

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

"St. Janstraat 10-12" te Alphen



Datum: 12 december 2013

Projectnr. 130071

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan

“St. Janstraat 10-12” te Alphen

Inhoud

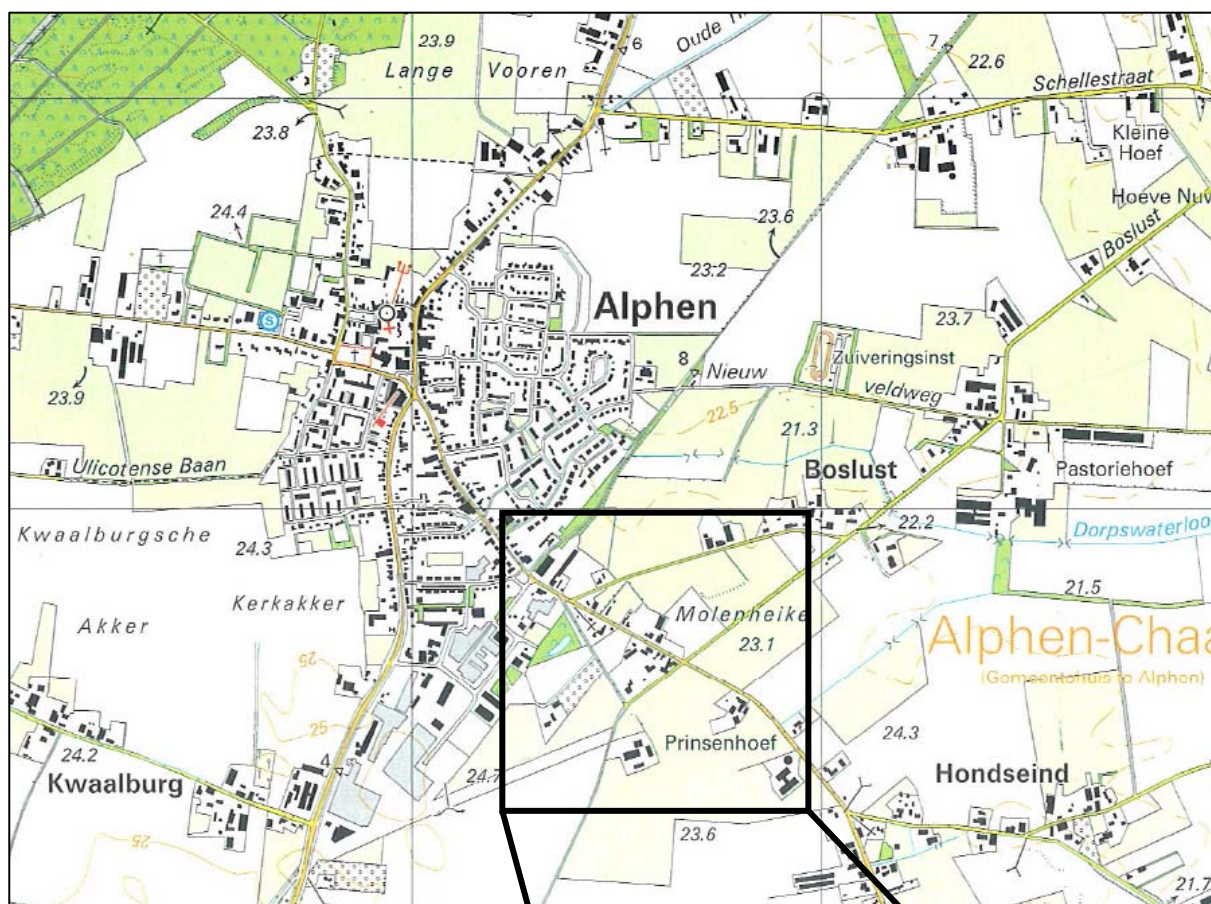
1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id.nr. : NL.IMRO.1723.BPstjanstraat-VS01
 - d.d. : 12-12-2013

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status: vastgesteld op 12 december 2013

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	5
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Gemeente Alphen-Chaam.....	17
3.3	Dorpskern Alphen	17
3.4	Sint Janstraat en omgeving	17
3.5	Bestaande situatie in het plangebied	19
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Planopzet.....	21
4.2	Parkeren	21
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Bodem.....	23
5.3	Waterhuishouding	24
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	26
5.5	Flora en fauna.....	29
5.6	Akoestiek	30
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.8	Externe veiligheid	33
5.9	Kabels en leidingen.....	35
5.10	Luchtkwaliteit	35
5.11	Ladder duurzame verstedelijking	36
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	37
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	39
6.3	Economische uitvoerbaarheid	39
7	JURIDISCHE ASPECTEN	41
7.1	Algemene opzet.....	41
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	41
7.3	Bestemmingsplanregels	41
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
8.1	Inleiding	45
8.2	Planologische procedure	45



De kern Alphen en omgeving weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



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

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft thans nog enkele gebouwen in eigendom. Gebouwen die niet van strategisch belang zijn voor de gemeenschap wil de gemeente zo spoedig mogelijk verkopen. De gemeente heeft recent het gebouw aan de St. Janstraat 10-12, wat tot het eerste kwartaal van 2012 in gebruik was als peuterspeelzaal en woning, verkocht. De bestaande woning (St. Janstraat 12) wordt door de gemeente verhuurd. De nieuwe eigenaar neemt het huurcontract met de huidige huurders van de woning over van de gemeente. Deze woning wordt in stand gelaten. Voor het deel van het gebouw dat in gebruik is geweest als peuterspeelzaal (St. Janstraat 10), wordt door de nieuwe eigenaar beoogd om te worden gebruikt ten behoeve van zijn stucadoorsbedrijf en als woning. Voorgenomen wordt om de huidige bebouwing op de korte termijn in stand te houden. Op de langere termijn, doch binnen de planperiode van 10 jaar, wordt de bebouwing aan de St. Janstraat 10 gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw dat de woning en het stucadoorsbedrijf gaat omvatten.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling aan de St. Janstraat 10-12 is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Alphen" uit 2009 van de gemeente Alphen-Chaam. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor het onderhavige perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van het huidige gebruik van het pand St. Janstraat 12, kadastraal bekend onder perceelnr. 3753, als woning met bijbehorende tuin;
- het juridisch-planologisch verankeren van het gebruik van het pand aan de St. Janstraat 10, kadastraal bekend onder perceelnr. 3753, als bedrijfsruimte ten behoeve van een stucadoorsbedrijf en het gebruik als woning. Daarnaast worden bouw mogelijkheden geboden om binnen de planperiode van 10 jaar nieuwe bebouwing op te richten voor dezelfde functies.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

Het plangebied wordt begrensd door de berm naast het voetpad (trottoir) langs de St. Janstraat in het noorden, de zijdelingse perceelsgrens met de woning aan de St. Janstraat 8a in het

westen en de berm van de Prinsehoeflaan in het zuidwesten. De oostelijke grens wordt gevormd door percelen die een agrarisch gebruik kennen. De percelen staan kadastraal bekend onder de perceelnummers 4280 en 4282.

