

Ontwerp

Alphen-Chaam

Bestemmingsplan Nieuwveldweg 2 te Alphen

Bestemmingsplan Nieuwveldweg 2 te Alphen

17 februari 2020

plancode: NL.IMRO.1723.Nieuwveldweg 2-ON01

status: Ontwerp

Inhoudsopgave

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	9
1.1	AANLEIDING	9
1.2	PLANGEBIED	9
1.3	DOEL	9
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
1.5	LEESWIJZER.....	10
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	11
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	BESTAANDE SITUATIE	13
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	INLEIDING	24
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	24
5.3	WATER	24
5.4	NATUUR.....	25
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
5.6	BEDRIJFSHINDER	28
5.7	GELUID	29
5.8	LUCHTKWALITEIT	29
5.9	BODEMKWALITEIT	30
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	32
5.12	DUURZAAMHEID	32
5.13	TOTAALBEELD ASPECTEN.....	32
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
6.1	HOOFDOPZET.....	33
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	33
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS	33
6.4	TOELICHTING BESTEMMINGEN	33
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35

HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	37
8.1	VOOROVERLEG.....	37
8.2	PROCEDURE	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		39

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Nieuwveldweg 2 te Alphen is voornemens een extra woning te realiseren aan de noordzijde van het perceel waar op dit moment een schuur aanwezig is. Ook zal de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een woning. De vigerende bedrijfsbestemming wordt hiervoor gewijzigd naar de bestemming “wonen”. Voor de wijziging van de bestemming en het toestaan van een extra woning op het perceel is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Alphen-Chaam, aan de oostzijde van het dorp Alphen. Het plangebied ligt aan de Nieuwveldweg 2 te Alphen. Het gebied bestaat uit het kadastraal eigendom 2816 en 2033.



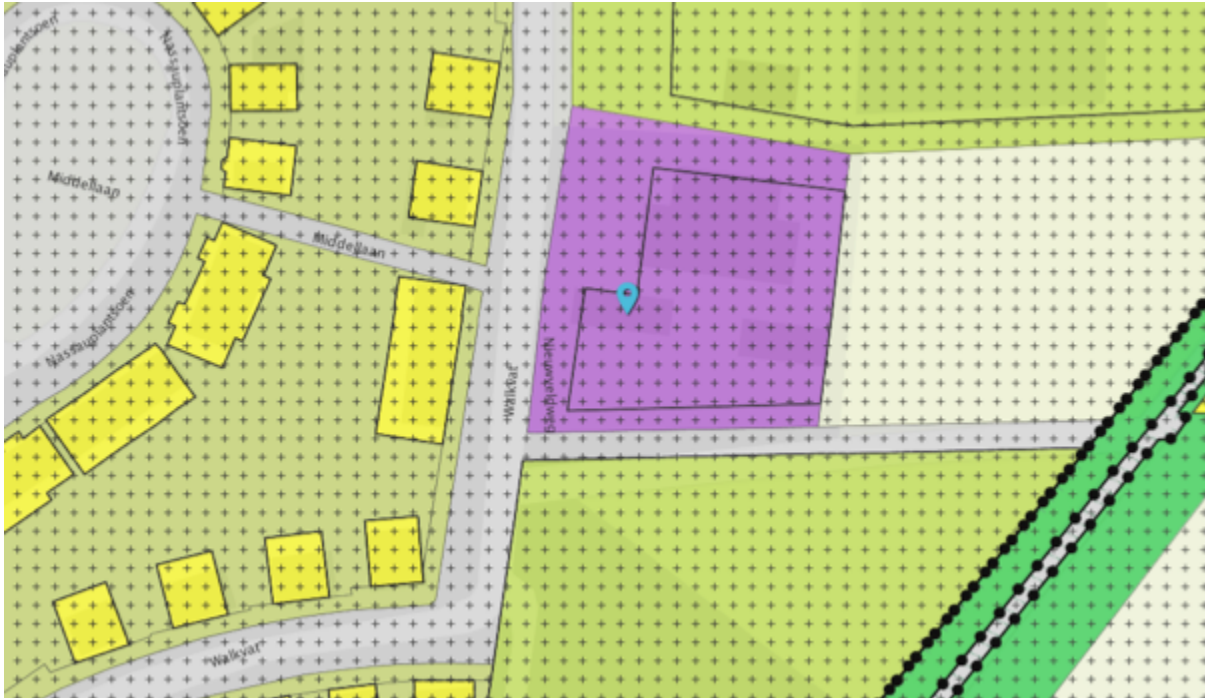
Luchtfoto Alphen en Nieuwveldweg 2, bron: Google Maps

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het herontwikkelen van het perceel, omdat de huidige bedrijfsbestemming zijn waarde heeft verloren. Door de beoogde bestemmingswijziging naar wonen, wordt voorkomen dat de bestaande bebouwing vervalt en een leegstaande plek vormt aan de rand van de kern. De beoogde woonbestemming zorgt voor een goede nieuwe toekomstbestendige invulling die passend is bij de kern Alphen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Alphen 2009 dat onherroepelijk is vanaf 23 november 2011. In de huidige situatie heeft het perceel aan de Nieuwveldweg 2 één bestemming "Bedrijf". Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak gelegen. Alle op het perceel aanwezige gebouwen zijn gelegen binnen dit bouwvlak. Binnen de vigerende bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning is ook aanwezig. Ter bescherming van mogelijke aanwezige archeologische waarden is binnen het plangebied ook de bestemming "waarde- archeologie" aanwezig.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Alphen 2009', bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorgliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan "Nieuwveldweg 2 te Alphen".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieu hygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Nieuwveldweg is van oorsprong een “veldweg”. In het gebied rondom Alphen dat deels ontgonnen agrarisch gebied was, waren deels heidevelden aanwezig. Op dit moment zijn de velden tussen de locatie en het oorspronkelijke hart van Alphen bebouwd met voornamelijk woningen waardoor de locatie aan de rand van het dorp is komen te liggen. Aan de oostzijde van de locatie is het “Bels Lijntje” gelegen. Dit is een cultuurhistorische verbinding van de verdwenen spoorlijn tussen Tilburg en Turnhout. Tegenwoordig is deze “lijn” een veel gekozen recreatieve fietsroute. De historische spoorlijn is in onderstaande kaart zichtbaar.



