chaam" treedt met ingang van de dag na plaatsing van het wijzigingsbesluit in het Provinciaal Blad in werking.

In verband met het bepaalde in artikel 1.2.1 lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening verzoeken wij u de stukken op de gebruikelijke wijze in uw gemeentekantoor ter inzage te leggen. Ook verzoeken wij u in verband met het bepaalde in artikel 1.2.1 lid 3 van genoemd besluit om ICT-apparatuur aan burgers ter beschikking te stellen om de digitale versie in te kunnen zien en linken op uw website op te nemen naar:

- <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9930IOVHB1723DeLigtIV-va01>;
- De rechtstreekse link naar het plan op de landelijke site is:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.9930.IOVHB1723DeLigtIV-va01>.

Datum
3 maart 2020
Ons kenmerk
C2250888/4642376
Uw kenmerk

Contactpersoon
G.C. (Gaby) Toenbreker
Telefoon
(06) 52 79 42 05
Email
gtoenbreker@brabant.nl
Bijslage(n)
3

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat de in het ontwerpplan opgenomen gebiedsaanduidingen ten behoeve van de herbegrenzing door deze wijziging kunnen vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Datum

3 maart 2020

Ons kenmerk

C2250888/4642376

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan De Ligt IV, Alphen-Chaam

Datum

3 maart 2020

Ons kenmerk

C2250888/4642365

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Gelet op artikel 5.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV);

Overwegende dat:

- de gemeente Alphen-Chaam heeft verzocht om wijziging van de begrenzing van het gebied 'verstedelijking afweegbaar' nabij de noord-oostzijde van de kern Alphen, aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV);
- met deze wijziging de vaststelling van het bestemmingsplan "De Ligt IV" mogelijk wordt gemaakt;
- Gedeputeerde Staten bereid zijn dit verzoek in te willigen en daartoe de relevante begrenzingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) aan te passen;

Besluiten:

- Wijziging Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) ivm plan De Ligt IV, Alphen-Chaam vast te stellen met planidn NL.IMRO.9930.IOVHB1723DeLigtIV-va01;
- deze beschikbaar te stellen op www.ruimtelijkeplannen.nl en via <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9930IOVHB1723DeLigtIV-va01>

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. van de Donk', with the letters 'plu.' written to the right.

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a large loop at the bottom.

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Geen beroep

Aangezien sprake is van algemene regelgeving is beroep tegen dit besluit niet mogelijk.

**Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan De Ligt IV,
Alphen-Chaam**

Provincie Noord-Brabant

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begripsbepaling	5
Hoofdstuk 2 Algemene regels	5
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	5
Artikel 3 Inwerkingtreding	5
Artikel 4 Citeertitel	5
Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	6
1.1 Beschrijving van het plan	6
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	6
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	6
2.1 Procedure	6
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	7
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan De Ligt IV	7
2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties	8
Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	9
3.2 Bijkomende wijzigingen	9
3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	10
Bijlage(n)	11
Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening	12
Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	
Hoofdstuk 2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	

Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar

Hoofdstuk 4 Procedure wijziging op verzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB1723DeLigtIV-va01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden

In verband met het bestemmingsplan De Ligt IV wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van het volgende werkingsgebied gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

2.1 Verstedelijking afweegbaar

Nabij het noord-oosten van de kern Alphen wordt 'Verstedelijking afweegbaar' toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan De Ligt IV, Alphen-Chaam

Toelichting

Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan De Ligt IV is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor de realisering van 80 woningen noordoostelijk van de kern Alphen. Het plangebied ligt voor een deel binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' en voor een deel ligt het plangebied hierbuiten en ligt dit deel binnen het werkingsgebied landelijk gebied.

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt 1% van de waardevermeerdering van de gronduitgifte in het gemeentegroenfonds gestort.

Het plan is voorzien van de noodzakelijke bijlagen, een visie voor de afronding van de dorpsrand, de lagenbenadering, toets ladder voor duurzame verstedelijking en een landschapsinpassingsplan.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

De gronden aan de noordoostzijde van de kern Alphen waar een deel van de woningen zijn geprojecteerd zijn niet opgenomen in het bestaand stedelijk gebied in de IOV. Dat betekent dat getoetst zou moeten worden aan de regels voor het buitengebied. Deze staan het toevoegen van woningen niet toe - het bestemmingsplan zou zoals dat nu luidt dus niet vastgesteld kunnen worden.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' voorzien in de IOV.

Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoofdstuk 2 Herbegrenzing

2.1 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het landelijk gebied in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 23 juli 2019 tot en met 2 september 2019. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er zijn 2 reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzingen in de IOV.

2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan De Ligt IV en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van het landelijk gebied wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze doorvertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV.

In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan De Ligt IV

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan De Ligt IV komen wij tot een positief oordeel.

Duurzame stedelijke ontwikkeling.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende aannemelijk gemaakt dat er binnen 'Stedelijk gebied' geen ruimte bestaat om deze ontwikkeling volledig op te nemen.