Een satellietfoto met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied is hieronder weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



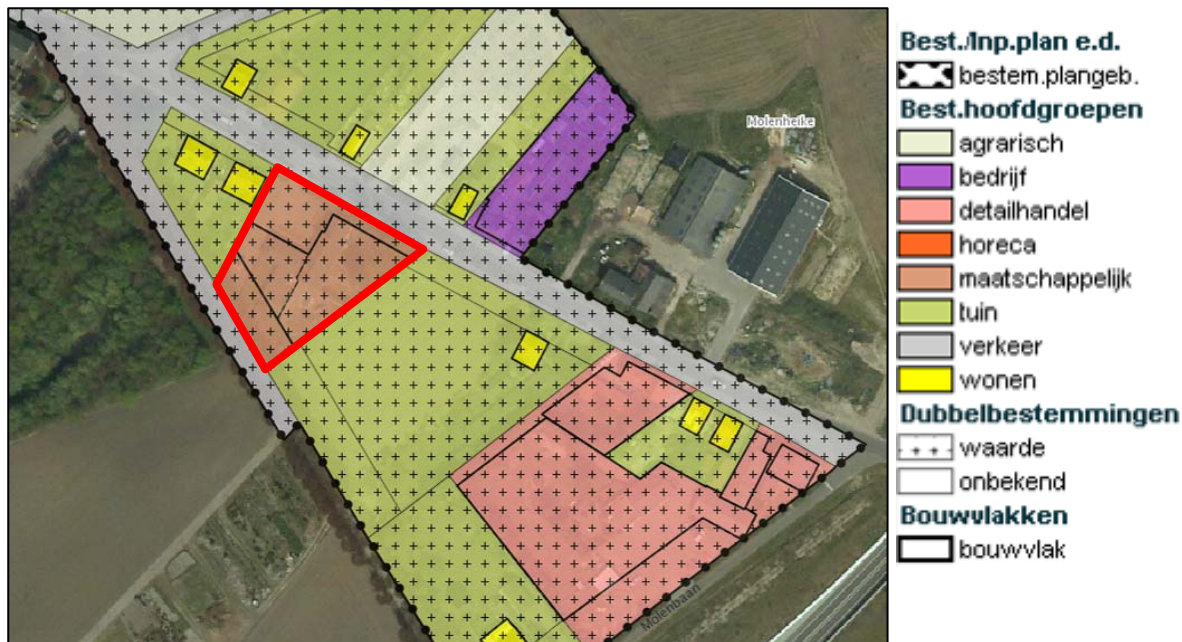
Satellietfoto met weergegeven de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving aan de St. Janstraat te Alphen. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Alphen", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam op 17 december 2009. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven op de volgende bladzijde. In dit plan vigeert voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is mogelijk om de gronden te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding is aangegeven dat binnen het bouwvlak één woning mag worden gerealiseerd. Het bouwvlak is in het bestemmingsplan ruim gedimensioneerd en mag geheel worden bebouwd. Het bouwvlak is gelegen van de oostelijke zijdelingse perceelsgrens naar de westelijke zijdelingse perceelsgrens en omvat de huidige bebouwing en de bijbehorende tuinen. Enkel de gronden die worden gebruikt ten behoeve van het parkeren, die zijn gelegen aan de Prinsehoeflaan en parallel aan de St. Janstraat mogen niet worden bebouwd met gebouwen. Binnen het oostelijke deel van het bouwvlak mogen gebouwen met een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 8 meter worden gerealiseerd. Binnen het westelijke deel van het bouwvlak geldt een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7 meter. Ter plaatse van de woning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter respectievelijk 15 meter. De

woning mag maximaal 15 meter diep zijn. Binnen het bouwvlak is het toegestaan om ondergronds te bouwen, de bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter onder peil. Van deze maximale bouwdiepte kan worden afgeweken indien de waterhuishouding niet wordt verstoord en geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Kom Alphen" uit 2009. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Bron: RO-online

Beoordeling

Het onderhavige plan maakt aan de St. Janstraat 10-12 de realisatie van een extra woning binnen het bouwvlak en een stucadoorsbedrijf mogelijk. Het onderhavige plan is enkel strijdig wat betreft het gebruik van de gronden. Het betreft de toevoeging van een woonfunctie en een stucadoorsbedrijf. De bouw mogelijkheden blijven in de nieuwe situatie ongewijzigd ten opzichte van de vigerende situatie.

Conclusie

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft gebruik (op onderdelen). Het voorliggende plan is niet strijdig voor wat betreft het bouwen. Ten behoeve van het realiseren van het plan voor de onderhavige gronden dient een nieuwe bestemmingsplanregeling te worden opgesteld. Het onderhavige plan voorziet in deze regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ‘ladder van duurzame verstedelijking’ worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een stucadoorsbedrijf en de toevoeging van een woning. De ontwikkelingen zijn als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

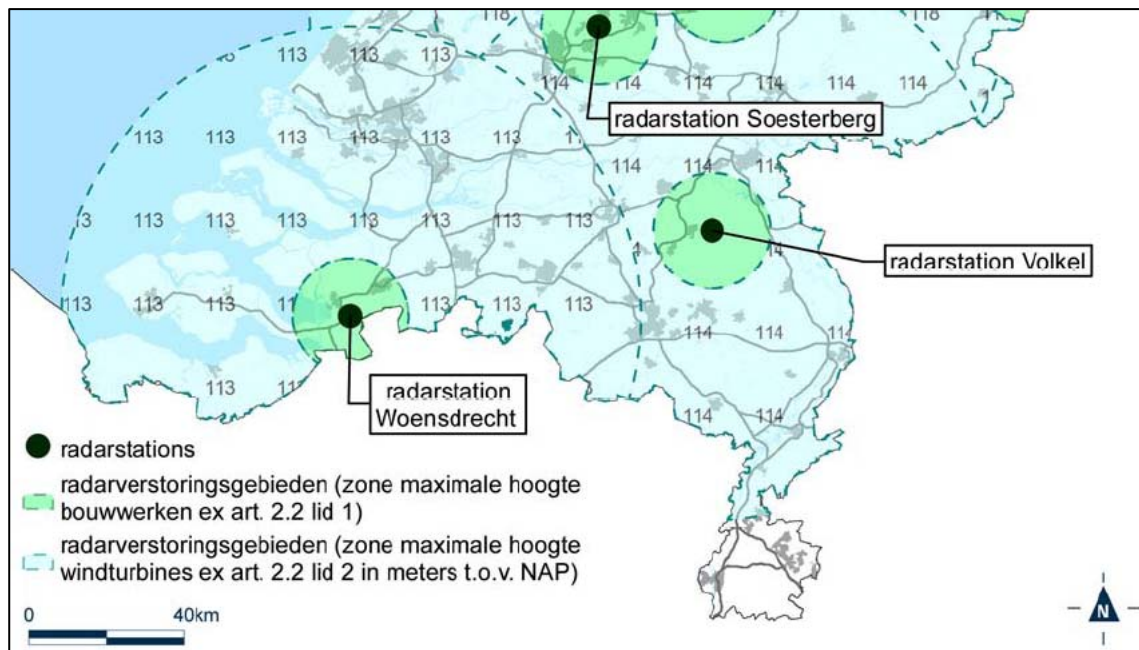
Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De ‘ladder van duurzame verstedelijking’ is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

2.3 Provinciaal beleid

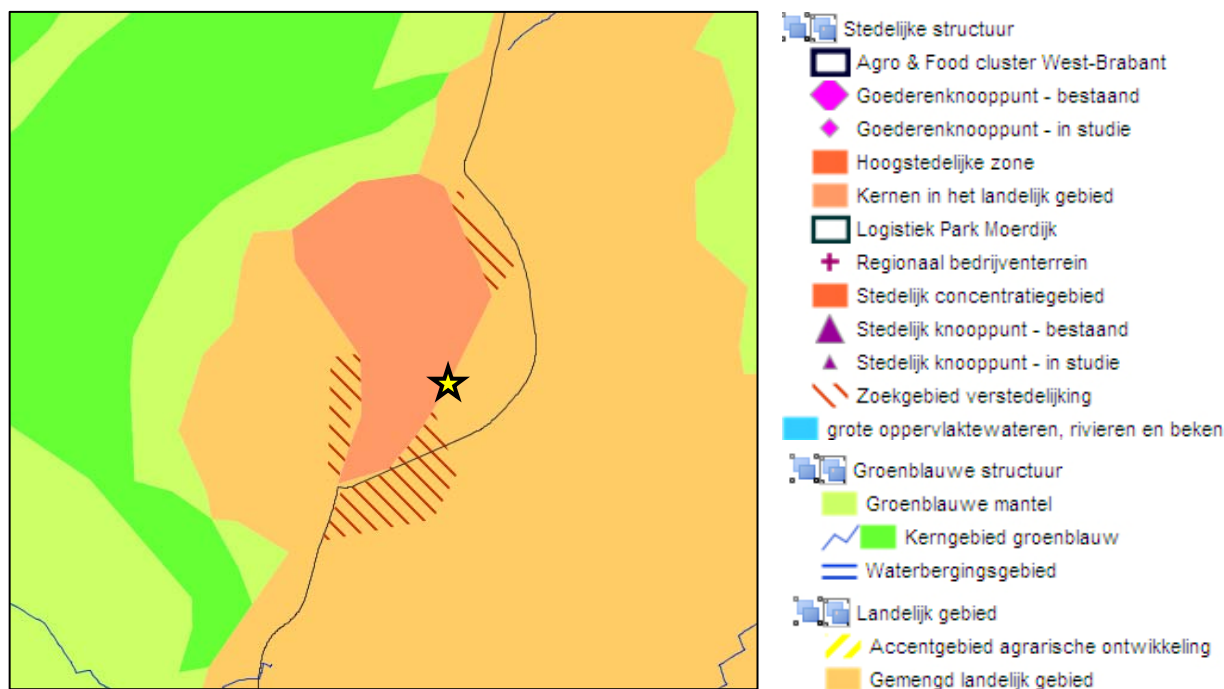
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

