

13-9-2019



Ruimtelijke onderbouwing

FIETSENWINKEL KOOLS TWEEWIELERS – STATIONSTRAAT 7 TE ALPHEN NB

BAS BACKX – ARCHITECT BNA

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Doel	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Procedure	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	beoogde situatie	6
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	bestemmingsplan Kom Alphen	9
3.3.2	Structuurvisie Alphen-Chaam	10
3.3.3	Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019	11
4	Planologisch relevante (milieu) aspecten	14
4.1	inleiding	14
4.2	bodem	14
4.3	Waterhuishouding	15
4.4	Cultuurhistorie	16
4.5	Archeologie	17
4.6	Ecologie	18
4.7	Akoestiek	19
4.8	Externe veiligheid	19
4.9	Kabels en leidingen	21
4.10	Verkeer en parkeren	21
4.11	Luchtkwaliteit	21
4.12	Bedrijf en milieuzonering	23
4.13	natuurtoets	24
5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6	Planologische afweging	25

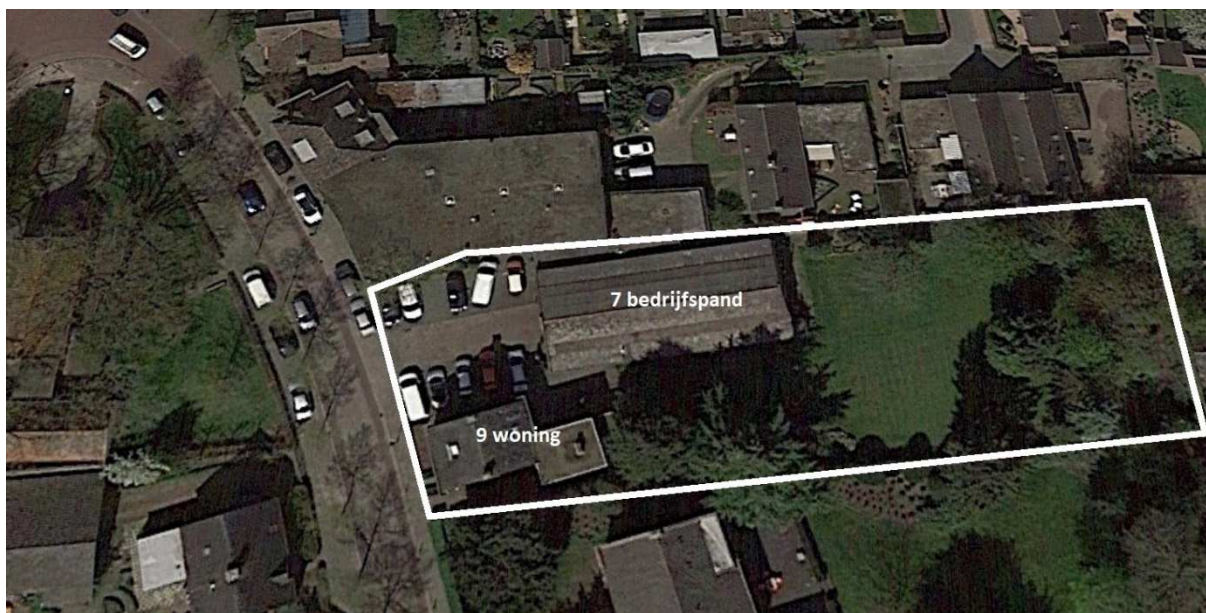
1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het doel van deze ruimtelijke onderbouwing verklaard in relatie tot het vigerende bestemmingsplan en de te doorlopen procedure.

1.1 Doel

Deze aanvraag is opgesteld in opdracht van Kools Tweewielers te Alphen, deze fietsenwinkel is op dit moment gevestigd aan de Goedentijd 25A te Alphen. De initiatiefnemer is voornemens om op het adres Stationstraat 7 te Alphen het huidige bedrijfspand te slopen en er een nieuwe fietsenwinkel met werkplaats en magazijn te bouwen. Middels deze onderbouwing kan het bevoegd gezag een afweging maken of dit initiatief ruimtelijk passend is.

De initiatiefnemer is ook voornemens te gaan wonen in de naastgelegen woning Stationstraat 9.

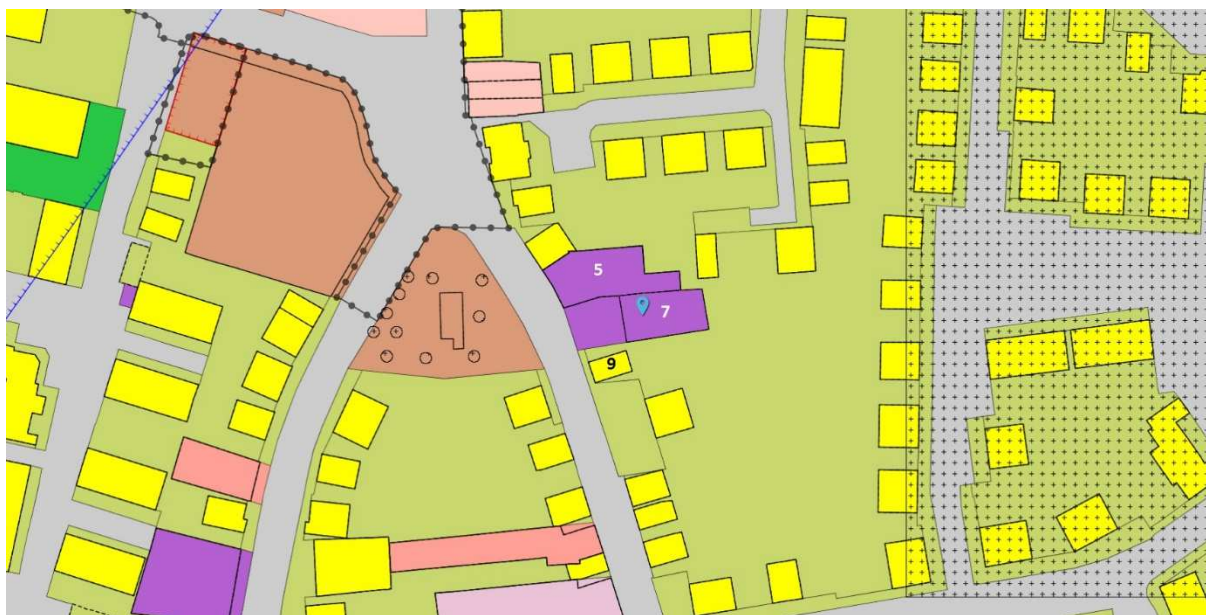


Afb. 1: luchtfoto Stationstraat met locatie bedrijfspand en woning

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is 'Kom Alphen', vastgesteld op 23-11-2011 door gemeente Alphen-Chaam. Het identificatienummer van dit plan is NL.IMRO.1723.126x00304-0002.