Een analyse op basis van de lagenbenadering heeft eerder ten grondslag gelegen aan de met een aanduiding in de Interim omgevingsverordening ruimte opgenomen gebieden 'Verstedelijking afweegbaar', waarbij met name aan de onderste laag aandacht is besteed. De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om voor stedelijke ontwikkelingen de grens van het 'Stedelijk gebied' of 'Verstedelijking afweegbaar' aan te passen. Het ligt voor de hand dat in zo'n geval ook op basis van een lagenbenadering onderbouwd moet kunnen worden dat de ontwikkelingsrichting aanvaardbaar is. Naar mate de ontwikkeling omvangrijker is, worden er ook zwaardere eisen gesteld aan de motivering.

Lagenbenadering.

In dit geval gaat het om een logische afronding van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' aan de noordoostzijde van de kern Alphen, waarbij de daar geprojecteerde woningbouw als afronding van de kern mogelijk kan worden gemaakt. Dit zal leiden tot een beperkte aanpassing van de grens van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' in de IOV. Wij zijn met de gemeente van oordeel dat er sprake is van aanvaardbare uitbreidingsrichting.

De eerste laag kent hier geen bijzondere elementen, het is met name de tweede laag met de infrastructuur die hier zeer bepalend is: het plangebied is gelegen aan de noord-oostzijde van de kern Alphen. Het is gewenst de stedelijke uitbreiding te oriënteren op de Kapellekensbaan (N260) als belangrijke infrastructurele drager aan de oostzijde van Alphen. Ook de kenmerken van de derde laag dragen bij aan de conclusie dat hier sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Deze laat namelijk al elementen van het stedelijk gebied zien, zij het passend bij een

overgangszone in de vorm van woningen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het onderhavige plan sluit met de verkaveling op goede wijze aan, bij de reeds bestaande woonwijk, tevens vormt de bestemming 'groen' tegelijk een goede overgang en afronding aan de oostzijde van de woonwijk ten behoeve van groenvoorzieningen, wandelpaden en een waterberging. Deze groenzone functioneert tegelijk als buffer (i.v.m. geluidhinder) tussen de woonwijk en de N260.

Kwaliteitsverbetering

In zijn algemeenheid geldt dat in de regio is afgesproken dat bij het planmatig toevoegen van woningen 1% van de waarde van de gronduitgifte wordt aangewend voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting is aangegeven dat 1% zal worden gestort in het gemeentelijk groenfonds.

Daarnaast voorziet het plan in een landschapsinpassingsplan (Bijlage 14) bij de Plantoelichting, waarin is aangegeven op welke wijze het plangebied landschappelijk wordt ingepast, inclusief de groene zone aan de oostzijde van het plangebied.

2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Er zijn 2 zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het landelijk gebied in de Interim omgevingsverordening.

Samenvatting zienswijzen

Door bezwaarmaker is namens 2 belanghebbenden aangevoerd dat de herbegrenzing is onderbouwd met bijlage 1 bij de Plantoelichting 'Visie Dorpsrand -Oost Alphen'. Deze visie heeft planologisch geen vertaling gekregen in het bestemmingsplan, zodat bewaarmaker van oordeel is dat de gemeente geen zekerheid kan geven over de realisering van de landschappelijke inpassing.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan De Ligt IV" meegestuurd. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing voldoende zijn beantwoord. De gemeente geeft aan dat de gronden in haar bezit zijn en dat de gemeente het in haar macht heeft de gronden zo landschappelijk in te richten, zoals ze hebben besloten.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.

Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan De Ligt IV vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het buitengebied. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

3.2 Bijkomende wijzigingen

3.2.1 Wijzigingen van andere werkingsgebieden door aanpassing Stedelijk gebied

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de Interim omgevingsverordening zijn het stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied (bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied)

gebiedsdekkend opgenomen. Deze werkingsgebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor de aangrenzende werkingsgebied. Er kan niet volstaan worden met het toevoegen van het stedelijk gebied, dit zou namelijk een overlap in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een andere legenda-eenheid worden verwijderd, meestal is dat Landelijk gebied. Omdat dit bestaat uit Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel moeten ook daarvan de grenzen aangepast worden.

Daarnaast is er nog een aantal andere werkingsgebieden waarvan de regels niet relevant zijn voor het Stedelijk gebied, omdat deze al afgewogen en verwerkt zijn bij de nieuwe ontwikkeling of omdat de regels van het Stedelijk gebied strenger zijn. Dit is het geval voor Verstedelijking afweegbaar, Beperkingen veehouderij, Attentiezone waterhuishouding en Cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarom worden deze werkingsgebieden indien zij op de gronden in kwestie aanwezig zijn ook meteen in dit besluit verwijderd. Andersom komt het ook voor, dat waar het werkingsgebied Stedelijk gebied komt te vervallen, de genoemde gebiedsaanduidingen worden toegevoegd zodat deze goed blijven aansluiten op de gewijzigde grens van het stedelijk gebied.

In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze herbegrenzing ook voorzien.

