

14083

BP RAADHUISSTRAAT 2 EN MOLENSTRAAT 8 ALPHEN





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

BESTEMMINGSPLAN RAADHUISSTRAAT 2 EN MOLENSTRAAT 8, ALPHEN

Gemeente Alphen-Chaam

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	24 september 2015
Plan identificatie:	NL.IMRO.1723.RaadhuisMolen-VS01
Auteur(s):	Cristian van Kuijk
Contact gemeente:	Michiel Gorissen

Historie

Concept	7 juli 2014
Voorontwerp	1 september 2014
Ontwerp	13 januari 2015
Vastgesteld	24 september 2015

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2 Beleidskader	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
3 Ruimtelijke en functionele analyse	13
3.1 Ruimtelijke structuur	13
3.2 functionele structuur	14
3.3 Verkeer en parkeren	15
4 Leefmilieu, waarden en belemmeringen	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Milieuzonering	16
4.3 Geluidhinder	16
4.4 Bodem	17
4.5 Waterhuishoudkundige aspecten	17
4.6 Straalpaden, kabels en leidingen	18
4.7 Externe veiligheid	18
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Natuur	19
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.11 Duurzaamheid	20
5 HANDHAVING	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Handhavingsbeleid	21
6 Juridische planopzet	22
6.1 Inleiding	22
6.2 Algemene uitgangspunten	22
6.3 Indeling van de hoofdstukken	22
6.4 Bestemmingsregeling	25
6.5 Bestemmingssystematiek	26
7 Financiële uitvoerbaarheid	27
7.1 Economische uitvoerbaarheid	27
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
8.1 Inleiding	28
8.2 Vooroverleg	28
8.3 Inspraak	28
8.4 Vaststellingsprocedure	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het initiatief van een tweetal particulieren om de bestemming aan de te passen van de locaties Raadhuisstraat 2 en Molenstraat 8 in het centrum van de kern Alphen. Het college van Burgemeester en Wethouders is voornemens om aan de ontwikkelingen mee te werken. Het is de bedoeling beide locaties te vervatten in één bestemmingsplan.

Voor het pand Molenstraat 8 is het college voornemens het pand te splitsen en een tweede woonmogelijkheid toe te voegen. Het pand Raadhuisstraat 2 heeft op dit moment een bestemming "Centrum", hieraan zal de aanduiding "wonen" worden toegevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Molenstraat 8 en Raadhuisstraat 2 in het centrum Alphen.



Ligging plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- "Bestemmingsplan Kom Alphen", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 december 2009 en onherroepelijk op 23 november 2011.

Het deelgebied Raadhuisstraat 2 heeft de bestemming "Centrum" en is ondermeer bestemd voor publieksgerichte dienstverlening / bedrijven met een publieksgerichte functie, detailhandel (geen supermarkt) en maatschappelijke voorzieningen. De functie wonen is op het betreffende perceel niet toegestaan.

Voor het deelgebied Molenstarat 8 geldt de bestemming “Wonen”, waarbij één vrijstaande woning is toegestaan.

Voor beide deelgebieden geldt de gebiedsaanduiding “veiligheidszone – munitie”. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie' nadere eisen te stellen aan gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader behandeld. De ruimtelijke en functionele analyse staat in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het leefmilieu, waarden en belemmeringen. De juridische planopzet is terug te vinden in hoofdstuk 5. De financiële uitvoerbaarheid staat in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de beide ontwikkelingen in het centrum van Alphen aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 22 november 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de tweede kamer aangenomen en vanaf 1 Januari 2012 is deze in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen voor de beide ontwikkelingen in het centrum van Alphen relevant beleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de beide ontwikkelingen in het centrum van Alphen relevante gebieden of regelingen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie kiest voor duurzame ontwikkelingen waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuze die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijke netwerk;
- Groene geleidingszone tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening Ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De plangebieden vallen binnen het bestaande stedelijk gebied van Alphen, dat een "kern in landelijk gebied" is. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

2.3.2 Verordening Ruimte 2014

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, staan de juridisch bindende regels.

De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. De Verordening ruimte 2014 geldt met ingang van 18 maart 2014.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Bevordering ruimtelijke kwaliteit;
- Bestaand stedelijk gebied;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Groenblauwe mantel;
- Gemengd landelijk gebied.