Historische kaart met plangebied omstreeks 1900

Tegenwoordig is de locatie ingepakt door de randweg rond Alphen; de Kapellekensbaan. De locatie is daardoor alleen nog te bereiken via de bestaande bebouwde kom van Alphen. De locatie die vanuit ruimtelijk oogpunt vooral onderdeel was van het landelijk gebied is dat nu niet meer. In onderstaande luchtfoto is zichtbaar hoe de locatie is ingesloten door de huidige woongebieden van Alphen en de randweg.



De huidige ligging van de locatie

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door de woonfunctie. Aan de oostzijde van de randweg is de agrarische functie nog zichtbaar. In het gebied tussen de randweg en de bebouwde kom is een recreatieve functie aanwezig in de vorm van een fietspad; het “Bels Lijntje”. De agrarische functie is in dit, door het Bels Lijntje ingesloten gebied verdwenen. Noordelijk van het plangebied is een ponyclub aanwezig. Zuidelijk van het plangebied is een volkstuincomplex aanwezig. Een klein stuk grond oostelijk van het plangebied heeft nog de agrarische bestemming maar is te klein om een duurzaam en toekomstbestendig agrarische functie te kunnen betekenen. De bedrijfsbestemming van het plangebied vormt vanuit functioneel oogpunt een sterke afwijking met de rest van het gebied. Onderstaande afbeelding toont de functionele indeling van de omgeving.



De functionele indeling van de omgeving op basis van het bestemmingsplan “Kom Alphen”.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

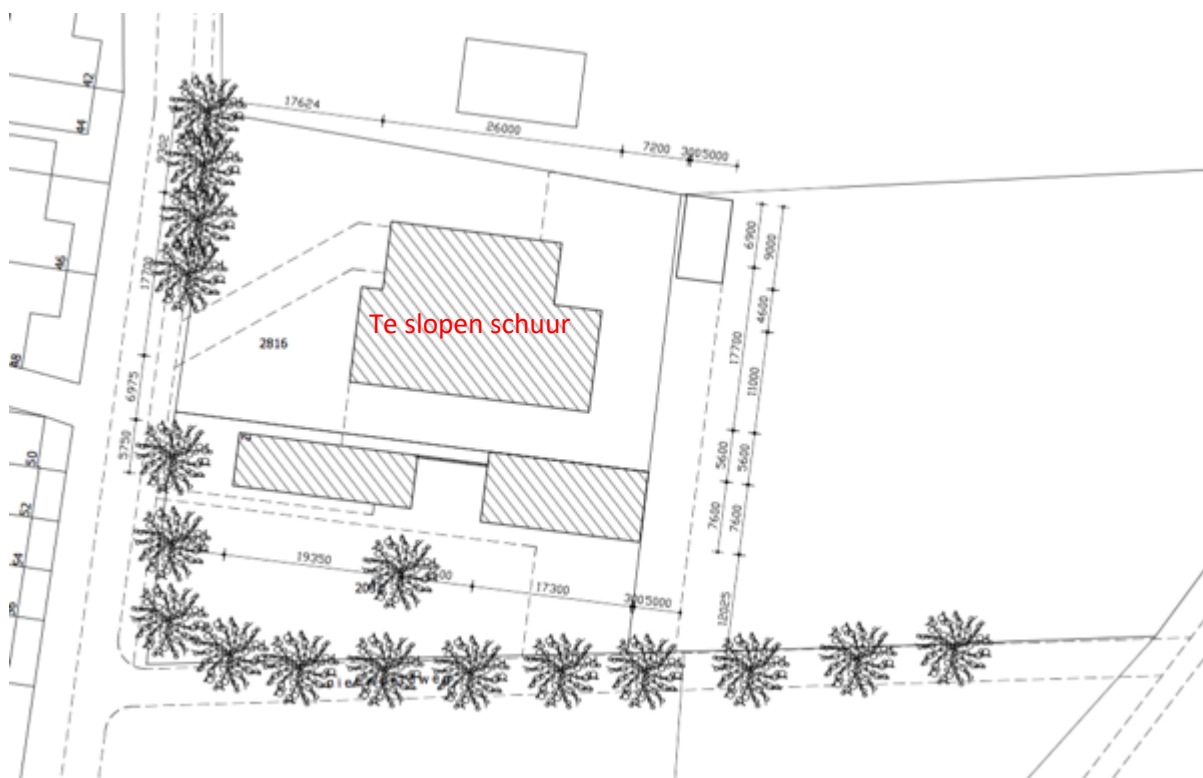
3.1 Bestaande situatie

Op het perceel is in het verleden één bedrijfswoning vergund. Op het perceel is verder een grote schuur aanwezig. Deze is zichtbaar op de afbeelding hieronder met de witte gevel. Aan de voorzijde van het perceel is een aantal beeldbepalende eiken aanwezig. Ten zuiden van het perceel is een pad gelegen die voor fietsers de verbinding maakt naar het “Bels Lijntje”.



Foto huidige situatie perceel, vanuit het noorden gezien.