Toetsingskader

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk

ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Het plangebied is volgens de Structurenkaart gelegen in het gemengd landelijke gebied. Aan dit gebiedstype wordt getoetst, hoewel het gebied feitelijk is gelegen in de kern Alphen. Gelijktijdig met de tervisielegging wordt een herbegrenzingsverzoek van de Verordening ruimte gedaan. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die richten op de inwoners van die kernen. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving.

De onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van de maatschappelijke functie van een gebouw naar een woning en stucadoorsbedrijf. Deze functieverandering past in het beeld van een gemengde plattelandseconomie, omdat de locatie is gelegen in een gebied waar reeds meerdere functies aanwezig zijn. Daarnaast is de locatie feitelijk gelegen in de kern Alphen,

alwaar eveneens meerdere type functies aanwezig zijn. Een woonfunctie annex stucadoorsbedrijf is een type initiatief dat bijdraagt aan diversificatie van de economische dragers van het landelijk gebied en van de kern Alphen. Het gebied kan beschouwd worden als een uitloper van de kern Alphen. Het gebied is gelegen aan een van de dorpslinten die het buitengebied in loopt. Functiemenging, zeker op de rand van een kern met het buitengebied, is een karakteristiek kenmerk van de lintbebouwde dorpsontwikkeling op de Brabantse zandgronden.

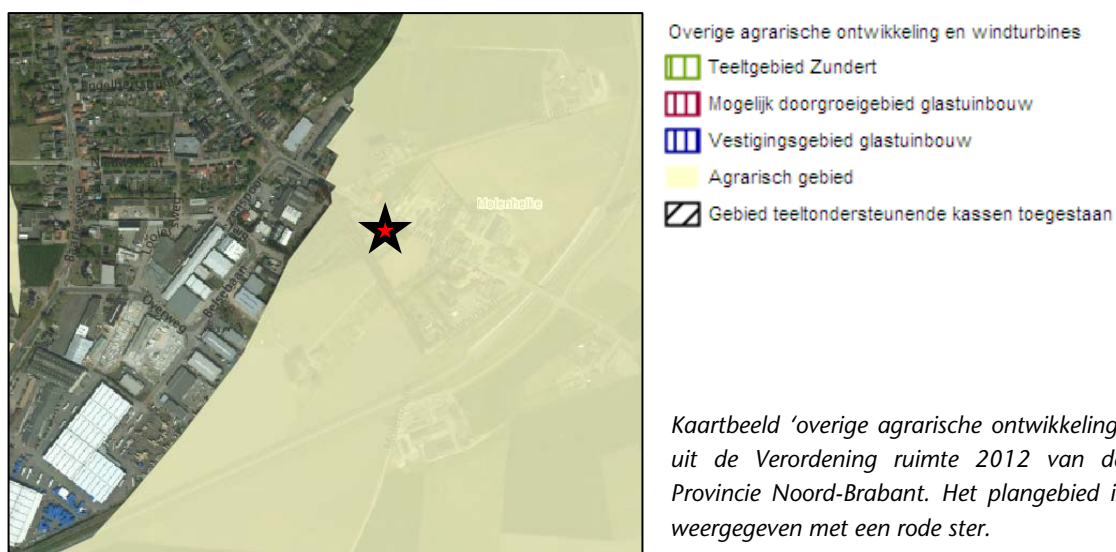
Conclusie

De onderhavige ontwikkelingen zijn passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2012, 2012

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.



Beoordeling

Het onderhavige plangebied is op de kaart van de Verordening ruimte 2012 'Overige agrarische ontwikkelingen' gelegen in het 'Agrarisch gebied'. Binnen het agrarisch gebied is het toevoegen van een woning enkel mogelijk binnen bebouwingsconcentraties die zijn gelegen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Voorwaarde is dat geen inbreuk wordt gedaan op de ruimte voor ruimte regeling. Het onderhavige plangebied is wel gelegen in een bebouwingsconcentratie; deze concentratie is echter niet gelegen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Op basis van de Verordening ruimte 2012 is de onderhavige

toevoeging van een woning dan ook niet mogelijk. Het vestigen van een stucadoorsbedrijf is wel mogelijk op basis van de Verordening ruimte.

Tot het in werking treden van het juridische instrument 'provinciale verordening' in 2010, de Verordening ruimte 2012 is een actualisatie van de eerdere verordeningen, gold in de provincie Noord-Brabant het Streekplan 2002 met het bijbehorende uitwerkingsplan. In deze twee plannen stond het gebied aan weerszijden van de St. Janstraat en ten westen van de Kapellekensbaan niet weergegeven onder de equivalent van 'agrarisch gebied', maar als 'bestaand stedelijk gebied'. Bij de omzetting van het Streekplan 2002 en het uitwerkingsplan naar de Verordening ruimte is dus een kennelijke fout ontstaan in de vertaling van het eerdere planologische regime 'bestaand stedelijk gebied' naar het huidige regime van de Verordening ruimte. Deze omissie is ontstaan voor het gehele gebied rondom de St. Janstraat nabij de kern en komt, als gevolg van de onderhavige planvorming, thans naar voren. Als gevolg van deze constatering is een nieuwe afweging gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijke gebied aan de oostzijde van Alphen. Uit de afweging blijkt dat enkel nog het gebied dat is gelegen tussen de St. Janstraat, Prinsehoeflaan en de Kapellekensbaan in aanmerking komt voor verdere verstedelijking. De omissie in de provinciale verordening dient voor dit gebied herstelt te worden.

De provincie Noord-Brabant biedt gemeenten jaarlijks de mogelijkheid om gewenste wijzigingen in de provinciale planologische regimes aan te geven. De gemeente Alphen-Chaam heeft de Provincie verzocht om deze omissie in 2013 te herstellen. Uit de aanpassingsronde van de kaarten van de Verordening ruimte, bekend als 'Wijziging Verordening ruimte 2012 kaartaanpassingen 4' en welke thans als ontwerp ter visie ligt, blijkt niet dat het gebied ten zuiden van de St. Janstraat is meegenomen in de kaartaanpassingen. Ten tijde van de planologische procedure van het onderhavige bestemmingsplan dient de gemeente Alphen-Chaam een inspraakreactie in tegen het ter visie liggende document 'kaartaanpassingen 4'. Het verzoek tot aanpassing van de Verordening ruimte 2012 voor het gebied rondom de St. Janstraat ligt, met bijbehorende motivatie van de gemaakte afweging, eveneens separaat ter visie in de gemeente Alphen-Chaam.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige plangebied feitelijk deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Vooruitlopend op een correctie van het provinciale planologische regime 'bestaand stedelijk gebied', naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreactie op de 'Wijziging Verordening ruimte 2012 kaartaanpassingen 4', wordt er in het onderhavige bestemmingsplan van uitgegaan dat bij vaststelling het regime gewijzigd is.