In hoofdstuk 3.3.1 wordt verder ingegaan op de afwijkingen van het onderhavige plan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.



Afb. 2: bestemmingsplankaart Stationstraat met huisnummers

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief wordt een omgevingsververgunning aangevraagd met de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Voor deze aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing wat betekent dat voor verlening van de vergunning eerst een ontwerpbesluit voor een periode van 6 weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen verlening van de vergunning. Bij de verlening van de vergunning na deze periode zullen eventueel ingekomen zienswijzen worden betrokken. Nadat de vergunning is verleend, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Rechtbank.

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is een inleiding gegeven op het initiatief. Hoofdstuk 2 geeft een meer gedetailleerde beschrijving. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidskaders uiteengezet, waaraan het initiatief wordt getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante (milieu) aspecten getoetst. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een conclusie gegeven.

Zoals te zien op afbeelding 4 en 5 ligt het gebouw relatief ver van de weg, met een parkeerterrein voor circa 12 auto's voor het pand. Er is een open situatie met de woning en tuin van Stationstraat 9. Dit is van oudsher zo geweest en tot op heden nooit dichtgemaakt of afgescheiden. Aan de linker kant van de loods staat een ander pand met bedrijfsbestemming. Dit pand staat momenteel leeg en verkeert in een slechte bouwkundige staat. Achter de loods en de woning ligt een diepe achtertuin, welke grenst aan achtertuinen van woningen aan de Stanzerij en de Commanderiestraat. Het kadastraal perceel van nr. 7 en 9 samen betreft 2140m².



Afb. 5: kadastrale kaart omgeving

2.2 beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het pand zoals in alinea 2.1 beschreven afgebroken t.b.v. nieuwbouw. De bouwkundige staat, de plaatsing en de afmetingen zijn ongeschikt voor de initiatiefnemer om hier een moderne en goed ingerichte fietsenwinkel te realiseren. In de planvorming hebben ook de gesprekken met omwonenden invloed gehad op de plaatsing en vormgeving van het nieuwe gebouw.

Het nieuwe pand komt meer naar de weg te staan en de parkeervoorziening wordt anders ingericht. Hierdoor wordt de winkel beter zichtbaar en bereikbaar vanaf de weg en blijft het achtertuingebied zo veel mogelijk onbebouwd. Dit was een belangrijke wens van de omwonenden.

De afstand vanaf het trottoir tot aan de nieuwe voorgevel bedraagt in de nieuwe situatie 8 meter. Dit is voldoende voor de diepte van een parkeerstrook (+/- 5 meter), met daar achter een looppad en ruimte voor het parkeren van fietsen.

Vanaf de hoek van de woning tot aan het naastgelegen bedrijfspand is de breedte van het perceel 17,9 meter. De breedte wordt verdeeld in een oprit van 3 meter tussen woning en winkel, 5

parkeerplaatsen á 2,5 meter en een resterend voetpad van 2,4 meter breed in het verlengde van de werkplaats. De oprit tussen woning en winkel wordt afsluitbaar gemaakt met een poort.

De goothoogte van het gebouw blijft 3,5 meter en de nokhoogte wordt 6,5 meter. Niet het gehele pand wordt voorzien van een kap, een groot gedeelte van de achterzijde krijgt een plat dak. Het bebouwd oppervlak wordt vergroot van circa 300m² naar 500m².

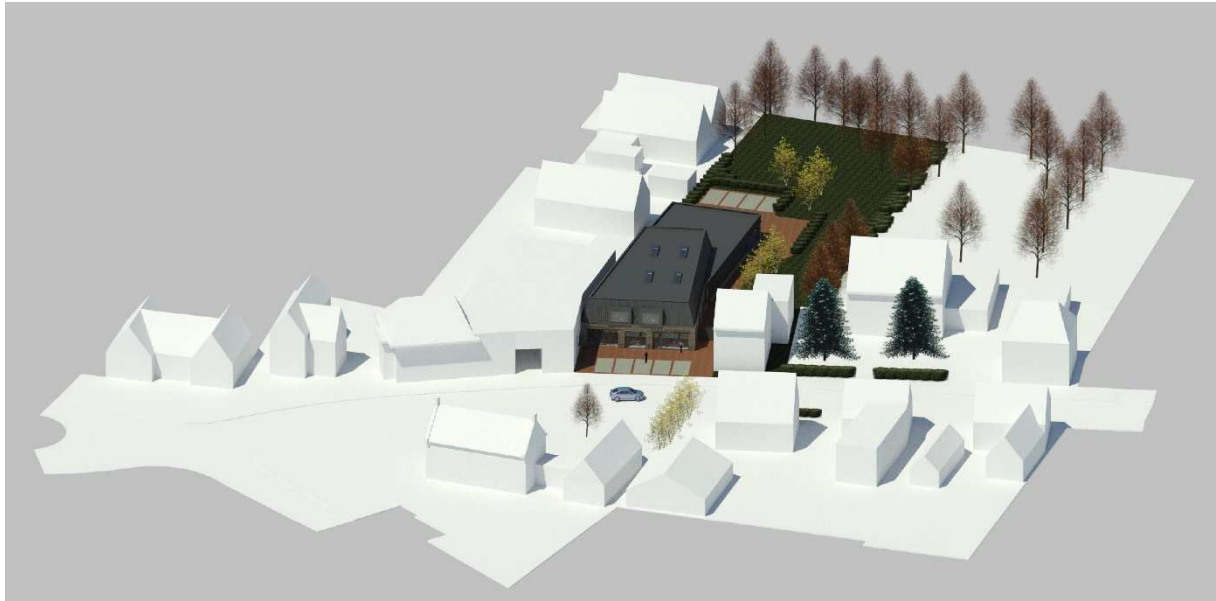
Achter het pand wordt een gedeelte van de tuin voorzien van terreinverharding met aanvullende parkeergelegenheid. Deze oplossing wordt in de alinea parkeren nader toegelicht.