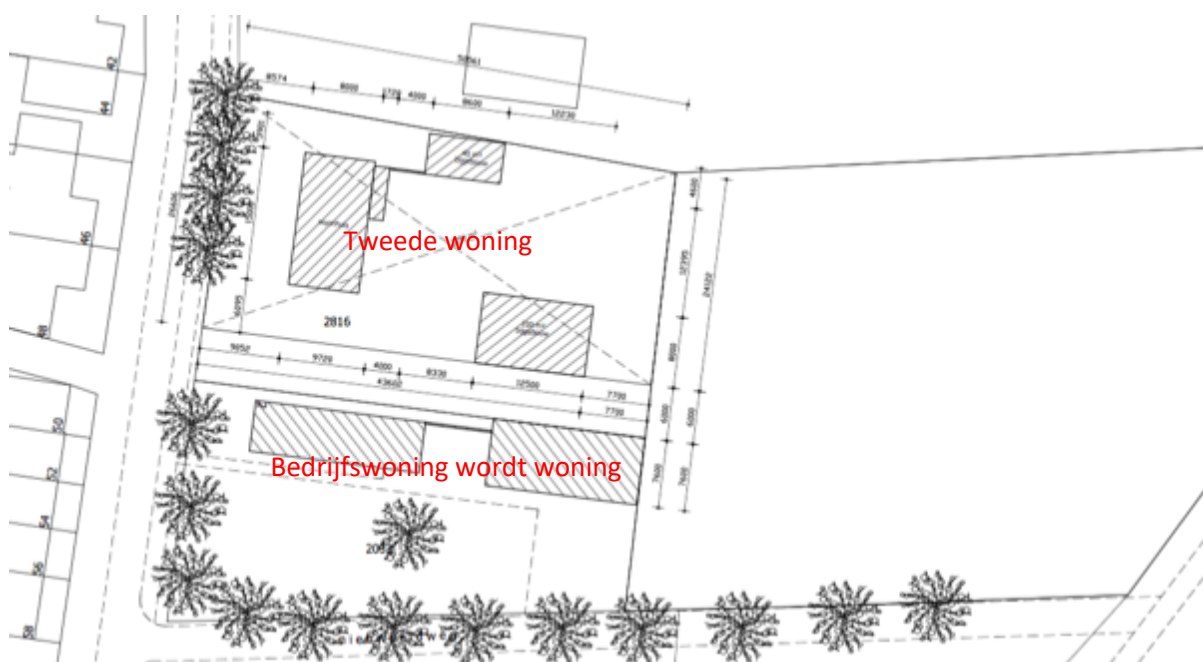
De bestaande bedrijfswoning is op het zuidelijk deel van het plangebied gelegen. Deze woning is ontsloten via het zuidelijk van het plangebied gelegen pad. Op het perceel zijn geen bedrijfsactiviteiten meer aanwezig. Om die reden wenst de eigenaar van bestemming te wijzigen. De bestaande schuur wordt nog gebruikt voor opslag.



Tekening bestaande situatie; bron: Horevoorts Maatwerk

3.2 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming “bedrijf” naar “wonen”. Hiermee wordt de bestaande bedrijfswoning een woning. Tevens wordt het perceel gesplitst. Op het deel van het perceel waar nu de grote veldschuur is gelegen is een nieuw (tweede) bouwkvael beoogd.



Tekening voorgestelde situatie; bron: Horevoorts Maatwerk

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 8 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201405237/1/R2, datum uitspraak: 24 december 2014). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van acht woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen woningbouwlocatie. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde zo oordeelt de RvS.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk één nieuwe woning te realiseren. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak

van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en, doordat een bedrijfsbestemming in de nabijheid van een woonwijk verdwijnt ook een verbetering van de gezondheid. De beoogde ontwikkeling creëert een meerwaarde voor de leefomgeving en past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

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

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – basiskaart landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het gebied Landelijk gebied met voor de ontwikkeling relevant thema “wonen”. Voor wonen in het landelijk gebied is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Het plan voorziet in een wijziging van de bedrijfsbestemming naar “wonen”. De woonbestemming is de

dominante functie binnen de omgeving en is daardoor een passende bestemming te noemen binnen de omgeving. Ook zal er een extra woning worden toegevoegd. De verordening heeft onder andere bepaald dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is geen onderdeel van het bestaand stedelijk gebied waardoor dit onderdeel van de ontwikkeling niet voldoet aan de regels van de Verordening ruimte.

Daarnaast is tevens voor het plangebied bepaald dat de aanduiding “Verstedelijking afweegbaar” is opgenomen. Hiervoor is het volgende bepaald;

“In afwijking van artikel 3.42, Duurzame stedelijke ontwikkeling kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Verstedelijking afweegbaar, voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als.

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

Het plan voorziet in de bouw van een extra woning die aansluit bij bestaand stedelijke gebied en houdt daarbij rekening met de bestaande ruimtelijke structuur doordat deze tweede woning is gepland ter plaatse van de bestaande schuur. De sanering van de bestaande bedrijfsbestemming is een verbetering voor het woonmilieu waar het gebied door wordt gedomineerd. Echter niet staat vast of vanuit feitelijke of kwalitatieve overwegingen binnen stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is. Het plan is gelegen ter plaatse van een stedelijke bestemming (bedrijf).

Uitwerking van het beleid voor de plannen

Het bovenstaande betekent het volgende voor de beoogde ontwikkeling:

Wijziging bedrijfswoning naar woning

In de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen of bedrijfswoningen zijn toegestaan. De beoogde wijziging naar “wonen” maakt van de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning. Omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is wel mogelijk. Voorwaarden hiervoor zijn dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, dat overtoollige bebouwing wordt gesloopt en dat de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Het toevoegen van een nieuwe woning ter plaatse van de huidige schuur

Omdat alleen bestaande (bedrijfs)woningen zijn toegestaan is de toevoeging van de nieuwe woning niet passend binnen de regels van de Interim Omgevingsverordening zoals hiervoor is beschreven. Er is echter een aantal omstandigheden waardoor het beoogde initiatief toch als een positieve bijdrage aan het provinciaal beleid kan worden beoordeeld. De nieuwe woning sluit aan op bestaand stedelijk gebied en bovendien is het plangebied omsloten door bestaande infrastructuur en daardoor ruimtelijk en functioneel afgesloten van het landelijk gebied.

Het college van de gemeente Alphen-Chaam is voornemens aan Gedeputeerde Staten (GS) het verzoek te doen voor een grenscorrectie zodat de locatie aan de Nieuwveldweg 2 onderdeel wordt van de naastgelegen structuur “Landelijke kern in Stedelijk gebied”. Binnen deze structuur is de bouw van een nieuwe woning wel mogelijk.