De plangebieden in het centrum van Alphen liggen volgens de verordening Ruimte 2014 in bestaand stedelijk gebied.

Voor de bouw van woningen in bestaand stedelijk gebied gelden de volgende regels in de Verordening:

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel [37.4](#), onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Toetsing aan het beleid

In de woningbouwplanning 2014 van de gemeente Alphen-Chaam zijn de twee extra woningen voor de percelen Molenstraat 8 en Raadhuisstraat 2 niet opgenomen. Wel passen de beide kleinschalige initiatieven binnen het beleid van de recent vastgestelde Structuurvisie voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De initiatieven leveren een belangrijke bijdrage aan het behoud en de toekomst van de beide monumenten en daarmee aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Alphen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de Structuurvisie Alphen-Chaam. Hierin is gekozen voor het imago van gemoedelijke maar zeker ook moderne plattelandsgemeente. De ambities van Alphen-Chaam komen in de structuurvisie tot uiting, namelijk:

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

Het op gang brengen en houden van de dynamiek in zowel de kernen, de bebouwingsconcentraties als het buitengebied is noodzakelijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Dynamiek betekent namelijk investeringen in bedrijven en woningen. Naast het waar mogelijk faciliteren van dynamiek en vitaliteit (gekoppeld aan initiatieven) vormt het behoud en versterking van de (belevings-)kwaliteit het andere hoofddoel van deze structuurvisie.

Voor het aspect wonen is het volgende beleid voor randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven opgenomen:

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Zonodig gaat de gemeente graag het gesprek met de initiatiefnemer aan. Bij de gemeentelijke afweging hanteert de gemeente de volgende functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zuinig ruimtegebruik en een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad.
- Inbreidingslocaties hebben de voorkeur boven nieuwe uitbreidingen, mits de omgevingskwaliteit niet aangetast wordt.
- Initiatieven moeten bijdragen aan de diversiteit van de voorraad.
- In buitengebied / clusters conform 'ruimte voor ruimte-regeling'.
- In buitengebied in eerste instantie op bebouwde (VAB-)locaties.
- Toevoeging een/enkele woningen is afweegbaar bij landgoedontwikkeling en in de vorm van splitsing, gericht op het behoud van een pand met cultuurhistorische, beeldbepalende waarde.
- Woningbouwontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor bestaande functies, zoals de agrarische sector.
- Ontwikkeling moet goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- Prioriteit wordt (conform de Notitie Inbreidingslocaties) gegeven aan specifieke locaties die:
 - De stedenbouwkundige structuur / dorpsbeeld versterken;
 - Bijdrage leveren aan ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit;
 - Bijdrage leveren aan leefbaarheid van het dorp;
 - Bijdrage leveren aan de verbetering van het milieu;
 - Bijdrage leveren aan de maatschappelijke woningbehoefte
 - huisvesting belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
 - de verkeerssituatie verbeteren.
- Wat betreft type woning en stedenbouwkundige vormgeving:
 - In de centra: grondgebonden en gestapeld, 2 bouwlagen met kap (afh. van stedenbouwkundige opzet 2,5 of 3 met kap)
 - Langs de randen: grondgebonden 1 laag met kap
 - Overige: grondgebonden in 1 of 2 lagen met kap
- Vergroten van woningen is mogelijk wanneer passend in bestemmingsplan. Wanneer niet passend: onder voorwaarden afweegbaar, zoals cultuurhistorische waarde pand en straatbeeld.
- Een recreatiewoning mag niet permanent bewoond worden.

Onderstaande tabel geeft een eerste beeld of woningbouwgerelateerde initiatieven in principe afweegbaar kunnen zijn in de te onderscheiden deelgebieden: de kernen, de bebouwingsclusters en het buitengebied. Van groot belang is echter ook, dat een ontwikkeling zich voegt naar de aard, maat, schaal en beleving van de omgeving: kortom er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Ieder gebied stelt vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden hieraan andere eisen.

Wonen	Kernen Alphen, Chaam, Galder				Bebouwingsclusters buitengebied				Overig buitengebied
	Hart	Lint	Woon	werk	I	II	III	IV	
Woningbouwinitiatieven extra woning (door nieuwbouw en/of door splitsing)	+	+	+	-	+	+	+	-	In de volgende situaties - Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - Of in het kader van landgoedontwikkeling.