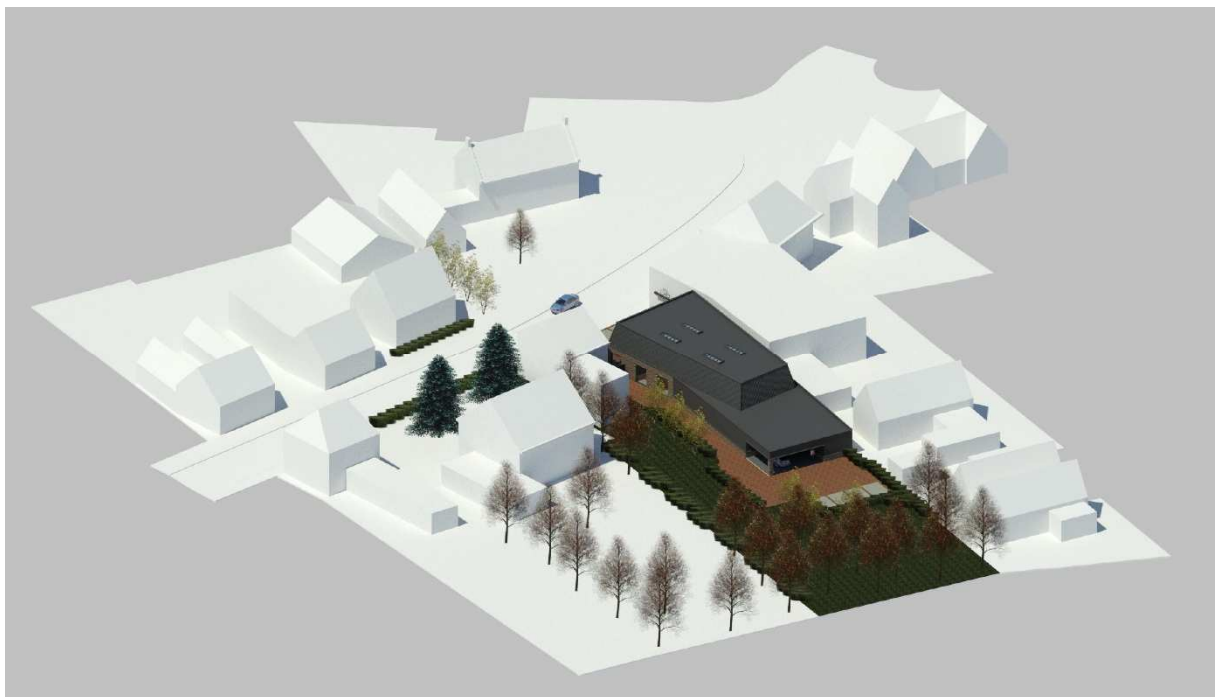
Afb. 6: kadastrale kaart met projectie nieuwe situatie



Afb. 7: bouwvolume, plaatsing en zichtbaarheid vanaf de weg



Afb. 8: inpassing in omgeving gezien vanaf zijde Stationstraat



Afb. 9: inpassing in omgeving gezien vanaf zijde achtertuinen

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De wijziging op deze schaalgrootte, van een autopoetsbedrijf naar een fietsenwinkel i.c.m. sloop en nieuwbouw, heeft geen invloed op het nationaal belang. Het initiatief is getoetst aan de volgende landelijke beleidskaders;

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (structuurvisie) – vastgesteld maart 2012

Algemene regels ruimtelijke ordening (regeling) - geconsolideerd januari 2019

Deze beleidskaders hebben geen rechtstreekse invloed op de besluitvorming van deze aanvraag.

3.2 Provinciaal beleid

De wijziging op deze schaalgrootte, van een autopoetsbedrijf naar een fietsenwinkel i.c.m. sloop en nieuwbouw, heeft geen invloed op het provinciaal belang. Het initiatief is onderzocht in relatie tot de volgende provinciale beleidsstukken:

Omgevingsvisie Noord-Brabant (structuurplan) - vastgesteld 14-12-2018

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 (structuurplan) - vastgesteld 2-7-2014

Verordening ruimte Noord-Brabant (verordening) - geconsolideerd januari 2019

Deze beleidskaders hebben geen rechtstreekse invloed op de besluitvorming van deze aanvraag.

3.3 Gemeentelijk beleid

De wijziging op deze schaalgrootte, van een autopoetsbedrijf naar een fietsenwinkel i.c.m. sloop en nieuwbouw, heeft mogelijk invloed op het gemeentelijk belang. Het initiatief is onderzocht in relatie tot de volgende gemeentelijke beleidsstukken:

Kom Alphen (bestemmingsplan) - vastgesteld 23-11-2011

Structuurvisie Alphen-Chaam (structuurplan) - vastgesteld 27-2-2014

Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019 (plaatselijke verordening) - vastgesteld 14-3-2019

3.3.1 bestemmingsplan Kom Alphen

In het bestemmingsplan is de locatie Stationstraat 9 bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming zal zo blijven en daarom maakt het woonadres geen onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

In het bestemmingsplan is de locatie Stationstraat 7 bestemd als 'Bedrijf'. Kools Tweewielers richt zich grotendeels op de verkoop van nieuwe en gebruikte fietsen en bijbehorende onderdelen en accessoires. Deze activiteiten horen formeel gezien onder de bestemming 'Detailhandel' thuis. Om toch toestemming te kunnen krijgen voor deze activiteiten onder de bestemming 'Bedrijf', wordt deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Zodoende kan aangetoond worden dat deze afwijking inpasbaar is op deze plek.

Kools Tweewielers is daarnaast voornemens het nieuwe gebouw meer naar voren te plaatsen en het bebouwd oppervlak te vergroten. Om deze redenen is er ook sprake van een afwijking van het bestemmingsplan.

De bouwregels in het bestemmingsplan zijn voor de nieuwbouwplannen ruimschoots voldoende. Hiervan hoeft niet afgeweken te worden.



Afb. 10: bestemmingsplankaart met bijbehorende aanduidingen

3.3.2 Structuurvisie Alphen-Chaam

De volgende aandachtspunten worden genoemd in paragraaf 2.4.1 en 2.4.2 en hebben betrekking op de kern van Alphen.