Het college ziet dat de locatie reeds is gelegen binnen bestaande stedelijke functies (randweg en woonwijken) en dat ze bovendien alleen nog maar te bereiken is via het bestaand stedelijk gebied. Er is nauwelijks nog sprake van een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied. Ook is het college van mening dat de bestaande bedrijfsbestemming reeds te beschouwen is als een stedelijke functie die hoort bij het “bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”. Het verzoek aan GS zal aan de hand van dit bestemmingsplan worden gedaan.

Wijziging grenzen van de werkingsgebieden

Zoals hierboven is verwoord voldoet de beoogde ontwikkeling niet de strekking die de provincie aan enkele kaartlagen heeft gegeven. Met de voorgestelde ontwikkeling zal aan gedeputeerde staten het verzoek worden gedaan om de grenzen van een drietal werkingsgebieden te wijzigen. Zo zal het verzoek worden gedaan om de structuur, “Gemengd landelijk gebied” ter plaatse van het plangebied te vervangen door de structuur, “Stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”. Ook zal het verzoek gedaan worden om de aanduiding “Verstedelijking afweegbaar”, ter plaatse van het plangebied te verwijderen.

Voor de wijziging van de grenzen van de werkingsgebieden geldt hetgeen is bepaald in artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

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

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

Het verzoek voor wijziging zal door het college van de gemeente Alphen-Chaam aan gedeputeerde staten worden gedaan. Naast het feit dat naar mening van het college sprake is of kan zijn van een kennelijke onjuistheid in de begrenzing (d) omdat sprake is van een stedelijke bestemming (bedrijf) en het gebied inmiddels functioneel en ruimtelijk behoort bij het stedelijk gebied past de beoogde ontwikkeling binnen de uitgangspunten en basisprincipes zoals verwoord in artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (c).

Lagenbenadering, goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Bedoeling van de lagenbenadering is om de keuze voor ruimtelijke ontwikkelingen af te stemmen op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en aan te sluiten op de kwaliteiten van infrastructuur en het occupatiepatroon. De lagenbenadering schrijft geen afwegingsmechanisme voor. Elke laag heeft een eigen karakter en dynamiek. Hiërarchie tussen de lagen is er niet. Ze worden niet op elkaar gestapeld, maar moeten geïntegreerd worden.

De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur welke bestaat uit de weg-, spoor- en waterverbindingen. De derde laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouwen recreatie.

Een analyse op basis van de lagenbenadering heeft eerder ten grondslag gelegen aan de met een aanduiding in de Verordening ruimte opgenomen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, waarbij met name aan de onderste laag aandacht is besteed.

Met betrekking tot de tweede laag kan worden gesteld dat het plangebied, ook al behoort ze op basis van de Interim Omgevingsverordening tot het gemengd landelijk gebied alleen bereikt kan worden via het bestaande stedelijk gebied. Door de aanleg van de randweg rond Alphen is het plangebied afgesloten van het landelijk gebied. Ook de kenmerken van de derde laag dragen bij aan de conclusie dat hier sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Deze laat namelijk al elementen van het stedelijk gebied zien een bedrijfsbestemming met bebouwing in de vorm van een schuur en een bedrijfswoning en diverse verhardingen.

Er is sprake van een logische stedenbouwkundige opzet: De woningen, waarvan er één reeds in de vorm van een bedrijfswoning aanwezig is zijn gepositioneerd aan de rand van de bebouwde kom. De twee woningen worden op een ruim perceel, met binnen de bestemming tuin beperkte vouwmogelijkheden met voldoende openheid, passend bij een overgangszone bestemd; De tuin is van dusdanige omvang en kwaliteit dat er sprake is van een goede overgang naar landelijk gebied. De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande woningen aan de andere zijde van weg.

Kwaliteitsverbetering landschap en meerwaardecreatie

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

De beoogde ontwikkeling betreft de wijziging van een bedrijfsbestemming aan de rand van de kern naar de bestemming “wonen”. De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom. Het college van de gemeente Alphen-Chaam ziet met het verdwijnen van een bedrijfsbestemming aan de rand van de kom, op de fysieke overgang naar het landelijk gebied een kwaliteitswinst voor de omgeving. Met de wijziging van de bestemming zal ook een grote oude schuur worden gesloopt en een extra woning op deze plek worden teruggebouwd waarbij de bebouwing kleiner zal zijn dan de huidige bedrijfsbebouwing. Dit is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente heeft regionaal afspraken gemaakt over de wijze waarop wordt omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de nota “Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” is de wijze waarop de algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient te worden uitgewerkt, beschreven. Dit bestemmingsplan voldoet aan deze gemeentelijke nota en daarmee aan de zorgplicht. In paragraaf 4.3 wordt dit verder beschreven.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen Chaam

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de Structuurvisie Alphen-Chaam. De Structuurvisie heeft de volgende ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger:

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

Bovendien volgt de gemeente het gedachtengoed van Cittaslow als ‘stip op de horizon’. Het versterkt het bewustzijn, helpt bij het maken van keuzes en het stellen van prioriteiten.

Relevant voor het beoogde initiatief is onder andere dat de structuurvisie heeft bepaald dat in de rustige woongebieden maar beperkte mogelijkheden zijn voor niet-woonfuncties: Het rustige wonen heeft daar de prioriteit. Verder heeft de structuurvisie bepaald dat woningbouwinitiatieven voor een

extra woning in de woongebieden in de kernen “in principe afweegbaar” zijn. Van groot belang daarbij is dat de ontwikkeling zich voegt naar de aard, maat en schaal en beleving van de omgeving.