+ In principe afweegbaar
- In principe niet afweegbaar

Toetsing aan het beleid

De initiatieven leveren een belangrijke bijdrage aan het behoud en de toekomstmogelijkheden van de beide monumenten en daarmee aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Alphen. De extra woningen passen in het beleid van de Structuurvisie.

2.4.1 Erfgoedbeleid 2008-2014

Met dit beleid wordt gestreefd naar een zorgvuldige omgang met het erfgoed. Erfgoed is om verschillende redenen van belang voor de gemeente, denk aan argumenten als educatie, toerisme en recreatie, economie en identiteit. Voor bebouwde monumenten geldt onveranderd dat behoud, beheer en gebruik de drie speerpunten voor de omgang met dit type monumenten blijven. Voor die locaties waarvan bekend is dat het een archeologische waarde heeft geldt dat behoud op de plaats van aantreffen de voorkeur heeft het zogenaamde behoud in situ. Alleen wanneer dit niet mogelijk is wordt gekozen voor behoud ex situ. Dit betekent dat de kennis over ons verleden door middel van een definitief onderzoek gewaarborgd blijft en de vondsten en documentatie buiten de oorspronkelijke vindplaats bewaard worden in depots musea en/of archieven. Naast zorg om het erfgoed is ook communicatie over erfgoed van belang om de interesse in erfgoed onder de bevolking te vergroten om te voorkomen dat kennis verloren gaat om de identiteit van een gebied te versterken etc.

Om de doelen te bereiken is een actiepuntenlijst opgesteld. De belangrijkste acties zijn:

- Het verwerken van de omgang met archeologie in de te actualiseren bestemmingsplannen. Het gaat dan om het dubbel bestemmen van archeologisch onderzoeksgebied en archeologische waardevol gebied. Aan deze dubbelbestemmingen worden aanlegvergunningstelsels gekoppeld waaraan dan vervolgens een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek is gekoppeld;
- Het informeren van de burger over gedane opgravingen exposities in de musea en andersoortige erfgoedactiviteiten;
- Het aanleggen van een erfgoeddossier waarin alle informatie over gebouwde monumenten opgravingen meldingen van bodemverstoringen et cetera worden opgenomen.

Toetsing aan het beleid

De initiatieven leveren een belangrijke bijdrage aan het behoud en de toekomstmogelijkheden van het rijksmonument Molenstraat 8 en het gemeentelijk monument Raadhuisstraat 2. Dit bestemmingsplan maakt alleen in pandige functiewijzigingen mogelijk en heeft geen invloed op de bebouwing zelf. Het rijksmonument Molenstraat 8 valt daarnaast rechtstreeks onder de Monumentenwet en het gemeentelijke monument Raadhuisstraat 2 onder de gemeentelijke Monumentenverordening.

Vanwege de aard van het plangebied, zijnde de bebouwde kom van Alphen, is de archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant niet in kaart gebracht. De kans bestaat dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Dit bestemmingsplan maakt echter alleen functiewijzigingen mogelijk, het staat geen nieuwe bebouwing toe. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De initiatieven passen binnen het erfgoedbeleid.

2.4.2 Welstand

De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft in mei 2011 besloten om gedurende twee jaar geen gebruik te maken van welstandadvies. In mei 2013 is deze periode voor onbepaalde tijd verlengd.

3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

3.1 Ruimtelijke structuur

Kern Alphen

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

De verschillende grootschalige uitbreidingen zijn veelal van elkaar gescheiden door de dorpslinten. Door deze duidelijke begrenzingen en de eigen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken zijn het duidelijke ruimtelijke eenheden. Ten oosten van deze linten, waar de planmatige uitbreidingen de grootste oppervlakte beslaan, zijn buurten echter in verschillende tijdsperiodes gerealiseerd. Hierdoor bestaat er een grote diversiteit in de ruimtelijke opzet.