- Het zorgdragen voor een dorpshart en levendige centra.
- Initiatiefnemers willen we kansen bieden, onder andere door de juiste voorwaarden te scheppen.
- In Alphen werken we aan de uitvoering van het Masterplan voor het centrum, met een plein, supermarkt, enkele winkels en beperkt woonprogramma.
- Er moet sprake zijn van een functionele bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket.
- Voorkomen overlast als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, voorkomen parkeeroverlast rondom de initiatieflocatie. Als uitgangspunt hanteert Alphen-Chaam: parkeren op eigenterrein. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen worden de CROW-normen gehanteerd.
- Geen hinder / negatieve effecten op kwaliteit leefomgeving (geluid, licht of verrommeling, reclame-uitingen of gevaar).

De fietsenwinkel verhuist van de Goedentijd aan de rand van het dorp naar de kern van Alphen, op loopafstand van het grootste gedeelte van de overige voorzieningen in het dorp. Dit maakt het voor de klantenkring gemakkelijker om een bezoek aan de winkel te combineren met andere boodschappen en activiteiten. Het is een functionele aanvulling op het aanbod in het centrum van Alphen en draagt positief bij aan de ondersteuning van het fietstoerisme in Alphen. De fietsenwinkel met werkplaats voegt zeker diversiteit toe aan het totale voorzieningenpakket in de kern.

Op dit moment is op de bedrijfslocatie een autopoetsbedrijf aanwezig. Dit heeft bij uitstek een verkeersaantrekkende werking met veel parkeerbeweging. De wijziging naar fietsenwinkel zal een

positieve bijdrage leveren aan de parkeerbelasting op deze locatie. Veel klanten komen doorgaans te voet of op de fiets naar de winkel, dat is inherent aan het type winkel. Natuurlijk zijn er ook klanten die bij de winkel willen parkeren. Op basis van de huidige bedrijfsvoering zijn dat nooit meer dan een paar auto's tegelijk. Om die rede zijn in dit initiatief 5 parkeerplaatsen opgenomen voor de winkel. Om aan de plaatselijke parkeernota te kunnen voldoen, is achter het pand ook een parkeergelegenheid gepland. De verwachting is echter dat deze nauwelijks gebruikt zal worden. Het aantal parkeerplaatsen in relatie tot het winkelloppervlak wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

3.3.3 Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019

Voor een goede en zo eerlijk mogelijke afweging in het realiseren van parkeerplaatsen per functie, heeft gemeente Alphen-Chaam een parkeernota opgesteld. In deze regeling wordt onderscheid gemaakt per gebruiksfunctie (wonen, winkel, kantoor, sport, school etc.) en per locatie (centrum, overig).

We kijken in dit geval naar de locatie overig, omdat de locatie net buiten het gebied centrum Alphen valt volgens de kaart (afb. 10).

Omdat relatief veel klanten te voet of met de fiets komen, een fietsenwinkel relatief veel vloeroppervlak nodig heeft t.o.v. het aantal klanten en de koopwaar niet tot de dagelijkse boodschappen worden gerekend, vergelijken we een fietsenwinkel met een woonwinkel. Een fietsenwinkel is namelijk niet opgenomen in de tabel en een woonwinkel wel.

Het winkelpand valt eigenlijk uiteen in twee functies; de winkel á 340m² en een magazijn met werkplaats á 400m². In de tabel (afb. 11) wordt weergegeven hoeveel parkeerplaatsen per 100m² gebruiksfunctie aanwezig moet zijn.

Met deze gegevens is de rekensom als volgt:

3,4 x 2 plaatsen = 6,8 parkeerplaatsen voor de winkel

4 x 1,1 plaatsen = 4,4 parkeerplaatsen voor de magazijnfunctie

In totaal 11,2 benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Aangezien de oprit vrij moet blijven, is er voor de woning ook rekening gehouden met parkeren achter het bedrijfspand. Zodoende is het aantal parkeerplaatsen zoals getekend naar boven afgerond en vermeerderd met 2 plaatsen voor de woonbestemming, in totaal dus 14 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 5 aan de voorzijde van het pand snel en gemakkelijk bereikbaar en naar alle waarschijnlijkheid bijna het hele jaar door toereikend. Bij grotere drukte (bijvoorbeeld speciale actiedagen of bijvoorbeeld een drukke dag in de vakantieperiode) is er een overloopveld achter de winkel met nog 9 parkeerplaatsen.



Afb. 11: kaart uit parkeernota, in geel de gebieden centrum in groen de gebieden overig, rode stip is planlocatie.

Parkeernormen werk

Werk (per 100 m ² bvo)	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers	Aandeel oplaadpunten
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,9	2,6	5%	3,0 % - geen bovengrens
Commerciële dienstverlening	2,5	3,6	20%	
Bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,6	2,4	5%	
Bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief (loods, opslag transport bedrijf)	0,7	1,1	5%	
Bedrijfsverzamel-gebouw	1,4	2,0	-	

tabel 5: parkeernormen werk

Parkeernormen winkelen en boodschappen

Winkelen en boodschappen (per 100 m² bvo)	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers	Aandeel oplaadpunten
Buurtsupermarkt	2,4	4,3	89%	0 – 2,5 %
Discountsupermarkt	3,9	7,8	96%	0 – 2,5 %
Fullservice supermarkt	4,0	6,2	93%	0 – 2,5 %
Grote supermarkt	6,8	8,8	84%	0 – 2,5 %
Groothandel specialist (levensmiddelen, kantoorartikelen)	n.v.t.	6,8	80%	0 – 2,5 %
Groothandel algemeen	n.v.t.	7,4	80%	0 – 2,5 %
Hoofdwinkelcentrum 20.000-30.000 inwoners	3,7	n.v.t.	82%	0 – 2,5 %
Buurt- en dorpscentrum	3,4	4,1	72%	0 – 2,5 %
Weekmarkt	0,2	0,2	85%	0 – 2,5 %
Kringloopwinkel	n.v.t.	2,0	89%	0 – 2,5 %
Bruin- en witgoedzaken	4,1	8,2	92%	0 – 2,5 %
Woonwarenhuis of woonwinkel	1,3	2,0	91%	0 – 2,5 %

tabel 6: parkeernormen winkelen en boodschappen deel 1

Afb. 12: tabellen met voorschriften per type gebruiksfunctie

4 Planologisch relevante (milieu) aspecten

4.1 inleiding

Met betrekking tot een projectafwijakingsbesluit 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, welke dient te worden betrokken op basis van de indieningsvereisten als genoemd in art. 3.2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht, bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde initiatief heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem
- waterhuishouding
- cultuurhistorie
- archeologie
- ecologie
- akoestiek
- externe veiligheid
- kabels en leidingen
- verkeer en parkeren
- luchtkwaliteit
- bedrijf en milieuzonering