In deel drie van de structuurvisie is op hoofdlijnen richting gegeven aan de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het dorp, de dorpsrand en de relatie met het omliggende landschap. Voor Alphen is onder andere bepaald dat het toevoegen van bebouwing tussen rondweg en bestaande kern, in landschappelijk waardevolle groene ruimtes inpasbaar is. Bouwinitiatieven dienen in maat en schaal afgestemd te zijn op de omliggende bebouwing (omgeving) en de plek als geheel (buurt of wijk) en houden de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur herkenbaar.

Het initiatief voorziet in het wegbestemmen van een bedrijfsbestemming en de omschakeling naar een woonbestemming. Deze wijziging past binnen de omgeving. De maat en schaal van de nieuwe woning en de daarbij horende sloop van de bestaande schuur is een versterking van de stedenbouwkundige structuur. Het initiatief past daarmee in de relevante beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie Alphen Chaam.

Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

In februari 2018 heeft de gemeente een nieuwe woonvisie vastgesteld. Met deze woonvisie wil de gemeente een lonkend toekomstperspectief schetsen dat nadrukkelijk vraagt om samenwerking met andere partners zoals woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden markt, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners. Alles om ervoor te zorgen dat het goed wonen is in Alphen-Chaam. Één van de ambities van de gemeente is om de aantrekkelijkheid van het wonen te behouden en waar mogelijk te versterken. Met de beoogde ontwikkeling wordt door het verdwijnen van een bedrijfsbestemming de woonkwaliteit van de naastgelegen woonwijk verbeterd en wordt aangesloten op de functie en maat en schaal van de omliggende woningen. In de woonvisie is ook geconstateerd dat de groeitrend voorlopig aanhoudt. Het toevoegen van één nieuwe woning past binnen deze trend. De gemeente zal nieuwbouwplannen regionaal blijven afstemmen.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Ter uitwerking van de verbetering van de kwaliteit van het landschap heeft de gemeente in regionaal verband afspraken gemaakt over de wijze waarop deze vanuit de verordening ruimte gestelde algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen bepaald moet worden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de notitie “Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant”.

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren, ook wel voorheen rood-met-groen koppeling genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken.

Deze verplichting gaat verder dan de regeling van landschappelijke inpassing die in artikel 3.1 van de Verordening ruimte is genoemd. Artikel 3.2 vraagt dus een extra inspanning. De basisgedachte van dat artikel is dat in een aantal situaties er meer nodig en gewenst is dan alleen landschappelijke inpassing.

De Verordening ruimte definieert het begrip ‘ruimtelijke ontwikkeling’ als *bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is*. Met de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn geen bouwactiviteiten gemoeid. Wel betekent het een wijziging van planologische gebruiksactiviteiten. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de beschrijving van dit begrip.

In de notitie is daarnaast bepaald dat er in de regio overeenstemming bestaat over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);

- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De notitie beschrijft, rekening houdend met de doelstelling van de Provincie en de regionale overeenstemming over de wenselijkheid voor een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen een drietal categorieën;

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Dit bestemmingsplan bestemd een bestaande niet-agrarische bedrijfswoning als woning en maakt de bouw van een nieuwe (extra) woning ter plaatse van een bestaande schuur mogelijk. Het bestemmen van een bestaande niet-agrarische bedrijfswoning naar een woning waarbij maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m² wordt op basis van het Afsprakenkader als categorie 2 beschouwd. De bestaande schuur heeft een oppervlakte van 470 m² en het bestemmingsvlak is kleiner dan 5000m². Voor het wijzigen van de bestaande niet-agrarische bedrijfswoning is het niet nodig de bestaande schuur te slopen mits de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. De bouw van de nieuwe (extra) woning wordt op basis van het Afsprakenkader beschouwd als categorie 3. Voor deze ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing nodig.

Landschappelijke inpassing (omzetten niet-agrarische woning naar woning en nieuwe woning)

Voor het wijzigen van de bestemming zodat de bestaande niet-agrarische bedrijfswoning gebruikt kan worden als woning, waarbij sprake is van een bestemmingsvlak kleiner dan 5000 m² kan de bestaande schuur in principe worden behouden omdat ze kleiner is (470 m²) dan het maximum van 500 m² dat in het Afsprakenkader is gesteld. De sloop van de schuur wordt om die reden ingezet voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die nodig is voor de nieuwe (extra) woning. Voor de ontwikkeling is tevens een landschappelijke inpassing nodig. Voor de landschappelijke inpassing zal er een nieuwe knip en scheerheg worden gepland en kruidenrijk grasland worden aangelegd. In onderstaande afbeelding wordt deze inpassing verbeeld. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaarde voor het gebruik van het bedrijfsperceel aan de regels gekoppeld.



Ontwerp tbv Lir met daarin de knip en scheerheg en kruidentrijk grasland. Bron: Verschel & van Dun.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering (nieuwe woning)

Voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt een bedrag bepaald dat minimaal geïnvesteerd dient te worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze zogenaamde basisinspanning is 20% van de bestemmingswinst als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan. Door een vergelijking te maken van deze waarden is het mogelijk de basisinspanning te bepalen. De berekening van de basisinspanning die nodig is als gevolg van de bestemming van de nieuwe woning is als bijlage aan de toelichting toegevoegd (Verschel & Van Dun, dd 18 september 2019). De basisinspanning is bepaald op €17.410,--. De kwaliteitsverbetering zit in de kosten voor de sloop van de schuur, de investering in groen en het onderhoud van het groen voor de komende tien jaar. De kosten voor de kwaliteitsverbetering bedragen €14.647,50. Er resteert nog een bedrag van €2.762,50. Dit bedrag zal worden gestort in het gemeentelijk fonds ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Hiermee is voldaan aan de basisinspanning.

De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan het gestelde uit de notitie “Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant”.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling of de omgeving. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De reeds aanwezige bedrijfswoning wordt reeds ontsloten op de Nieuwveldweg. Dit zal na de wijziging van de bestemming ook zo blijven. Er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel aanwezig. Het nieuwe (tweede) perceel zal worden ontsloten middels een reeds bestaande toerit op Walkvat. Hierbij zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd op eigen terrein.