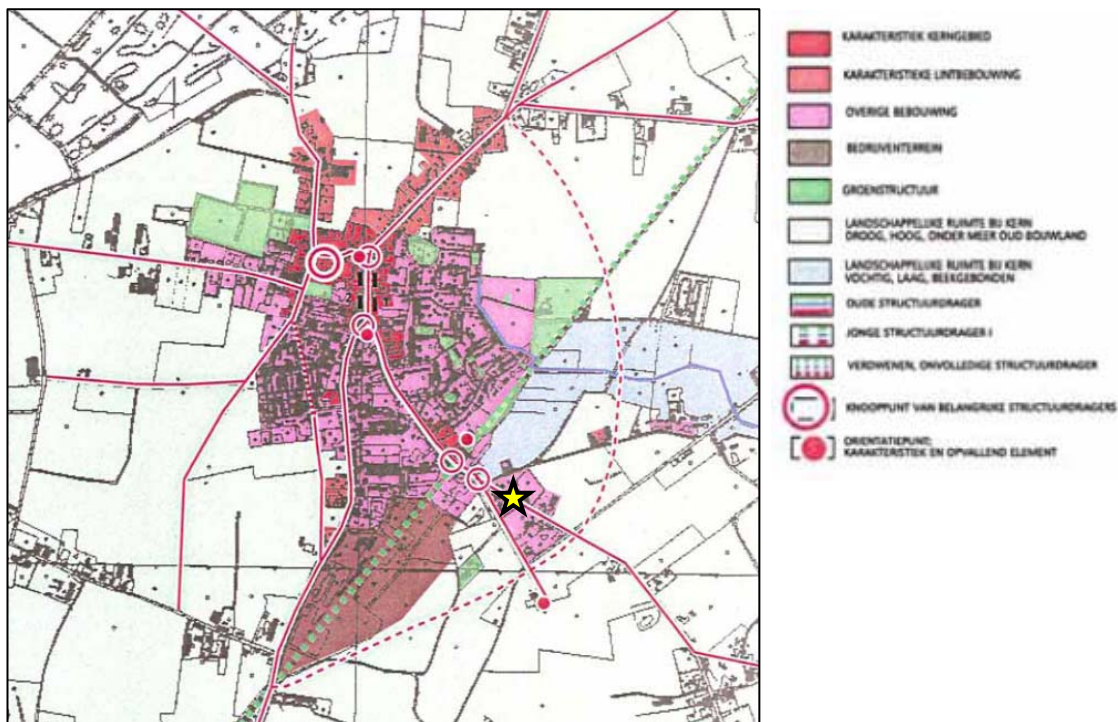
2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Alphen-Chaam, 2001

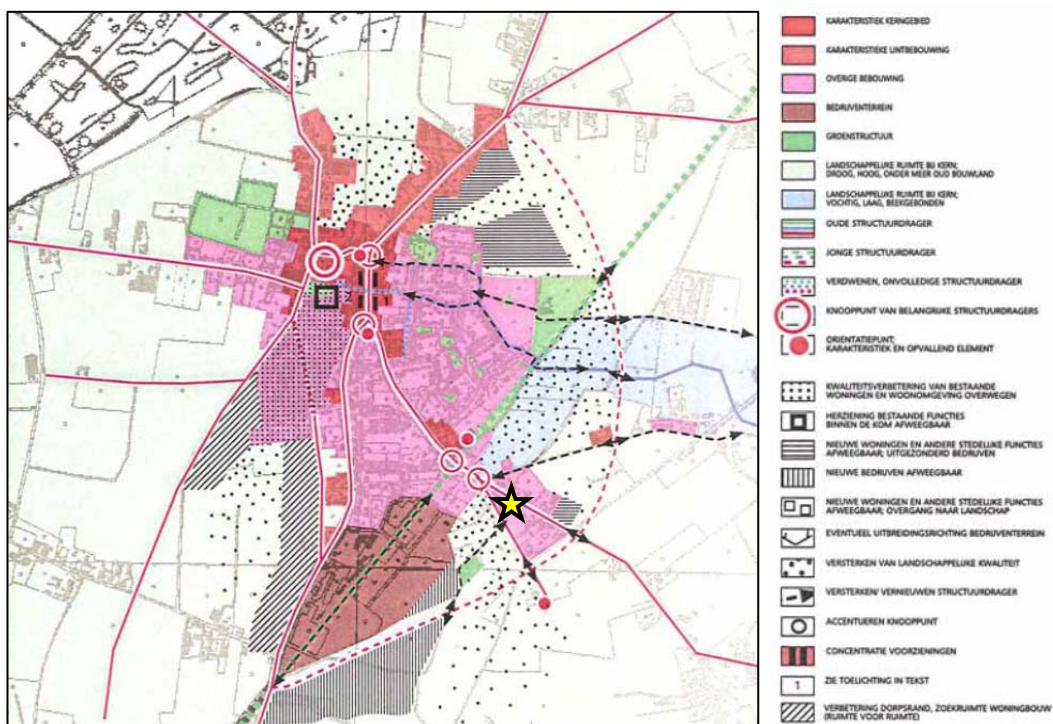
Toetsingskader

In november 2001 is de gemeentelijke Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. In de Structuurvisie Plus kiest de gemeente welbewust voor haar rustige en agrarische imago. De drie peilers voor de ontwikkeling zijn landbouw, natuur & landschap en recreatie & toerisme. Afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van Alphen-Chaam leiden deze peilers tot de volgende plandoelen:

- een sterke dragende landschapsstructuur, met natuurlijke en recreatieve kwaliteiten;
- een duurzaam economisch draagvlak;
- een niet-verstedelijkt landschap met leefbare kernen van bescheiden omvang, met voldoende ruimte voor wonen en werken.



Uitsnede uit de Ruimtelijke Kwaliteitskaart van de kern Alphen uit de StructuurvisiePlus Alphen-Chaam (2001). Het onderhavige gebied is geduid met een gele ster.



Uitsnede uit de kaart met de Toekomststrategie voor de kern Alphen uit de StructuurvisiePlus Alphen-Chaam (2001). Het onderhavige gebied is geduid met een gele ster.

Ten aanzien van de kern Alphen wordt geconstateerd dat het een structuur van radiale wegen heeft waartussen woon- en werkgebieden liggen. Dwars door dat patroon loopt het Belgisch Lijntje, waarvan vooral het station mede bepalend is geweest voor de ontwikkeling van Alphen. In de structuurvisie wordt aangegeven dat langs de wegen vanuit de kern het landschap in, op enkele plaatsen nog karakteristieke lintbebouwing te vinden is. Hier is nog direct contact tussen bebouwing langs de weg en het buitengebied. Ook zijn hier nog doorkijkjes tussen de bebouwing naar het buitengebied. Ten opzichte van deze structuur wordt in de Structuurvisie Plus aangegeven dat aan de bestaande linten in de kern, waartoe ook de St. Janstraat wordt gerekend, nog stukken kunnen worden toegevoegd. Hierdoor wordt de radiale structuur versterkt. Geconstateerd wordt tevens dat de aanleg van een rondweg, die destijds nog in de planningsfase was, ontwikkelingsmogelijkheden met zich meebrengt voor zowel het centrum als voor de gebieden tussen de huidige bebouwing en de rondweg. De structuur van de kern wordt daarbij versterkt, met name door de introductie van groene lobben tussen de (nieuwe) bebouwing.

Beoordeling

In de StructuurvisiePlus wordt op de Ruimtelijke Kwaliteitskaart en op de kaart met de Toekomststrategie het gebied aan de St. Janstraat weergegeven als bebouwd gebied. Ten noorden en ten zuiden van de St. Janstraat zijn gebieden weergegeven waar kwaliteitsverbetering van het landschap voorop staat. Uit de twee voorgenoemde kaarten, welke voor de kern Alphen zijn opgesteld, blijkt dat de bebouwingsconcentratie aan de St. Janstraat nadrukkelijk deel uitmaakt van het 'bestaand stedelijk gebied' van de kern. De straat kan worden aangemerkt als karakteristiek lint, waar nog doorkijkjes naar het buitengebied aanwezig zijn. Aan de St. Janstraat zijn deze doorkijkjes nog met name te vinden aan de noordzijde van de straat. Aan de zuidzijde van de straat zijn deze doorkijkjes minder talrijk. Daarnaast wordt aan ten zuiden van dit lint op termijn het bedrijventerrein Alphen uitgebreid. De aldaar toe te voegen bedrijfsbebouwing ontnemt het zicht op het open buitengebied. Gesteld kan worden dat verdichting in dit deel van het lint mogelijk is. In het onderhavige plan wordt geen verdichting van de bebouwing mogelijk gemaakt, de bebouwingsmogelijkheden blijven in het onderhavige plan nagenoeg gelijk aan de vigerende regeling. Wel wordt een functiewijziging voorzien. De realisatie van een extra woning en de vestiging van een stucadoorsbedrijf passen binnen de bedrijvige karakteristiek van de straat.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief past binnen de ruimtelijke kaders uit de StructuurvisiePlus.