4.2 bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Onderhavig initiatief betreft de sloop van een oud bedrijfspand en de bouw van een nieuw op te richten winkelpand met magazijn. Het toekomstig bouwvlak is inmiddels verkennend en aanvullend onderzocht op vervuiling. Daaruit is gebleken dat er circa 9m3 vervuilde grond afgevoerd dient te worden. Niels Kools heeft inmiddels een plan van aanpak en offerte laten opstellen door Moerdijk Bodemsanering B.V. om dit op een verantwoorde manier en volgens de geldende regelgeving uit te voeren. Deze uitwerking is toegevoegd als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing. Aangezien op dit moment niet alles onderzocht is, of kan worden vanwege de huidige bouw, zal de planlocatie na de sloop nogmaals onderzocht worden op bodemvervuiling. Als dan blijkt dat nog meer vervuiling aanwezig is, zal er middels een nieuw plan van aanpak worden onderzocht hoe het perceel nog aanvullend gesaneerd dient te worden.

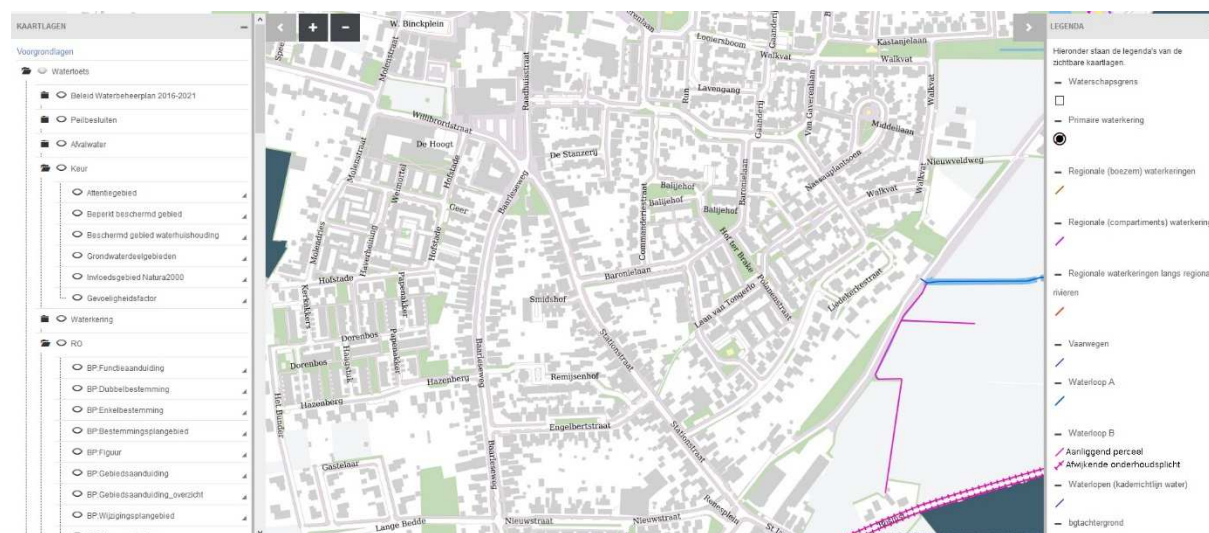
Conclusie

Op onderhavige locatie is inmiddels voor zover nu mogelijk inzichtelijk hoeveel en welke vervuiling aanwezig is in de bodem. Er is inzicht in de wijze waarop en door wie deze vervuiling gesaneerd zal worden. Na sloop van het huidige gebouw wordt nogmaals onderzoek gedaan, indien nodig wordt aanvullend gesaneerd. De resultaten worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. Vooruitlopend op deze beoordeling door gemeente en waterschap is een watertoets uitgevoerd. Het kaartmateriaal geeft aan dat er op de locatie Stationstraat 7 geen bijzonderheden aanwezig zijn m.b.t. de waterhuishouding.



afb. 13: waterhuishoudkundige kaart

Beoordeling

Onderhavig initiatief zorgt voor de realisatie van een nieuw winkelpand met een dakoppervlak van 500m² en bijbehorende terreinverharding van circa 560m². De omvang van de verharding zal circa 1.060m² betreffen en blijft daarmee ruimschoots onder de 2.000m². De riolering zal gescheiden uitgevoerd worden voor regenwater- en vuilwater en gescheiden aangeboden worden tot aan de perceelsgrens. Er wordt getracht zoveel mogelijk van de terreinbestrating af te laten wateren in de eigen achtertuin. Alleen voor het pand zal het via straatkolken in de riolering terecht komen. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding en er zijn geen mitigerende maatregelen (zoals een retentievoorziening) noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding heeft geen gevolgen voor het voorgenomen plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

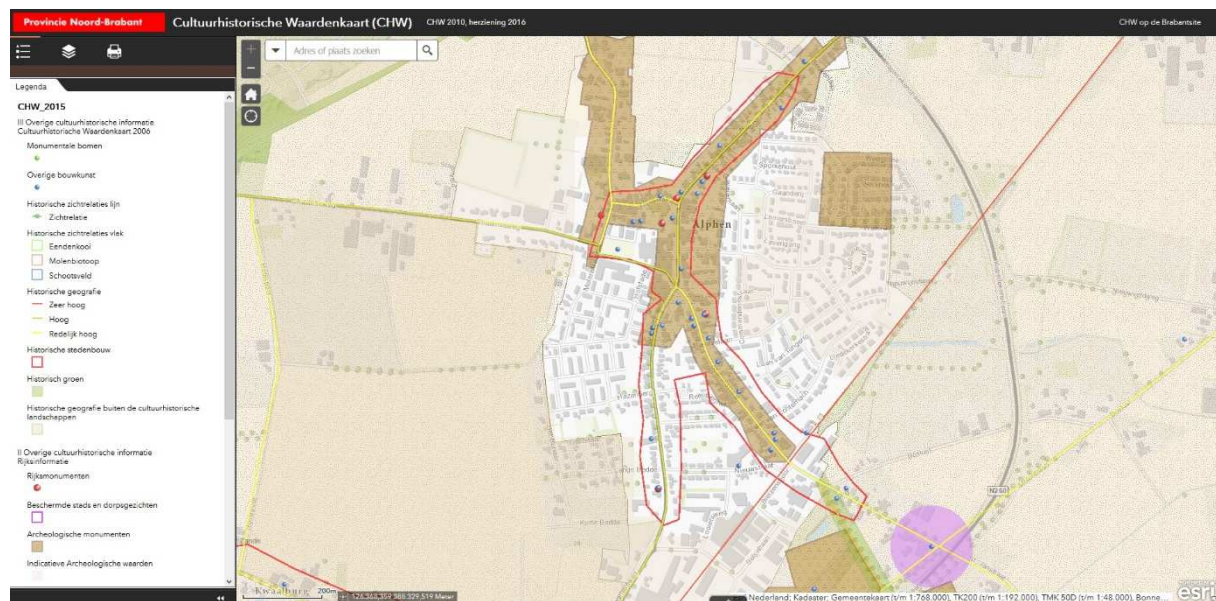
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen 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.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende

wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

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.