Voor wat betreft parkeren is het beleid van de gemeente Alphen- Chaam erop gericht parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. De gemeente Alphen-Chaam heeft een eigen parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019). Voor woningen groter dan 90 m² geldt een norm van 2,0 per woning. De percelen zijn voldoende groot om dit aantal op eigen terrein op te vangen.

5.3 Water

Door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld (waterparagraaf bestemmingsplan "Nieuwveldweg 2 te Alphen, 16 september 2015). Deze waterparagraaf is in zijn geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusies worden hieronder verwoord:

"In deze waterparagraaf wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft en middels welke maatregelen/voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Planontwikkeling

Het voorliggend plangebied heeft een oppervlak van circa 2.850 m². Hiervan is in de huidige situatie circa 60% (circa 1.710 m²) verhard en bebouwd voor bedrijfsdoeleinden.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal een deel van de terreinverharding en de bestaande stal/schuur komen te vervallen. Hiervoor in de plaats worden twee bijgebouwen van 40 m² en 100 m² en een woonhuis van 130 m² teruggebouwd.

Verhard en onverhard

Als gevolg van deze ontwikkeling zal het verhard oppervlak ongeveer gelijk blijven. De toename van het verhard oppervlak zal in ieder geval lager liggen dan de grenswaarde van 2.000 m² (grenswaarde waaraan getoetst wordt). In de huidige situatie is immers reeds circa 1.710 m² verhard terwijl het totale oppervlak van het plangebied 2.850 m² bedraagt.

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap Brabantse Delta”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De ‘toename’ in verhard oppervlak valt onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap. De gemeente Alphen-Chaam conformeert zich aan het beleid van het waterschap Brabantse Delta.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap Brabantse Delta worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/infiltratie van regenwater geëist. De gemeente Alphen-Chaam sluit aan bij het beleid van het waterschap. Hierdoor hoeft in het plangebied alleen de benodigde infrastructuur voor het inzamelen en transport van regen- en afvalwater te worden aangelegd, oftewel gescheiden aanbieden op de perceelgrens van regen- en afvalwater.

Bij de bouw dient in ieder geval gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende materialen.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt “geproduceerd”.

Omdat in het voorliggend geval één bestaande woning wordt behouden en slechts 1 woning wordt toegevoegd, bestaat de toename in de vuilwaterproductie hier uit 0,3 m³/dag. Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het GEM-stelsel in de Walkvat. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Alphen-Chaam te worden uitgevoerd.

Ontwatering en drooglegging planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor het plangebied is een GHG bepaald tussen de 20,20 en 20,40 m +N.A.P. Het huidige maaiveld van de planlocatie bedraagt ca. 22,00 m +N.A.P., waardoor er een minimale ontwatering is van 1,60 m (22,00 – 20,40). Voor stedelijk bebouwd gebied wordt er een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv. nagestreefd. Hier voldoet het plangebied aan.

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.”

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door AGEL adviseurs is

een quickscan Flora en faunawet uitgevoerd (Quickscan Flora en faunawet, Nieuwveldweg 2 te Alphen, dd 22 december 2014). Deze Quickscan is in zijn geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van deze quickscan luidt als volgt:

“CONCLUSIE/AANBEVELINGEN

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Binnen een afstand van 2,3 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied “Regte Heide & Riels Laag”. Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, tussen liggend agrarisch gebied, N260 en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van 50 meter ten zuiden van het plangebied. Door de ontwikkeling zal de EHS niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het ‘verdwijnen’ van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist ‘inschatting vooronderzoek vleermuizen’ onderzocht. De bestaande woning met huisnummer 2 blijft ongewijzigd, waardoor het verstoren van gebouwbewonende soorten is uitgesloten. De schuur welke gesloopt zal gaan worden is opgetrokken uit steensmuren, waardoor er geen spouw aanwezig is. De dakbedekking van de schuur bestaat uit golfplaten, welke niet zijn onderlaten. Door de vele openingen (staldeuren) en kieren onder de dakbedekking is er veel trek in de schuur. Er zijn geen luiken aan de muur, gevelbekleding, zolder, daklagen of kruipruimtes aanwezig die interessant kunnen zijn voor vleermuizen. De schuur biedt dan ook geen geschikt klimaat voor gebouwbewonende vleermuissoorten.

Tevens zijn gedurende het oriënterend veldbezoek geen vleermuizen dan wel sporen ervan waargenomen, te denken aan uitwerpselen en krabsporen. Gezien het bovenstaande kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten worden uitgesloten.

Hoewel er geen concrete aanleiding of noodzaak is voor dit initiatief om de aanwezige bomen aan Walkvat te rooien is er in het onderzoek ook de staat van de vier eikenbomen langs de Walkvat beoordeeld.

“Deze bomen konden goed worden geïnspecteerd. Een van de bomen is in het verleden vermoedelijk getroffen door de bliksem. De getroffen tak is afgezaagd nabij de stam. Vanaf deze tak tot aan de grond mist de boom zijn bast. De bast is aan het terug groeien over het cambium/spint van de stam. Door het terug groeien van de bast is er geen sprake van een ‘spleet’ waar zich eventueel vleermuizen kunnen verschuilen. De ‘spleet’ was eveneens zeer goed te inspecteren. Van holtes, scheuren of losse bast is geen sprake. Met het rooien van de bomen zullen geen vast rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten worden aangetast.

Vleermuizen maken vaak jarenlang gebruik van vaste aanvliegroutes, het behoud van groene lijnelementen kan daarom cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. De groene lijnelementen in de directe omgeving van het plangebied hebben een dermate omvang dat deze naar alle waarschijnlijkheid gebruikt zullen worden door vleermuizen. Het is mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van de vier eikenbomen langs het Walkvat als foerageergebied. In de directe omgeving is echter voldoende alternatief jachtgebied aanwezig, zoals de EHS langs het Bels Lijntje. De planontwikkeling zal niet leiden tot de ongeschiktheid van één of meer vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het ‘verdwijnen’ van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is grotendeels verhard dan wel bebouwd en het groen bestaat uit een intensief begraasde paardenweide. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.”