Structuurvisie Wonen, 2011

Toetsingskader

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 17 maart 2011 een structuurvisie vastgesteld om het woningbouwbeleid vorm te geven. De ambitie van de gemeente is om de kwaliteit van wonen in de gemeente te behouden en te versterken. Kernwoorden zijn daarbij creativiteit bij het denken over voorzieningen, kernspecifieke behoefte, vrijwilligers en integraliteit tussen wonen, zorg, welzijn en openbare ruimte. In de Woonvisie is beschreven dat de gemeente verantwoordelijkheid neemt voor de lange termijn, voor de inwoners en huiseigenaren van de

toekomst. De gemeente zet daarom in op het verleggen van de focus te verleggen van kwantiteit naar kwaliteit. Omdat het daarbij lastig is om de toekomstige vraag goed in beeld te brengen wordt zoveel mogelijk ingezet op maatwerk. Daarbij is met name aandacht voor herstructurering en het vervangen van woningen. Over enkele jaren is deze opgave complexer, omdat vervangende nieuwbouw dan minder mogelijk is door een verdunningsopgave.

Beoordeling

In het onderhavige plangebied wordt één woning toegevoegd in bedrijfsbebouwing die tot voor kort in gebruik was als peuterspeelzaal. De bebouwing is sinds het vertrek van de peuterspeelzaal niet meer in gebruik. Het toevoegen van een woning en daarnaast het gebruik van de bebouwing als stucadoorsbedrijf draagt bij aan het voorkomen dat de bebouwing gaat verloederen. Hiermee wordt bijgedragen aan het beleidsdoel om middels maatwerk te investeren in kwaliteit en niet in kwantiteit. Binnen de planperiode wordt voorzien in de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning met een stucadoorsbedrijf.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan de beleidsdoelen van het door de gemeente Alphen-Chaam gevoerde woonbeleid.

Cittaslow - certificering

Toetsingskader

Alphen-Chaam is één van de vier Cittaslow gecertificeerde gemeenten in Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Het gaat hierbij om gemeenten met minder dan 50.000 inwoners. De oorsprong van Cittaslow ligt in Orvieto (Italië).

In deze tijden van urbanisatie en veralgemenisering is het voor authentieke gebieden belangrijk de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen. In een Cittaslow kunnen inwoners en bezoekers op een plezierige, gastvrije manier en op een menselijk tempo genieten. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving is het allerbelangrijkst voor een Cittaslow. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda van de gemeente staan. Deze koestert het cultuurhistorisch erfgoed, de plaatselijke tradities en het aanbieden en promoten van streekproducten. Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow keurmerk. Dit zijn de gemeenten Midden-Delfland, Alphen-Chaam, Borger-Odoorn en Vaals. Door een Cittaslow netwerk te creëren, kunnen gemeenten samenwerken om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige plan zorgt niet voor aantasting van het milieu en landschap van Alphen-Chaam en draagt bij aan een intensiever gebruik van de bestaande infrastructuur. Daarmee is het plan niet strijdig met de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd door Cittaslow Nederland.



Aanzicht van het straatbeeld van de St. Janstraat ter hoogte van het plangebied in de richting van de kom van Alphen.



Het noordwestelijke deel van het plangebied is in gebruik als parkeervoorziening.



Aanzicht van het plangebied vanaf de St. Janstraat. Zichtbaar is de tuin behorend bij de woning aan de St. Janstraat 12.



Het zuidwestelijke deel van het perceel is onbebouwd en is in gebruik als tuin bij de bebouwing aan de St. Janstraat 10.



Aanzicht van de bedrijfsbebouwing aan de St. Janstraat 10 en de parkeervoorziening vanaf de straat. Het plangebied is door middel van een inrit verbonden met de straat.



Zijgevel van de woning aan de St. Janstraat 12.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

3.2 Gemeente Alphen-Chaam

Het plangebied is gelegen in de gemeente Alphen-Chaam, een grote plattelandsgemeente in het zuiden van de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 9.645 inwoners (CBS, 1 november 2012). Binnen de gemeente Alphen-Chaam zijn veel verschillen in het ruimtelijk structuurbeeld aanwezig; iedere dorpskern heeft zijn eigen karakter. Voor alle kernen in de gemeente geldt dat deze zijn ontstaan rondom de oude agrarische lintbebouwing, op de ruggen tussen de beken of op de rand tussen het hogere en lagere deel van het plateau. De relaties met het landschap voegen specifieke ruimtelijke kwaliteiten toe aan de kernen. De vorm en de structuur van de kernen is een direct gevolg van het landschap. De grootte van de kernen maakt de ervaring van het omliggende landschap vanuit de kern in zekere mate mogelijk.

3.3 Dorpskern Alphen

De kern Alphen is ontstaan op een knooppunt van oude wegen. In het centrum ervan ligt de kerk op een bult en functioneert daardoor als een duidelijk herkenningspunt. Rondom deze kerk is de kern gegroeid. Vanwege de aanwezigheid van esgronden is de kern niet gelijkmatig naar alle richtingen gegroeid. Door de komst van de spoorlijn (Bels lijntje) heeft Alphen zich vooral in zuidoostelijke richting ontwikkeld. Zo is het patroon van radiale wegen ontstaan, waartussen min of meer lobvormig de bebouwing is geconcentreerd. Door deze lobvormige structuur reikt het landschap op enkele plaatsen diep in de kern. Alphen heeft zodoende een directe relatie met het buitengebied. De lintbebouwing gaat bovendien over van een dorpskarakter binnen de kern naar een agrarisch karakter in het buitengebied. De verschillende grootschalige uitbreidingen zijn veelal van elkaar gescheiden door de dorpslinten. Door deze duidelijke begrenzingen en de eigen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken zijn het duidelijke ruimtelijke eenheden.

3.4 Sint Janstraat en omgeving

Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van een waaivormige lintenstructuur. Deze 'waaier' van wegen heeft zijn beginpunt nabij het Renesplein / Belgisch Lijntje in de bebouwde kom van Alphen en bestaat uit drie wegen. Vanaf de bebouwde kom loopt naar het noordoosten de verharde weg Boslust, naar het oosten de St. Janstraat en naar het zuidoosten de Prinsehoeflaan. Oorspronkelijk liepen deze wegen door naar het buitengebied. Als gevolg van de aanleg van de rondweg zijn de Boslust en de Prinsehoeflaan thans doodlopend. Doordat de Kapellekensbaan ter plaatse een verdiepte ligging heeft bestaat er nog wel een visuele relatie

tussen de doorsneden gedeeltes van de wegen. De St. Janstraat is nog verbonden met het buitengebied middels een ongelijkvloerse kruising.