afb. 14: Cultuur Historische Waardenkaart (CHW2015, kaartlagen I-II-III)

Beoordeling

De ontwikkeling vindt plaats in een omgeving met aanduiding Historische Stedenbouw, met een historische geografie classificatie redelijk hoog. Tevens wordt de straat aangemerkt als archeologisch monument. Enkele gebouwen hebben aanduiding waardevol; De woningen stationstraat 2 en 4 en het streekmuseum aan de Baarleseweg 1. De woning Stationstraat 11 is daarnaast ook een Rijksmonument.

Het huidige pand voegt zich niet optimaal in het straatprofiel, vanwege de ligging ver van de weg en een kaal en rommelig voorterrein. Dit straalt af op de sfeer van de omgeving. Door het nieuwe pand meer naar de weg te verschuiven, ontstaat een natuurlijker straatbeeld.

Het kleur- en materiaalgebruik is zo gekozen dat het zich niet te opvallend voegt tussen de bebouwing Stationstraat 1, 3, 5, 9. Hierdoor krijgt het lint continuïteit en dat zal positief bijdragen aan de beleving van het historische lint en bebouwing.

Conclusie

De winkel wordt gebouwd in de historische kern van Alphen en aan één van de oudste linten van het dorp, in de nabijheid van een gemeentelijk monument en een Rijksmonument. De nieuwbouw krijgt een meer vanzelfsprekende plek in de straatwand en de kleuren en materialen worden beter afgestemd op de omgeving. De wijziging zal niet nadelig zijn voor de cultuurhistorische waarde van de omgeving.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat Gemeente Alphen-Chaam tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van

regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Voor de kern Alphen, en dus ook de betreffende locatie, is de archeologische verwachtingswaarde niet gekarteerd. Deze gebieden worden behandeld als een 'hoge verwachting', omdat het hier om de ontstaanskernen van beide dorpen gaat. Alleen als aangetoond kan worden dat het bodemarchief dermate verstoord is dat van een redelijke waarneming geen sprake meer kan zijn, zal de verwachting naar laag kunnen worden bijgesteld. Omdat het projectgebied de vrijstellingsgrens van 100 m² overschrijdt is archeologisch onderzoek benodigd. Voor deze locatie zal gestart worden met een bureauonderzoek volgens de meest recente KNA-richtlijnen. Wanneer de verwachtingswaarde niet naar beneden toe wordt bijgesteld, zal vervolgens een verkennend booronderzoek plaatsvinden.

Conclusie

Initiatiefnemer maakt de resultaten van het bureauonderzoek bekend aan de gemeente. Indien nodig wordt een plan van aanpak ingediend voor het uitvoeren van een verkennend booronderzoek. De resultaten van dit onderzoek worden ook weer gedeeld met de gemeente.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992), als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Regte Heide & Riels Laag, dat is gelegen op een afstand van ca. 5 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Vanwege de sloop van het huidige bedrijfspand zal aan de hand van een quickscan flora&fauna in kaart worden gebracht of er beschermde plant- en diersoorten aanwezig (kunnen) zijn op of in de slopen bebouwing. Indien aanwezig zullen in overleg met de gemeente en de ecoloog passende maatregelen worden getroffen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming. Vanwege de sloop van het huidige pand wordt een quickscan flora&fauna uitgevoerd om na te gaan of er geen beschermde soorten aanwezig zijn.

4.7 Akoestiek

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Mede omdat de ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom en de straten in de directe omgeving als een 30km-zone zijn ingesteld is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig. Vanwege de verplichte lage snelheid van de voertuigen kan worden aangenomen dat het geluidsniveau aanvaardbaar is. Voor de beoogde ontwikkeling aan het Stationstraat met winkelfunctie hoeft niet onderzocht te worden of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

De minimale geluidsreductie tussen het nieuwe gebouw en de aangrenzende percelen mag niet minder zijn dan 52dB, oftewel 52dB is de minimale geluidsweerstand van de gebouwdelen op de zijdelingse perceelsgrens. Door het realiseren van deze geluidsweerstand is de winkel ook voorbereid op een nieuwe situatie, wanneer op het naastgelegen perceel ooit een andere functie, zoals wonen wordt gerealiseerd. Daarbij wordt het nieuwe pand vrij gehouden van belendende panden, waardoor contact geluid niet aan de orde is.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10⁻⁶ per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt

kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10⁻⁶ per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