Het aspect “Natuur” vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Ook in het vigerend bestemmingsplan is een beschermende waarde als dubbelbestemming op het perceel aanwezig.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden op het perceel uitgevoerd. (Transect-rapport 574 IVO; verkennende fase; 29-12-2014). Dit rapport is in zijn geheel aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“In het plangebied is volgens het vigerend bestemmingsplan echter sprake van een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vooronderzoek nodig is. Dit rapport geeft invulling aan die onderzoeksplicht.

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied grotendeels een hoge verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een relatief gave bodemopbouw in de gebiedsdelen rondom de bebouwing en het aantreffen van archeologische indicatoren in de boringen (in één geval zelfs in combinatie met een cultuurlaag). Op

basis van het vondstmateriaal (handgevormd aardewerk, bewerkt vuursteen) is de kans groot dat de eventuele resten in het plangebied samenhangen met de opgegraven nederzetting uit de Vroege IJzertijd ten noordoosten van het plangebied. Dit sluit echter resten uit andere archeologische perioden niet uit. Alleen ter plaatse van de twee schuren, die beide in 1980 zijn gebouwd, is de bodem naar verwachting verstoord. Op die plekken is sprake van een lage archeologische verwachting.”

Om verder inzicht te krijgen in de archeologische verwachting is een inventariserend veldonderzoek gedaan dmv proefsleuven (Aeres-rapport dd 26 augustus 2016) Dit rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De aanbeveling luidt als volgt;

“Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn naast enkele losse vondsten, die mogelijk wijzen op een vindplaats buiten het plangebied, geen archeologische resten aangetroffen. Binnen het plangebied is geen sprake van een vindplaats. Met deze reden wordt geadviseerd dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. De C-Horizont in de proefsleuven is aangetroffen op circa 50 centimeter –mv. Uit profiel 1.3 blijkt dat de bodem door het uitgraven van de bouwkuip van de stal tot aanzienlijke diepte in de C-horizont verstoord is. Hoewel de exacte funderingsdiepte van het te slopen pand niet bekend is, wordt de kans groot geacht dat dit hier ook het geval is. Indien ter plaatse van het pand archeologisch eresten aanwezig waren, zullen deze dus niet langer in situ bewaard zijn. Derhalve luidt eveneens het advies dat kan worden afgezien van de archeologische begeleiding van de sloop.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan-, of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld.”

De dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarde(n) uit het vigerend bestemmingsplan is in dit plan daarom niet overgenomen.

5.6 Bedrijfshinder

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

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

Voor het aspect “Bedrijfshinder” is een memo geschreven (memo Milieuparagrafen bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid, AGEL Adviseurs; 9 september 2015). Dit memo is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

“Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het toevoegen van een woning in het plangebied acceptabel geacht. Een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning kan in voldoende mate worden gegarandeerd. Daarnaast worden omliggende inrichtingen niet in hun functioneren beperkt.”

Het aspect “bedrijfshinder” betekent geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de onderzoekszone van de Kapellekensbaan (N260). Deze weg kent een snelheidsregime van 80km/uur. Verder is de locatie gelegen aan Walkvat. Deze weg kent een snelheidsregime van 30 km/uur en is daarom niet onderzoeksplichtig. Vanuit het aspect “goede ruimtelijke ordening” is deze weg wel meegenomen in het onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwveldweg 2 te Alphen, AGEL adviseurs, dd 3 september 2015) dat is uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In de rapportage, die als geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd zijn de uitgangspunten, rekenresultaten en conclusies van het onderzoek beschreven. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

“Voor de verkeersgegevens van de Kapellekensbaan is gebruik gemaakt van de provinciale databank verkeersintensiteiten. Voor het Walkvat is de aangehouden etmaalintensiteit afgestemd met de gemeente Alphen Chaam.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V3.00.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Kapellekensbaan niet wordt overschreden. De hoogst optredende geluidsbelasting ter plaatse van beide woningen bedraagt 41 dB. De Wet geluidhinder stelt geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Omdat geen hogerewaardenbesluit vastgesteld hoeft te worden zijn geen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk en is er ook geen sprake van cumulatie op grond van de Wet geluidhinder. Wel dient het bouwplan op grond van het Bouwbesluit 2012 te voldoen aan de minimale geluidsweringseis van 20 dB.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als goed.”