In de twee 'taartpunten' die in deze 'waaier' zijn gelegen is rondom de St. Janstraat een lintbebouwde morfologische structuur gelegen. Het artefactieel morfologisch patroon is, op een zone met bedrijfsbebouwing aan de kernrand na, aan de noordzijde van de St. Janstraat wezenlijk anders dan aan de zuidzijde van de St. Janstraat. De noordzijde wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing die op een aantal plaatsen op de zijdelingse perceelsgrens is gelegen. Doordat er sprake is van ruime kavels en daarnaast op een aantal plaatsen de bebouwing is geclusterd (de belendende percelen zijn allebei in dezelfde zijdelingse perceelsgrens bebouwd), zijn er grote onbebouwde delen in het bebouwingslint. Door de afwezigheid van begroeiing op de percelen is er vanaf de St. Janstraat zicht op het achterliggende open agrarische landschap. Dit agrarische gebied heeft een relatief open karakter omdat de noordelijke waaier Boslust ver naar het noorden afbuigt, hier relatief weinig bebouwing aan gelegen is en omdat aan de Boslust geen laanbeplanting is gelegen. De bebouwing aan de noordzijde van de St. Janstraat heeft een veelvormig karakter. Zo worden diverse kapvormen en geveldetaileringen toegepast en is er geen sprake van herhaling van bebouwingsvormen. Aan de noordzijde is sprake van een relatief gelijke ritmiek in de bebouwing, er vindt nergens een substantiële verdichting in de bebouwing plaats.

De zuidelijke zijde van de St. Janstraat kent ten opzichte van de noordzijde een afwijkend artefactieel morfologisch patroon. Zo bestaat de zuidzijde uit een reeks van relatief ondiepe en weinig brede kavels. Op deze kavels komt evenwel ook vrijstaande bebouwing voor, echter is de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen beperkt. Daarnaast komen in dit deel ook geheel onbebouwde kavels voor. Aan de oostzijde van de St. Janstraat komt nabij de rondweg een verdichting in de bebouwing voor. Hier staan vrijstaande woningen op zeer korte afstand van elkaar en komt tevens aaneengebouwde bebouwing voor die in een rooilijn is gerealiseerd. Doordat de achtererven van dit dichtbebouwde gedeelte ook grotendeels bebouwd zijn is er geen zicht op het omliggende landschap. Gesteld kan worden dat in dit zuidelijke gedeelte van het bebouwingslint geen ritmiek aanwezig is. Ten opzichte van de noordelijke zijde is er ook minder zicht vanaf de St. Janstraat naar het achterliggende landschap. Dit is niet alleen een gevolg van de plaatselijk grotere bebouwingsdichtheid, maar eveneens van de meer nabije ligging van de zuidoostelijke waaier Prinsehoeflaan. Deze laan wordt aan beide zijden begeleidt door volgroeide laanbeplanting, waardoor er relatief weinig zicht is op het landschap. Het achterliggende landschap bestaat op sommige plaatsen uit houtopstanden (retentiegebied) en op andere plaatsen is er direct zicht op het bestaande bedrijventerrein Alphen.

Gesteld kan worden dat de morfologische structuur aan beide zijden van de weg aanzienlijk van elkaar verschilt.

Functionele structuur

De functionele structuur van de St. Janstraat en omgeving wordt gekenmerkt door de grote mate van diversiteit. Naast enkele agrarische onbebouwde percelen is de meest voorkomende functie de 'woonfunctie'. Daarnaast komt eveneens een agrarisch bedrijf met bebouwing voor, detailhandel, horeca en tot voor kort een maatschappelijke voorziening in het plangebied.

3.5 Bestaande situatie in het plangebied

Het plangebied is bebouwd met één hoofdgebouw. Het meest noordoostelijk gelegen deel van het hoofdgebouw, adres St. Janstraat 12, is in gebruik als woning. Het overige deel van het gebouw was tot voor kort in gebruik als peuterspeelzaal; dit deel van het gebouw staat thans leeg. Het gebouw bestaat bouwkundig uit twee apart van elkaar te onderscheiden delen. Het oostelijke deel van het gebouw kent een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter, het westelijke deel van het gebouw een goot- en bouwhoogte van 3 en 7 meter. Het gebouw staat aan de oostzijde van het perceel en heeft een L-vormig karakter. Door deze L-vorm is er op de gronden aan de zijde van de St. Janstraat ruimte voor een parkeervoorziening en een groenstrook. De gronden op het perceel die zijn gelegen aan de westelijke zijdelingse perceelsgrens zijn eveneens in gebruik als parkeervoorziening. De gronden in het oosten en zuiden van het plangebied zijn in gebruik als tuin. In de meest zuidelijk gelegen tuin is, grenzend aan het lage gedeelte van het hoofdgebouw, semi-permanente bebouwing opgericht.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Binnen het plangebied wordt een tweeledige ontwikkeling beoogd. Ten eerste betreft dit het behoud van de woning aan de Sint Janstraat 12. Deze woning, welke is gesitueerd in het meest noordoostelijke deel van het hoofdgebouw, wordt met de bijbehorende tuin door de gemeente Alphen-Chaam verhuurd. De nieuwe eigenaar neemt dit huurcontract over, waarbij de huidige situatie in stand wordt gelaten. Het tweede deel van de ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe woning in het resterende deel van het hoofdgebouw, met daarnaast ruimte voor de vestiging van een stucadoorsbedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om bij zijn bedrijf te wonen. Op het perceel vinden geen stucadoorswerkzaamheden plaats. De bebouwing wordt enkel gebruikt ten behoeve van opslag van materialen en als showroom.

Beoogd wordt om binnen de planperiode van dit bestemmingsplan de bestaande bebouwing te amoveren, met uitzondering van de bestaande woning aan de St. Janstraat 12. Binnen het thans aanwezige bouwvlak wordt een nieuwe vrijstaande woning opgericht met daarbij eveneens ruimte voor het stucadoorsbedrijf. Voorgenomen wordt om de woning te onderkelderen en de kelder als opslagruimte voor materialen te gebruiken. Het bouwplan voor de nieuwe woning is thans nog niet bekend. De nieuwe woning dient te voldoen aan de huidige in dit bestemmingsplan vastgelegde bouwregels.

Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een vrijstaande woning met een hogere goothoogte te realiseren. Daarnaast kan, met het benutten van de wijzigingsbevoegdheid, worden afgeweken van de bepaling dat de woning maximaal 14 meter diep mag zijn. De wijzigingsbevoegdheid ziet toe op het wijzigen van de regeling naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2', waarin deze afwijkende maatvoeringen zijn opgenomen. De bevoegdheid voorziet niet in de toevoeging van een woning, het aantal woningen mag niet toenemen.

4.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de twee woningen en het stucadoorsbedrijf wordt op eigen terrein opgelost.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Op de gronden op locatie St. Janstraat 10-12, waarop de realisatie van een nieuwe woning en een stucadoorsbedrijf is voorzien, is in januari 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering BV. De rapportage van dit onderzoek (nr. 1304.01.121.r1) is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat direct naast de locatie St. Janstraat 10 een ondergrondse HBO-tank aanwezig is met een inhoud van 5000 liter. Deze tank is in juni 1992 gereinigd en opgevuld met zand. Het ontluchtingspunt is bevestigd aan de bebouwing. Het voormalige vulpunt is nog aanwezig ten noordoosten van de locatie. Tijdens het onderzoek zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen. In de bovengrond ter plaatse van mengmonster 1 is een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetroffen. Dergelijke verhogingen worden echter veelvuldig op dit type locaties aangetroffen. In de bovengrond ter plaatse van mengmonster 2 is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Dergelijke verhogingen worden echter veelvuldig op dit type locaties aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze verhoogde concentraties aan barium een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. De verhoogde concentratie aan naftaleen is zeer gering en kan als niet significant beschouwd worden.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de

voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorende beleidsregel toepassing Waterwet en Keur (d.d. 9 oktober 2012) en de Beleidsregels hydraulische randvoorwaarden 2009 (d.d. 7 juli 2009) van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Beoordeling