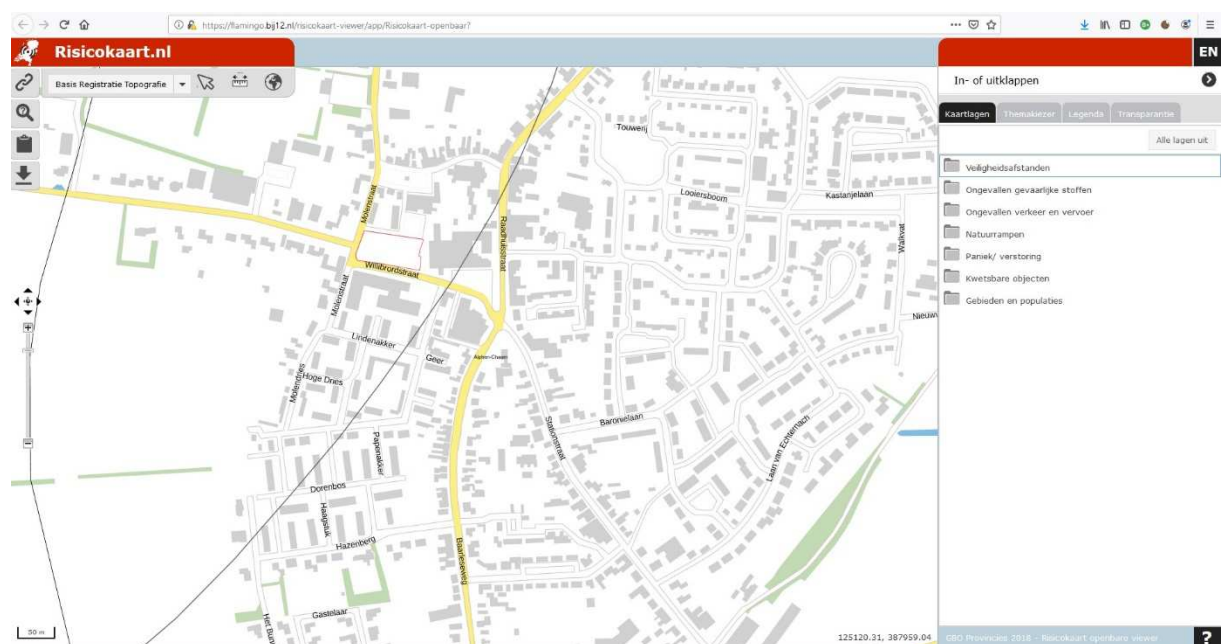
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Inrichtingen

Uit de risicokaart, zie afbeelding 15, blijkt dat er geen risicovolle inrichting zijn gelegen binnen 1350 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde aangemerkte inrichting is de Biogas navergister bij Loonbedrijf van Eijck aan de Schellestraat. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.



afb.15: risicokaart van Nederland t.p.v. centrum Alphen

Transport

In de gemeente Alphen-Chaam is van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen geen sprake. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over weg, spoor of over water. Op basis hiervan is een groepsrisicoverantwoording op grond van het Bevt is dus niet nodig.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is dus niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn geen belemmering op deze locatie m.b.t. externe veiligheid.

4.9 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. In het aangrenzende openbaar gebied liggen wel nutsleidingen zoals elektra, gas, water, data. Voordat er gegraven, gesloopt en gebouwd wordt, zal er door de uitvoerende bedrijven een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen zodat met de uitvoering hiermee rekening kan worden gehouden.

4.10 Verkeer en parkeren

Met het initiatief dient verzekerd te zijn dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven voldoet het initiatief aan de plaatselijk geldende parkeernorm.

Het perceel is op dit moment al over de gehele breedte toegankelijk voor voertuigen door middel van een verlaagde trottoirband, er hoeft niets aangepast te worden in de openbare ruimte t.o.v. de huidige situatie.

De situatie gaat wijzigen van een parkeerveld met centrale ontsluiting, naar een situatie met een inrit aan de zijkant en daarnaast 5 insteekparkeerplaatsen haaks ten opzichte van de weg. De parkeersituatie wijzigt hierdoor wel, maar is niet onveiliger of onoverzichtelijker dan de huidige situatie. Op dit moment zijn veel steek- en draaibewegingen nodig om het parkeerveld volledig te benutten. Dit vindt ook vaak (deels) op het trottoir en de rijbaan plaats. Daarnaast worden vaak auto's gehaald en gebracht met autotransportvoertuigen, deze staan dan enige tijd stil op de rijbaan.

In de nieuwe situatie worden de parkeerbewegingen overzichtelijker en beter voorspelbaar. Door het reduceren van de steek- en draaibewegingen, zal het doorgaand verkeer aan de Stationstraat weinig tot geen hinder ondervinden van deze gewijzigde parkeeroplossing.

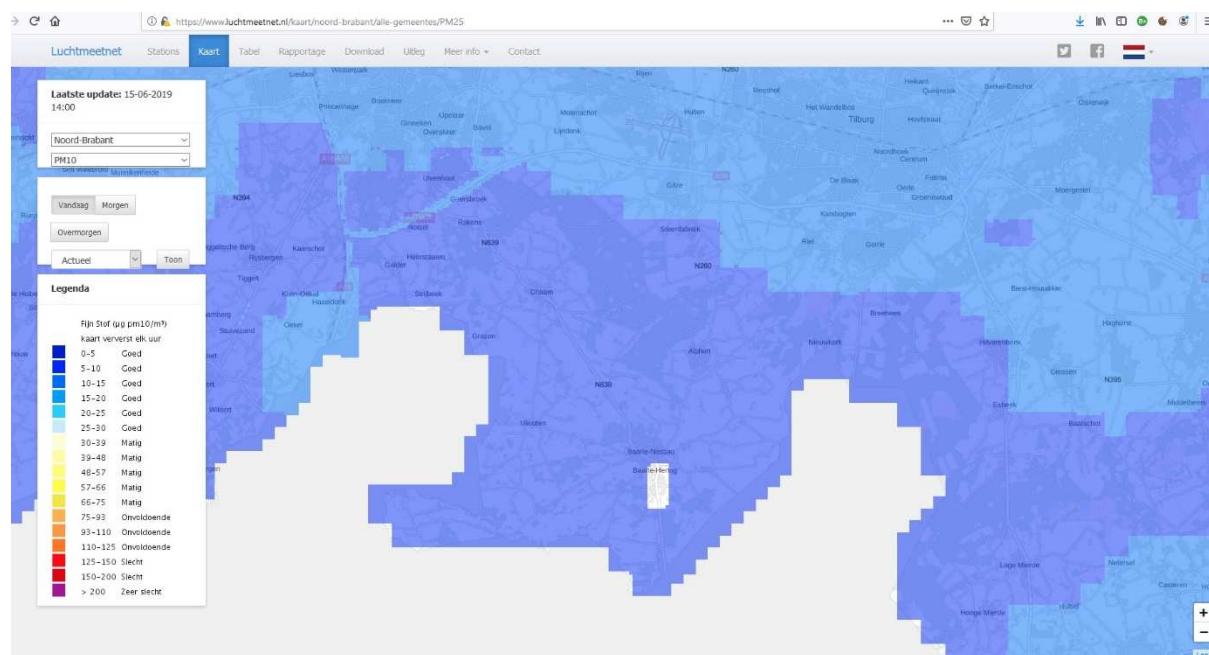
De bevoorrading van de winkel kan plaatsvinden vanaf de oprit tussen de woning en het bedrijfspand. Het verkeer in de Stationstraat wordt hierdoor niet belemmerd.