3.2.1.1 Normen wateroverlast

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het Stedelijk gebied vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het Stedelijk gebied wordt toegevoegd en Landelijk gebied wordt verwijderd zal de soepelere norm die geldt buiten het Stedelijk gebied gewijzigd moeten worden in de norm voor het Stedelijk gebied.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzingen van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Verstedelijking afweegbaar;
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening

Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

lid 5

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

lid 1

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

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

lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein

beperken, waaronder:

1. bedrijfswoningen;
2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

lid 1

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

lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 Meerwaarderecreatie

lid 1

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

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

lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar

artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Hoofdstuk 4 Procedure wijziging op verzoek

Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

lid 1

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

lid 2

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

lid 3

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

lid 5

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.



Provincie Noord-Brabant

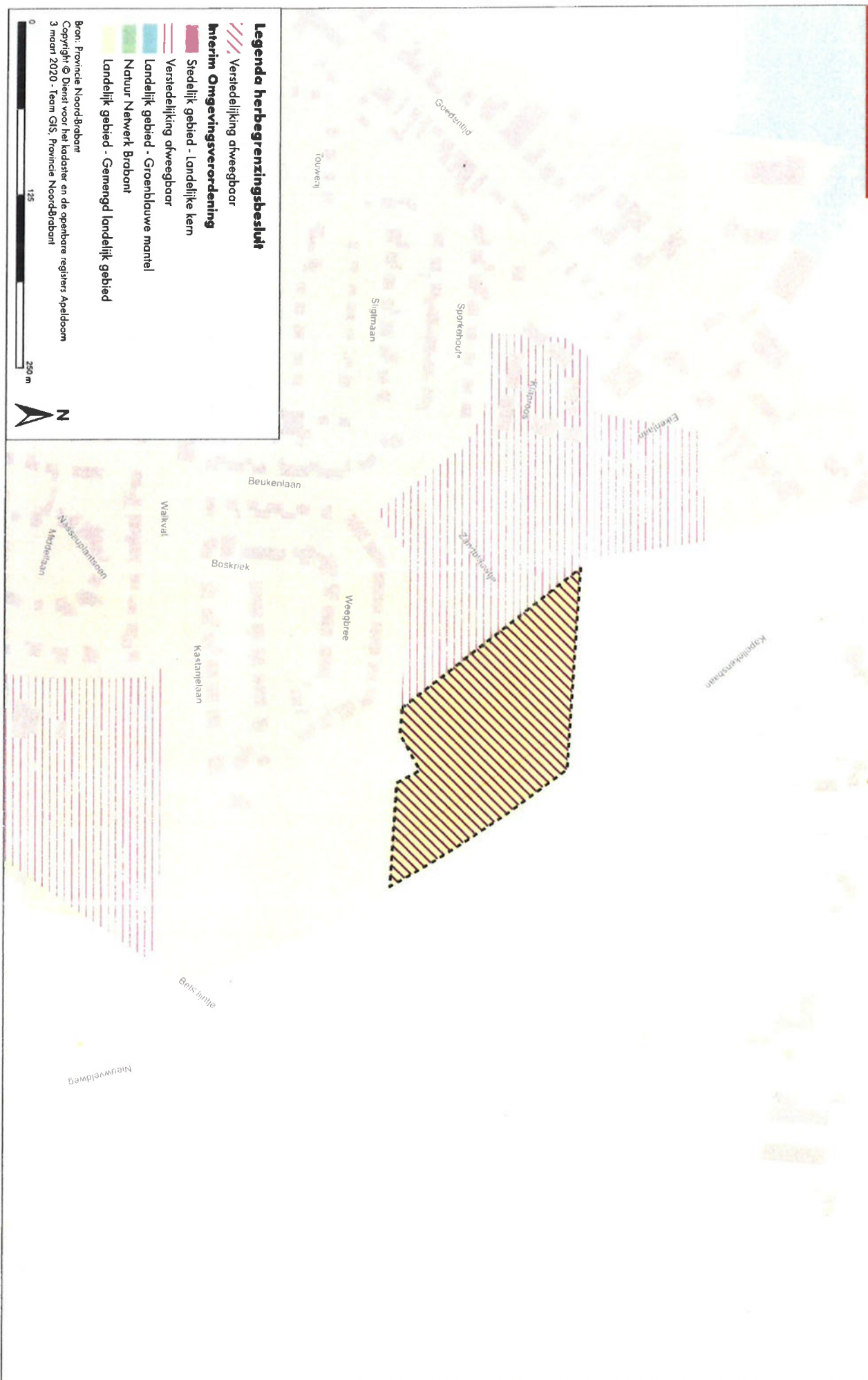
Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl



Wijziging Interim omgevingsverordening i/vm plan De Lig IV, Alphen-Chaam
N.L.M.R.O. 9930.IOVH81723DeligtV-v001

Provincie Noord-Brabant

Snellesluis



Legenda herbegrenzingsbesluit

- Verstedelijk gebied - Landelijke kern
- Verstedelijk gebied - Groenblauwe mantel
- Landelijk gebied - Groenblauwe mantel
- Natuur Netwerk Brabant
- Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Bron: Provincie Noord-Brabant
Copyright © Dienst voor het kadaster en de openbare registers Apeldoorn
3 maart 2020 - Team GIS, Provincie Noord-Brabant