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

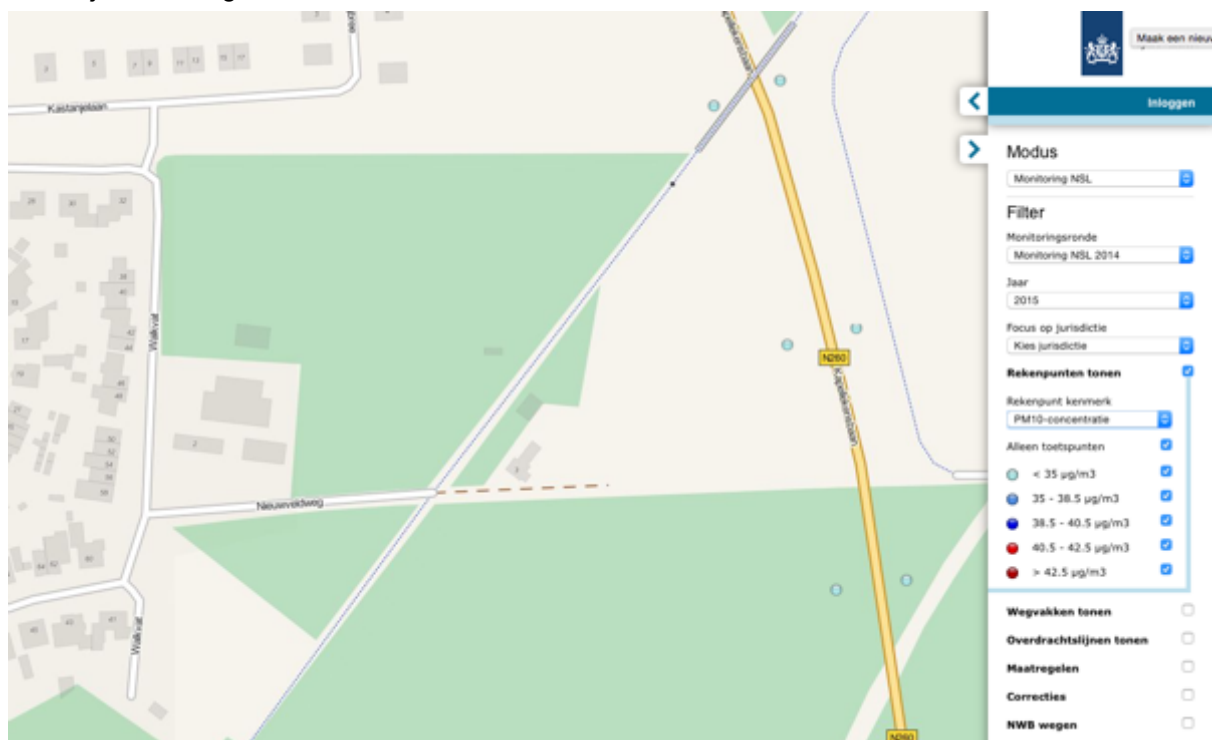
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Het meetpunt van dat het dichtst bij de projectlocatie is gelegen is op De Kappelkensbaan (N260). Op het meetpunten wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder dan de meetpunten van het NSL van de N260 zijn gelegen kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede uit de NSL-viewer: concentratie fijnstof; bron: Rijksoverheid

5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit

teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van de voorgestane bouw van een extra woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel gewijzigd. Een toetsing van de bodemkwaliteit is derhalve uitgevoerd.

Voor het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek Nieuwveldweg 2 te Alphen, AGEL Adviseurs, 6 januari 2015). Dit onderzoek is geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt;

“CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten;
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en xylenen aangetoond;
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt redelijkerwijs geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.

Aanbevelingen en opmerkingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.”

Het aspect “bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. Hiervoor is een memo opgesteld; (memo Milieuparagrafen bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid, AGEL Adviseurs; 9 september 2015). Deze memo is in zijn geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het deze memo heeft betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen over de N260. De conclusie luidt als volgt;

“Transport gevaarlijke stoffen

In de omgeving is de N260 gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een incident met brandbare gassen. Voor dit scenario is ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De veiligheidsregio wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd.”

Het rapport beoordeeld dat er in het kader van de zelfredzaamheid voldoende vluchtroutes zijn en dat als er sprake is van een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig dienen te zijn. Het plan is tevens getoetst aan het gemeentelijke beleid en past binnen de kaders hiervan.

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Kabels en leidingen

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.11 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.12 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Nieuwveldweg 2 betreft de bouw van een extra woning dicht tegen de kern van Alphen. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door het vervangen van een oude grote veldschuur door een moderne woning. Er zal geen extra verstening ter plaatse plaatsvinden en voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik. Met dit initiatief zal er bovendien een bedrijfsbestemming verdwijnen. Eventueel belastende (milieuhinder) zal hierdoor verdwijnen.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de splitsing van het perceel aan de Nieuwveldweg 2 om een extra woning toe te staan en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een woning.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de realisering van een extra woning het perceel aan de Nieuwveldweg 2 in Alphen en het wijzigen van het toegestaan gebruik van een reeds bestaande bedrijfswoning als woning. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak en zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” worden de relevante begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Algemene bestemmingen

Het bestemmingsplan kent drie algemene bestemmingen te weten “wonen”, “Tuin-1” en “Tuin-2”. De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de

bestemmingsomschrijving aangegeven. Afwijkende functies van de algemene hoofdfunctie, die ter plaatse zijn toegestaan, worden door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De algemene bestemmingsregeling is altijd mogelijk, ook als er ter plaatse een specifieke aanduiding is opgenomen. Daarnaast kennen de algemene bestemmingen een aantal bouwregels. Deze bevatten de maatvoering- en situeringeisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc. Middels de afwijkingsregels is het mogelijk onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels. De mate waarin kan worden afgeweken is bepaald. Ook is er middels een mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels. Vuistregel hierbij is dat dit niet mag leiden tot een wijziging van de bestemming. Dit betekent dat kleine afwijkende functies mogelijk zijn, maar dat deze inherent moeten zijn aan de geldende bestemming.

Algemene regels

In het hoofdstuk "Algemene regels" wordt in de artikelen 'Antidubbelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene afwijkingsregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het wijzigingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen. Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele kosten als gevolg van deze wijziging voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwveldweg 2, Alphen' aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners worden gedurende de inspraaktermijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. De reactie van de Provincie Noord-Brabant is de aanleiding geweest om het bestemmingsplan aan te passen ten aanzien van het provinciaal beleid. De nota inspraakreactie is als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Bijlagen bij de toelichting

- Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering, Verschel & van Dun, 18 september 2019
- Waterparagraaf Bestemmingsplan "Nieuwveldseweg 2 te Alphen" AGEL Adviseurs, 16 september 2015;
- Quicksan Flora en faunawet, Nieuwveldweg 2 te Alphen, AGEL Adviseurs, 22 december 2014;
- IVO; verkennende fase rapport 574, Transect, 29 december 2014;
- Memo Milieuparagrafen bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid, AGEL Adviseurs, 9 september 2015;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Nieuwveldweg 2 te Alphen, AGEL adviseurs, dd 3 september 2015;
- Verkennend bodemonderzoek Nieuwveldweg 2 te Alphen, AGEL Adviseurs, 6 januari 2015
- Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Nieuwveldweg 2, Alphen, Aeres Milieu dd 26 augustus 2016
- Rapportage inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwveldweg 2 te Alphen, dd 13 februari 2020.