Grote groenvoorzieningen zijn binnen de kern niet aanwezig, door het goede contact met het omringende landschap dat tot diep in de kern doordringt is de noodzaak hiervoor dan ook niet aanwezig. Kleinschalige groenvoorzieningen zijn voornamelijk in de meest recent gerealiseerde buurt aan de noordoostzijde gesitueerd. Daar is tevens het speelvoorzieningsniveau het hoogst. Herkenbare groenstructuren zijn in de woonwijken nauwelijks aanwezig, de voortuinen en het plaatselijke openbare groen zorgen echter voor een voldoende groen karakter in de wijken.

De overgang tussen het dorp en het landschap gaat langs de dorpslinten zeer geleidelijk. Tussen de woonwijken en het landschap wordt de overgang gevormd door vrijstaande woningen veelal met de achterzijdes op het buitengebied georiënteerd waardoor de dorpsranden voornamelijk een groen karakter hebben. De uitzondering hierop is het bedrijventerrein ten zuiden van de woonkern. Dit bedrijventerrein, gesitueerd langs de oude spoorbaan, verstoort met de grootschalige bedrijfsbebouwing in het zicht de dorpsrand bij nadering van het dorp vanuit het zuiden.

Het centrum

Het knooppunt van de vier historische linten heeft de ligging van het centrum van Alphen bepaald. De ligging van het centrum wordt vanuit het buitengebied zichtbaar gemaakt door de kerktoeren die op een bult staat. Ter plaatse wordt het centrum verbijzonderd door de afwijkende bestrating van smalle rood-bruine klinkers. Ook het straatmeubilair wijkt af van het meubilair in de rest van de kern. De lantarens hebben een authentiek karakter en de scheiding tussen het trottoir en de rijbaan wordt plaatselijk verduidelijkt door gietijzeren of betonnen paaltjes.

De bebouwing bestaat voor een groot deel uit lintbebouwing, deze vormt overwegend het beeld in het centrum. De lintbebouwing is voornamelijk met de langsgevels op de straat gesitueerd. De bebouwing aan de Heuvelstraat vormt hierop een uitzondering, vooral de kopgevels zijn op het plein gericht, hier staan enkele monumentale panden die de sfeer op het plein bepalen, waaronder de kerk die er met de entree op georiënteerd is. In het zuiden van dit deelgebied, langs het Willibrordplein en de Willibrordstraat zijn de grootschaligere dorpsvoorzieningen gelegen, te weten een ouderenvoorziening en -huisvesting, een basisschool, een supermarkt, het gemeentekantoor en de begraafplaats. Deze vertonen geen relatie met de lintstructuren en het kleinschalige, historische karakter van de lintbebouwing. Bij de grootschalige bebouwing komen geconcentreerde parkeervoorzieningen voor, ook op het plein en voor de kerk zijn voldoende parkeergelegenheden. Het parkeren langs de linten is daardoor niet noodzakelijk wat tevens de verkeersveiligheid verhoogt.

3.2 Raadhuisstraat 2

Bestaande situatie

Dit pand betreft het voormalige raadhuis. Het pand is geheel gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van het oorspronkelijke karakter en authentieke elementen. In het recente verleden hebben diverse bedrijven en kantoren hun onderdak gevonden in dit pand. In het gebouw is 490 m² woonbaar oppervlak aanwezig.

Het object heeft de enkelbestemming centrum en is ondermeer bestemd voor publieksgerichte dienstverlening / bedrijven met een publieksgerichte functie, detailhandel (geen supermarkt) en maatschappelijke voorzieningen. Een woning is momenteel niet toegestaan.



Nieuwe situatie

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de functie “wonen” toegevoegd. Naast de mogelijkheden die de huidige bestemming Centrum biedt, is het dan ook mogelijk om een woning in het pand te maken.

3.3 Molenstraat 8

Bestaande situatie

Dit monumentale object van circa 1555 m³, dateert uit 1614 en is één van de meest bijzondere woningen gelegen in het centrum van Alphen. Omstreeks 1700 werd nog een vleugel bijgebouwd waarin een brouwerij gevestigd was. In 1944 liep het gebouw oorlogsschade op maar het werd in 1965-1966 gerestaureerd. De rijke geschiedenis van deze eerste particuliere woning in Alphen die in baksteen is opgetrokken heeft veel bijzondere gebruikers en functies gekend.

De voorgevel wordt gekenmerkt door stijlboven en beeltenissen onder de boven. De voorgevel is van het zogenaamde “Dordtse type”.