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling vindt geen toename aan bebouwing plaats. Enkel de uitbreiding van de gebruiksactiviteiten van een bestaand gebouw worden voorgestaan. Als

gevolg van deze verruiming van de gebruiksactiviteiten zijn geen extra parkeerplaatsen nodig, waardoor ook de verharding niet toeneemt. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van de locatie voldoet aan de gestelde hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap Brabantse Delta. In de toekomst wordt sloop van de huidige bebouwing voorzien en wordt vervolgens een nieuwe woning annex bedrijfsruimte gebouwd. Het bouwplan voor deze ontwikkeling is nog niet bekend, gesteld kan echter worden dat deze ontwikkeling nooit tot een toename van 2000 m² of meer zal leiden. Het perceel is namelijk 2900 m² groot, waarvan het grootste gedeelte thans al bebouwd of verhard is. In de toekomst wordt ook voorzien de woning te onderkelderen. Gezien de grondwaterstand ter plaatse leidt dit niet tot een hinderlijke situatie.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig project wordt, bij realisatie van nieuwbouw in de toekomst, aansluiting gezocht op een bestaand afvoersysteem. Uitgangspunt is derhalve dat op de locatie zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de locatie zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te

verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Legenda

Historische Bouwkunst

• MIP
• Rijksmonument

Historische Stedenbouw

□ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
■ Zeer hoog
■ Hoog
■ Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

■ Zeer hoog
■ Hoog
■ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

■ Zeer hoog
■ Hoog
■ Redelijk hoog

Historisch Groen

▲ Monumentale Bomen
■ Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

■
■
■

Archeologische Monumenten

■

Indicatieve Archeologische Waarden

■ Hoog of middelhoog
■ Laag
■ Geen gegevens

Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

Beoordeling

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) gedeeltelijk gelegen in een gebied met redelijk hoge historisch-geografische waarden. Dit betreft het westelijke deel van het perceel, dat is gelegen in de 'oude dorpskern van Alphen'. Op de CHW wordt aangegeven dat Alphen een zeer oude nederzetting is, waarvan de eerste vermelding dateert uit 709. In de kern van het dorp staat een kerkgebouw. Van hieruit vertrekken verschillende wegen naar de verschillende buurtschappen in de omgeving. Langs deze wegen groeiden vanuit de kern diverse bebouwingslinten, in de kern dicht bebouwd en naar buiten toe steeds ijler. Aan de

zuidzijde van het plangebied is de Prinsehoeflaan gelegen. Deze laan heeft een hoge historisch-geografische waarde als lijnelement. De laanbeplanting van esdoorns langs de Prinsehoeflaan in de richting van de Prinsenhoef is op de CHW aangemerkt als historisch groen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de St. Janstraat, deze straat is aangemerkt als een historisch-geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één woning en een stucadoorsbedrijf in de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden worden hierdoor niet geschaad. Beoogd wordt om binnen de planperiode een nieuwe woning annex bedrijfsruimte op te richten. De bebouwing wordt enkel mogelijk gemaakt binnen het thans aanwezige bouwvlak en binnen de huidige bouwregels. Toepassing van deze regels leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat de nieuwe bebouwing eveneens wordt georiënteerd op de St. Janstraat, zodat het karakter van de Prinsehoeflaan bewaard blijft.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Cultuurhistorische waarden worden niet geschaad.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

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

Beoordeling

Aan de gronden binnen het plangebied is, op basis van kartering en weergave op de IKAW, in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Voor het plangebied geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische sporen. Voorgenomen wordt om de woning en bedrijfsruimte binnen de huidige bebouwing te realiseren, zodoende wordt de bodem niet geroerd. Wanneer binnen de planperiode de bestaande bebouwing wordt geamoveerd en er bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden is een archeologisch onderzoek verplicht. In dit bestemmingsplan is deze plicht opgenomen door middel van het bestemmen van de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie'.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Indien in de toekomst bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen nabij het bestaand stedelijk gebied van Alphen. De toevoeging van een woning en bedrijfsruimte vindt plaats in de bestaande bebouwing. Daartoe worden de ruimten enkel in pandig verbouwd. Binnen de planperiode wordt echter beoogd om

de bestaande bebouwing te amoveren en te vervangen door een nieuwe woning met bedrijfsruimte. Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling is het aspect flora- en fauna nader beschouwd. Geconstateerd is dat in de Verordening ruimte 2012 van Noord-Brabant de betreffende locatie niet is aangewezen als liggend in de EHS, Speciale Beschermingszone of toekomstig natuurgebied. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming kan worden gesteld dat het perceel niet is gelegen in een aangewezen Habitatrictlijngebied of Vogelrichtlijngebied.

De huidige inrichting van de locatie geeft aanleiding de aanwezigheid van beschermde diersoorten niet uit te kunnen sluiten. In het plangebied is oudere bebouwing aanwezig en zijn nestgelegenheden voor diverse vogelsoorten en vleermuizen in het dak of bij de dakgoten. Water en groenvoorzieningen van enige omvang zijn in het projectgebied niet aanwezig, echter wel in het aangrenzende gebied. Ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige beschermde diersoorten is in het onderhavige plan een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen ter plaatse van de huidige bebouwing. In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen, welke nader onderzoek naar het aspect flora- en fauna verplicht stelt bij sloop van de bebouwing.

Ten aanzien van het aspect flora kan worden gesteld dat de, slechts gering aanwezige, begroeiing van de locatie wordt gekenmerkt door algemene kruidensoorten van droge tot vochtige vegetaties, zoals grassen, kruipende boterbloem, paardenbloem en witte klaver. De vegetatie op het perceel, met name in de tuinen en de overgang naar de Prinsehoeflaan, is een potentieel geschikt leefgebied voor diverse algemene soorten. Voor deze algemene soorten geldt geen ontheffingsverplichting. Daarom is de conclusie dat zich in het plangebied geen strikt beschermde plantensoorten bevinden die de ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige functiewijziging. Wanneer binnen de planperiode de bestaande bebouwing wordt geamoveerd en hiervoor in de plaats nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd is het uitvoeren van ecologisch onderzoek verplicht. Deze plicht is planologisch verankerd in de bestemming 'Waarde – Ecologie'.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

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

- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

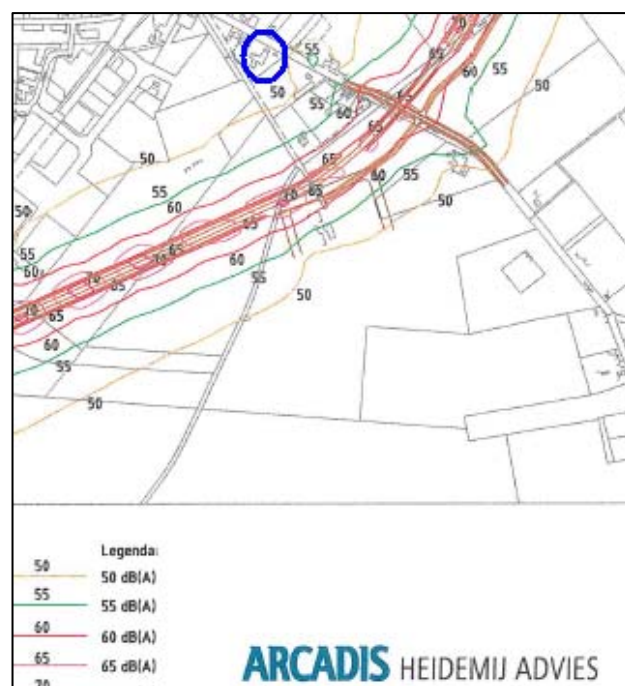
Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

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

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt een functie mogelijk gemaakt die als geluidsgevoelig is aan te merken in de zin van de Wet geluidshinder, namelijk de realisatie van een nieuwe woonfunctie. De ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt op een minimale afstand van 220 meter van de Kapellekensbaan (rondweg Alphen). Deze rondweg is gelegen in buitenstedelijk gebied en bestaat uit twee rijstroken. De maximum snelheid op deze weg bedraagt 80 km / u. Voor dergelijke wegen geldt juncto art. 74 lid 1 Wgh een onderzoekszone van 250 meter. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan het mogelijk maakt om een woning op te richten in de onderzoekszone. Het uitvoeren van een akoestische beoordeling is noodzakelijk.