4.11 Luchtkwaliteit

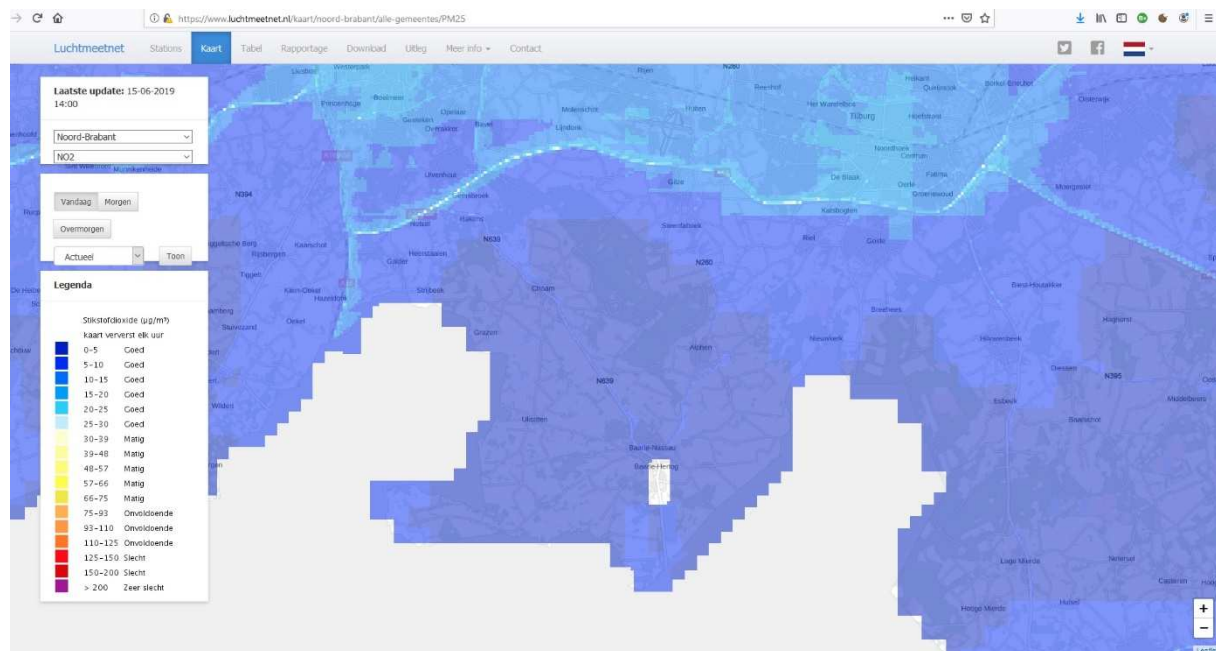
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen

grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NOx als NO2) zwevende deeltjes (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een activiteit die significant bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Wanneer ter plaatse de achtergrondbelasting van luchtkwaliteit aanvaardbaar is kan worden aangenomen dat dit ook na realisatie van het gebouw zo zal zijn. De achtergrondbelasting wordt jaarlijks berekend en weergegeven op GCN-kaarten. In onderstaande afbeeldingen is de achtergrondbelasting van PM10 en NO2 weergegeven. Voor wat betreft de overige stoffen is geen mogelijke overschrijding van de grenswaarden te verwachten ter plaatse. De overschrijding van deze grenswaarden is enkel te verwachten ter plaatse van grootschalige industrieterreinen. Zoals weergegeven op de kaarten blijft de huidige achtergrondconcentratie ruimschoots onder de wettelijke grenswaarde waardoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar niveau van luchtkwaliteit.



afb.16a: kaart fijnstof PM10



Afb. 16b: kaart stikstof NO2

4.12 Bedrijf en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast het plangebied komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast

woningen andere functies zoals o.a. supermarkt, andere winkels, lunchroom, huisartspraktijk met apotheek, museum en het gemeentehuis.

De fietsenwinkel met werkplaats en magazijn is hoogstens te categoriseren in Milieuklasse 1. Volgens de handreiking behoort bij deze bedrijven in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Binnen de projectlocatie wordt het pand ingericht ten behoeve van een detailhandelsvoorziening, ook al blijft de feitelijke bestemming Bedrijf. Ook voor detailhandel geldt een richtafstand van 0 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

4.13 natuurtoets

Inleiding:

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt per 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. Bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. Decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. Vereenvoudiging van de regels.

In het kader van de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het NNN gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina, en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels Laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wnb wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Om de effecten van de voorgenomen activiteit te bepalen is de notitie Natuurtoets Stationstraat 7 te Alphen opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit deze natuurtoets kan het volgende worden geconcludeerd. Bij voorliggende activiteiten is de refentiesituatie bepalend. Momenteel is in het pand Stationstraat 7 een carcleaning gevestigd geweest. Initiatiefnemers is voornemers een fietsenwinkel te beginnen.

Wat betekent dit in het kader van de Wet natuurbescherming? De voorgenomen wijziging van activiteit leidt tot minder bezoekers met een auto op de locatie Stationstraat 7 te Alphen. Dit leidt dus tot minder uitstoot en dus minder depositie op de natura 2000 gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen vestiging van de fietswinkel op het perceel Stationstraat 7 te Alphen geen negatieve effecten heeft op natuurgebieden. Aannemelijk is dat de voorgenomen ontwikkeling zelfs een positieve effect heeft, te weten vermindering van stikstofdepositie. Er is dan ook geen toestemming of vergunning nodig vanuit de Wet natuurbescherming.”.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft inmiddels alle omwonenden zijn geïnformeerd aan de hand van een ontwerptekening en bijbehorende visualisaties. Op deze manier is aan de gehele buurt de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren. Inmiddels hebben alle omwonenden schriftelijk akkoord gegeven op het plan.

6. Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen wijziging aan de Stationstraat 7 te Alphen. De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft betrekking op het sloop van de bestaande bebouwing en herbouwen van een fietsenwinkel met magazijn en werkplaats. Ten einde dit plan te kunnen realiseren, is hier dit gewijzigd gebruik een ontheffing nodig, alsmede toestemming om het bouwvlak en de voorgevelrooilijn aan te passen.

Middels het afwijken van het bestemmingsplan is deze ontwikkeling toch mogelijk (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Verordening Ruimte 2014. Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is. Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft.

Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Stationstraat 7 te Alphen doorgang vinden, mits het bevoegd gezag zich kan vinden in de uitkomst van deze Ruimtelijke Onderbouwing.