Nieuwe situatie

Achter de karakteristieke trapgevel gaan momenteel 2 aparte woonhuizen schuil. Het betreft een hoofdwooning (Molenstraat 8) en een iets kleinere woning (Molenstraat 8a) in de vleugel. Beide woningen beschikken over een eigen entree en een eigen achtertuin. Door middel van deze herziening van het bestemmingsplan wordt deze bestaande bouwkundige situatie planologisch vastgelegd.

4 LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Alle bedrijven in de omgeving van de beide plangebieden vallen milieucategorie 1 of 2. Deze bedrijven leiden niet tot een belemmering van de voorliggende initiatieven.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet Geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weersijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Rondom de plangebieden geldt een 30-km/uur-regime. De Wet geluidhinder stelt dat zich in deze gebieden geen onderzoekszones voor geluidshinder bevinden.

4.3.2 Industrielawaai

Nabij en in de kern Alphen zijn géén geluidzoneringsplichtige bedrijven overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidshinder gelokaliseerd. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

4.4 Bodem

4.4.1 Bodemkwaliteit

Algemeen

De kwaliteit van zowel de bodem als het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder d van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Er zijn verschillende typen onderzoek die in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan moeten worden gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen historische onderzoeken, verkennende onderzoeken en aanvullende onderzoeken.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt alleen voor beide locatie één extra woning binnen bestaande bebouwing mogelijk. Voor wat betreft de bebouwing beoogt het bestemmingsplan de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Tevens betekent dit dat er geen onderzoeksplicht bestaat.

4.5 Waterhuishoudkundige aspecten

4.5.1 Inleiding

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk staat hierin centraal. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd of om hemelwater te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000m². De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal opgelost worden. Dit betekent dat een (eventuele) toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Gestreefd wordt naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt –indien mogelijk afgekoppeld op het oppervlaktewater. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de

natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 7 juli 2009). Hierin zijn onder meer de voorwaarden ten aanzien van afkoppeling opgenomen

Het bestemmingsplan gaat uit van het behouden van de bestaande situatie wat betreft de bebouwingmogelijkheden. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd.

Bij bouwplannen heeft het de voorkeur om gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

4.6 Straalpaden, kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

4.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de risico's voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden twee soorten risico's gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Voor het plaatsgebonden risico PR zijn risicocontouren (10^{-6}) vastgesteld waarbinnen kwetsbare of beperkt kwetsbare bebouwing niet is toegestaan. Deze contouren liggen:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

Onderzoek

Aan de Fransebaan is een Munitiedepot van Defensie gelegen. De C zonering van dit depot grenst aan de westzijde van het plangebied. Binnen deze zone mogen geen gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie of met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, worden opgericht.

Dit beleid is vastgelegd in de circulaire Van Houwelingen 'Zonering en externe veiligheid rond munitie-opslagplaatsen' van 12 april 1988. Na de vuurwerkramp in Enschede is vastgesteld (brief van 17 april 2001, kenmerk Kvl 2001019781, van de minister van VROM aan de Tweede Kamer) dat de circulaire Van Houwelingen nog steeds van kracht is voor complexen van Defensie.

In het onderhavige plan worden dergelijke gebouwen niet mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is een veiligheidszone opgenomen waarbinnen door Burgemeester en Wethouders nadere eisen gesteld kunnen worden aan de bebouwing.

Verder zijn er op of rondom het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen of transportroutes aanwezig welke een belemmering vormen voor het nieuwe bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Inleiding

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd. Deze wetswijziging is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de Regeling NIBM (niet in betekende mate bijdragen) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat ontwikkelingen op dit gebied zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Uit de regeling NIBM blijkt dat een project met minder dan 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en dat de luchtkwaliteitsaspecten geen belemmering vormen voor het project.

Monitoringstool luchtkwaliteit 2011, rijksoverheid

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden om de luchtkwaliteit te verbeteren ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL, dat van kracht is sinds 1 augustus 2009, bevat een pakket aan maatregelen waarmee overal in Nederland tijdig wordt voldaan aan de Europese grenswaarden. Daarbij is rekening gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL een besluit wordt genomen.