Op 23 maart 2000 heeft Arcadis, in opdracht van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Alphen-Chaam, een "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" uitgevoerd naar de destijds gewenste omleiding van de N260 rond Alphen. Arcadis concludeert in betreffende rapportage dat zowel in de huidige situatie (1999) als in de toekomstige situatie (2010) geen reconstructie nodig is in het kader van de Wet geluidhinder. Wel is geconcludeerd dat voor een tweetal objecten aan de Sint Janstraat een hogere grenswaarde diende te worden aangevraagd. Het betreft hier de objecten aan de St. Janstraat 22 en 24-26, deze liggen binnen 80 meter van de N260. Onderhavig plangebied Sint Janstraat 10 – 12 ligt op +/- 225 meter van de N260. Aangezien voor tussenliggende percelen, 14 tot en met 20, geen hogere waarde is



Uitsnede akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Arcadis 2000

vastgesteld kan geconcludeerd worden dat voor het perceel 10 – 12 geen geluidsbelasting zal zijn. Gezien het aanzienlijk aantal meters tussen de N260 en de Sint Janstraat 10 – 12 is het betreffende perceel in het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï” (Arcadis, 2000) destijds niet meegenomen. Pas vanaf Sint Janstraat 17 tot en met 32-34 is een berekening uitgevoerd. Op nevenstaande figuur is zichtbaar dat Sint Janstraat 10 – 12 buiten de contour valt. Arcadis heeft destijds een verwachting gegeven van de verkeersintensiteiten op het traject “omlegging oost”. Zij hebben berekend dat er in 2010 een etmaal intensiteit van 8949 voertuigen gebruik zal maken van het traject “omlegging oost”. Vanuit de provincie Noord-Brabant is een telling d.d. 2010 raadpleegbaar, deze telling is doorgerekend naar het jaar 2022. De provincie Noord-Brabant concludeert een etmaal intensiteit van 5559 voertuigen in 2010 en 7050 in 2022. Deze aantallen zijn ruim onder de geschatte intensiteiten waarvan Arcadis in het jaar 2000 vanuit is gegaan. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van geluidshinder ter hoogte van het perceel Sint Janstraat 10-12.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in een ‘gemengd gebied’, in de omgeving zijn enkele functies aanwezig, waarbij de woonfunctie overheerst. De omgeving van het plangebied is beschouwd tot op een afstand van 250 meter. Uit het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied van de gemeente Alphen-Chaam en uit archiefonderzoek naar in het verleden verleende vergunningen (afwijkingen van het bestemmingsplan) blijkt dat nabij het plangebied geen bedrijven (planologisch) zijn gevestigd die mogelijk hinder kunnen veroorzaken ten opzichte van de beoogde woning in het plangebied. Ook worden in het plangebied geen functies mogelijk gemaakt die leiden tot hinder voor de omgeving. De maximale milieucategorie die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft milieucategorie 1. Bedrijven in deze categorie zijn goed te mengen met gevoelige bestemmingen. Het aspect geur wordt nader beschouwd in de volgende paragraaf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Geurhinder*Toetsingskader*

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

Aan de Sint Janstraat 17 is een rundveehouderij gevestigd. Ten opzichte van een rundveehouderij moet binnen de bebouwde kom een afstand van tenminste 100 meter aangehouden worden om hinder te voorkomen. De nieuw toe te voegen woning ligt op ca. 80 meter van de rundveehouderij. Het bedrijf wordt echter niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering omdat er al diverse woningen zijn die dicht bij de rundveehouderij zijn gelegen. Deze bestaande woningen beperkingen reeds de uitbreidingsmogelijkheden van de rundveehouderij.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid**Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)***Toetsingskader*

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

Transport en externe veiligheid*Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGS geraadpleegd. Uit het RRGS blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

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

Beoordeling

Ter plaatse van de locaties van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;

- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

Het 'toepasbaarheidsbeginsel' is van toepassing op het onderhavige besluit. Vervolgens kan worden getoetst aan de Regeling NIBM. In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' (Ministerie van VROM, 2006) heeft een gemiddelde woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 3900 voertuigbewegingen (1500 woningen x 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekenende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt. De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van één grondgebonden woning en een bedrijfsruimte. Het stucadoorsbedrijf heeft een lokaal verzorgingsgebied, waardoor er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking. Gesteld kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Op grond van artikel 3 van het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit)" kan worden gesteld dat de planontwikkeling geen 'gevoelige bestemming' is op grond van het besluit. Dit houdt in dat er geen onderzoeksverplichting naar de luchtkwaliteit geldt op grond van het gestelde in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd

dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in een gemeentelijke behoefte aan bedrijfs- en woningruimte. Daarnaast is de locatie feitelijk gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Alphen. Door de functieverandering van de bestaande bebouwing wordt voorkomen dat deze bebouwing verloederd en dat onzorgvuldig ruimtegebruik optreedt.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

In het plangebied wordt één woning toegevoegd en wordt de vestiging van een stucadoorsbedrijf mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

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

Conclusie

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

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan volledig in eigendom van de gemeente. Hierdoor is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er voor deze locatie dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen. Indien de grondexploitatie niet positief is en de gemeente een verlies zal moeten nemen, beschikt de gemeente over voldoende middelen om het verlies te kunnen dekken. Voor de ontwikkeling is een exploitatieopzet opgesteld. Alle exploitatiekosten zijn in de exploitatieopzet meegenomen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Welk bedrijf ter plaatse is toegestaan, is afhankelijk van de milieucategorie waarin het bedrijf is geplaatst. De milieucategorieën zijn bepaald door afstanden aan te houden ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. In het plangebied is ervoor gekozen om uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 toe te laten. Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om af te wijken voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met toegestane categorie aan bedrijven en niet in de Lijst met bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Bij het te vestigen bedrijf is ondergeschikte administratieve dienstverlening en kantine toegestaan. Dit houdt in dat deze administratieve dienstverlening en deze horeca ondersteunend dient te zijn aan het aanwezige bedrijf. Concreet moet daarbij gedacht worden aan een kantoor dat tot een bedrijf behoort en aan bijvoorbeeld een bedrijfskantine. Zelfstandige uitoefening van deze functies is nadrukkelijk niet toegestaan.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2'. De regels van deze bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing. Middels de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een vrijstaande woning met een hogere goothoogte te realiseren dan in de regeling van de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast kan, met het benutten van de wijzigingsbevoegdheid, worden afgeweken van de bepaling dat de woning maximaal 14 meter diep mag zijn.

Tuin - 1, Tuin - 2

Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen geldt de bestemming 'Tuin - 1' en voor de achtertuinen 'Tuin - 2'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan. In 'Tuin - 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwerken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt

oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

De regeling voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in een woning is er op gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen, die in gebruik is voor beroepsmatige activiteiten is altijd kleiner dan de oppervlakte die niet voor deze activiteiten wordt gebruikt. Naast dit relatieve maximum is een absoluut maximum verbonden aan het gebruik van de woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

Waarde - Archeologie

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

Waarde - Ecologie

Ten behoeve van de bescherming van de potentiële habitat van beschermde diersoorten als huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in de, op termijn, te slopen bebouwing in het plangebied is hier een dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen. In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen welke voorkomt dat de bebouwing wordt gesloopt alvorens nader ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

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

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "St. Janstraat 10-12".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

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

Ten aanzien van het onderhavige plan zijn geen waterschapsbelangen in het geding, aangezien de bebouwing ter plaatse niet wijzigt. Ook in de toekomstige situatie zal er geen sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van de waterhuishouding. In het voortraject van dit bestemmingsplan heeft informeel overleg met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden in het kader van de opname van het plangebied in de Verordening ruimte. Naar aanleiding van dit overleg zijn de vervolgstappen ondernomen als vermeld bij de toetsing aan het provinciale beleid. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Tervisielegging

Van 9 juli 2013 tot en met 19 augustus 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan “St. Janstraat 10 - 12” zes weken ter visie gelegen. Tegelijk met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is een wijziging van de Verordening ruimte ter inzage aangeboden. De bekendmaking inzake de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “St. Janstraat 10 - 12” is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad. Tevens hebben burgemeester en wethouders de kennisgeving in de Nederlandse Staatscourant geplaatst. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. Deze nota is toegevoegd in de bijlagen van deze toelichting. De zienswijze van de provincie Noord-Brabant geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De zienswijze van waterschap Brabantse Delta geeft aanleiding tot de wijziging van één zin in de waterparagraaf.