Sinds 2010 vindt jaarlijks een monitoring plaats van het NSL. Daarin wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten, die zijn opgenomen in het NSL, bijgehouden. Ten behoeve van deze monitoring worden berekeningen uitgevoerd met de Monitoringstool. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Uit de digitale kaarten behorende bij de Monitoringstool 2013 blijkt dat er ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan geen normoverschrijdingen plaats vinden of verwacht worden.

4.9 Natuur

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te

kiezen, of op en andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie.

In het plangebied worden géén grootschalige ingrepen in de flora en fauna in en rondom het plangebied mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt alleen de mogelijkheid voor het realiseren van een extra woning op beide locaties binnen de bestaande bebouwing.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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 Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

De cultuurhistorische waardenkaart geeft inzicht in de aanwezige en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden in de gemeente Alphen-Chaam. Deze hangen onder andere samen met de wijze van ontginning.

Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, gemiddelde en lage indicatieve (verwachtings)waarde. Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, gemiddeld of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten. Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven.

Vanwege de aard van het plangebied, zijnde de bebouwde kom van Alphen, is de archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied op de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant niet in kaart gebracht. De kans bestaat dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Dit bestemmingsplan maakt echter alleen functiewijzigingen mogelijk, het staat geen nieuwe bebouwing toe. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De initiatieven leveren een belangrijke bijdrage aan het behoud en de toekomstmogelijkheden van het rijksmonument Molenstraat 8 en het gemeentelijk monument Raadhuisstraat 2. Dit bestemmingsplan maakt alleen in pandige functiewijzigingen mogelijk en heeft geen invloed op de bebouwing zelf. Het rijksmonument Molenstraat 8 valt daarnaast rechtstreeks onder de Monumentenwet en het gemeentelijke monument Raadhuisstraat 2 onder de gemeentelijke Monumentenverordening.

4.11 Duurzaamheid

Bij de realisatie van eventuele nieuwbouwplannen in Alphen-Chaam wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

5 HANDHAVING

5.1 Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De voorschriften van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

5.2 Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente is ontwikkeld in een structuur, waarbij van tevoren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Als belangrijke handhavingstoelen kunnen genoemd worden, het tegengaan van het bouwen zonder bouwvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is en het optreden daar waar sprake is van grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen. Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevengeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Zoals hiervoor al is aangegeven is handhaving namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het inzicht daarin verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden. Bijzonder aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen dient nagegaan te worden welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan, zal daarom uitdrukkelijk hierbij stil gestaan worden en zal zo nodig wraking van de illegale situatie plaats moeten vinden, zodat in principe handhaving mogelijk blijft. Het handhavingsbeleid binnen de gemeente is organisatorisch verankerd (handhaver) en uitvoeringsgericht (operationeel) gemaakt. Qua uitvoering wordt gehandeld conform een integraal handhavingsbeleid met een daarbij behorend plan van aanpak.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

6.2 Algemene uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling voor dit plan moet in acht worden genomen dat er sprake is van een bestemmingsplan met een in overwegende mate conserverend karakter. De bestemmingsregeling is daarom op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing.

Eén en ander wil echter niet zeggen dat enkel en alleen de bestaande functies en bebouwing wordt vastgelegd. De planregels maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig.

De bouwregels sluiten aan bij de Wet ruimtelijke ordening, welke in werking is getreden op 1 juli 2008, en op de Wabo.

6.3 Indeling van de hoofdstukken

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Bestemmingsregels

- Centrum
- Wonen

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedureregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsregels
- Slotregel

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De inleidende regels omvatten de volgende bepalingen:

Begrippen:

Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

Wijze van meten:

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk is het hart van de regels. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Allereerst zijn de (hoofd)bestemmingen weergegeven, en vervolgens de dubbelbestemmingen, beide op alfabetische volgorde. Naast een dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een (hoofd)bestemming. De bepalingen van de (hoofd)bestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervan is dat de belangen van een dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de (hoofd)bestemming.

Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsregels ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

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.

Bouwregels

De bouwregels bevatten de maatvoering- en situeringeisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc.

Nadere eisen

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedureregeling.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder wordt afgeweken. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsregels niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Afwijking van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel kan worden afgeweken ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In dit bestemmingsplan is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen teneinde bepaalde belangen en/of waarden te beschermen. Dit betekent dat bepaalde werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd, tenzij een omgevingsvergunning is verleend door burgemeester en wethouders. Het omgevingsvergunningenstelsel is gekoppeld aan de dubbelbestemmingen, waarmee de belangen / waarden van de dubbelbestemmingen worden beschermd. Voordat burgemeester en wethouders beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning moeten zij eerst advies inwinnen bij verschillende instanties. Algemeen kan worden gesteld dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend, indien er geen onevenredige aantasting ontstaat van de belangen c.q. waarden die de betreffende dubbelbestemming beoogd te beschermen, dan wel de mogelijkheid tot herstel niet onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag. Deze bepaling is overgenomen uit de Wet ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels:

Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen. Bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen (bij bedrijfswoningen), mede in aanmerking genomen.

Ondergeschikte bouwdelen: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen dan wel goothoogte door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;

Algemene aanduidingsregels;

Daar waar op de verbeelding een specifieke aanduiding is gegeven zijn extra regels, naast de regels van de onderliggende bestemmingen, van toepassing. Deze zijn opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

Algemene afwijkingsbevoegdheid:

Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning. De afwijkingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van bijvoorbeeld het milieuhygiënisch, ruimtelijk-stedenbouwkundig of verkeerskundig belang. Onder andere gaat het om: De vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten (binnen bestemming Bedrijf);

Algemene wijzigingsbevoegdheid:

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat. Voorbeelden:

- een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;

- wijzigingen van bepalingen, waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen;

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Algemene procedureregels;

De algemene procedureregels beschrijven welke procedures doorlopen dienen te worden wanneer gebruik wordt gemaakt van naderde eisen en/of de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De slotregel is algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

Overgangsregels

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet, tenzij er sprake is van strijdigheid met het vorige plan (daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) en tegen dat afwijkend gebruik wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.4 Bestemmingsregeling

Deze paragraaf licht de planregels toe vanuit een functionele invalshoek. In de volgende paragraaf zullen de bouwregels afzonderlijk behandeld worden.

6.4.1 Bestemmingen

Centrum

Deze bestemming is opgenomen voor het centrumgebied. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn diverse functies toegestaan. De bestemming is bedoeld voor de volgende doeleinden, welke veelal – al dan niet na ontheffing - onderling uitwisselbaar zijn: publiekgerichte dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, bedrijven categorie 1 en wonen (veelal op de verdieping). Uitsluitend woningen, niet-zelfstandige kantoren behorende bij functies op de begane grond en hotelaccommodatie zijn op de verdieping toegestaan.

Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag maximaal 1 woning aanwezig zijn.

Tuin 1, 2

Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen geldt de bestemming 'Tuin - 1' en voor de achtertuinen 'Tuin - 2'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan.

In 'Tuin - 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwerken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn. Per hoofdgebouw zijn maximaal 2 aanbouwen en/of bijgebouwen toegestaan.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als Wonen zijn primair bedoeld voor het wonen. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld

notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een ontheffing.

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

6.5 Bestemmingssystematiek

6.5.1 Bestemmingsregeling

In elk bestemmingsplan wordt een flexibele wijze van bestemmen voorgestaan, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is er in de regeling gekozen voor:

Positieve bestemmingen:

De ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.

De afwijkingsbevoegdheid:

Deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De afwijkingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan deze procedure is een belangenafweging verbonden, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen.

Wijzigingsbevoegdheid:

Deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet direct (concreet) vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling) maar wel mogelijk zou moeten zijn gedurende de planperiode. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de ter zake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

De nadere eisenregeling:

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

6.5.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels wordt een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarstelling).

7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft particuliere initiatieven op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Tevens komen de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

In het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant cluster Ruimte
2. Waterschap Brabantse Delta

In de “rapportage overleg en inspraak” (bijlage) worden de reacties besproken.

8.3 Inspraak

In het kader van de inspraakprocedure heeft het bestemmingsplan met ingang van 14 oktober 2014 tot en met maandag 24 november 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Gezien de omvang van de plan is er geen informatie avond gehouden. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd in de periode 10 februari 2015 tot en met 23 maart 2015. Gedurende deze periode is één zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De zienswijze en de beantwoording is verwoord in een zienswijzenrapportage, welke als separate bijlage bij het plan is opgenomen. Het plan is vervolgens, gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.