

Toelichting

bestemmingsplan Tempeliersdreef 12 Alphen

Bestemmingsplan

in opdracht van

Dhr. F. Horevoorts
Stationstraat 33
5131BL ALPHEN

projectlocatie

Tempeliersdreef 12 Alphen

plan identificatie

NL.IMRO.1723.Tempeliersdr12-VG01

planstatus

vastgesteld

datum

20 juni 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Toekomstige situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. Milieuaspecten	13
4.1. Bodem	13
4.2. Geluid (verkeerslawaaï)	14
4.3. Luchtkwaliteit	14
4.4. Externe veiligheid	16
4.5. Bedrijven en milieuzonering	18
4.6. Water	19
4.7. Flora en fauna	23
4.8. Cultuurhistorie	27
4.9. Archeologie	27
4.10. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.11. Kabels en leidingen	30
5. Juridische aspecten	31
5.1. Inleiding	31
5.2. Toelichting op de verbeelding	31
5.3. Toelichting op de regels	31
5.4. Beschrijving bestemmingen	33
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1. Economische uitvoerbaarheid	34
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Onderhavige planvoornemen heeft betrekking op de locatie gelegen aan de Tempeliersdreef ongenummerd (tussen 10 en 14) te Alphen, gemeente Alphen-Chaam. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een klein plantsoen. De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel een levensloopbestendige woning te realiseren.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de ontwikkeling zoals beoogd alsnog mogelijk te maken.

1.2. Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Tempeliersdreef ten zuiden van het centrum van Alphen. Er zijn voornamelijk woningen om het plangebied heen gesitueerd, naast enkele bedrijfs- en maatschappelijke functies. De locatie betreft het kadastrale perceel gemeente Alphen en Riel, sectie H, nummers 3664 en 3667. De percelen hebben een oppervlakte van circa 720 m².



Figuur 1.2a: ligging plangebied. Perceelnummers 3644 en 3467 aangegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen' van de gemeente Alphen-Chaam, onherroepelijk op 23 november 2011. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Tuin-2'. Binnen deze

bestemming is het gebruik van de gronden als tuin toegestaan. Ook zijn onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken bij woningen toegestaan. Het realiseren van een nieuwe woning is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming. Het planvoornemen past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.3a: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Alphen", perceel ontwikkeling rood omlijnd.

1.4. Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie aan bod. In het derde hoofdstuk 'Beleidskader' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied momenteel te karakteriseren als een overwegend onbebouwd grasveld welke gelegen is tussen de woningen aan de Tempeliersdreef 10 en 14. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich op gemeentegrond een klein plantsoen. Op het terrein bevindt zich momenteel een vrijstaande garage. Deze garage zal worden betrokken in het plan en in het ontwerp van de woning.



Figuur 2.1.1a: het plangebied, bestaande situatie (plantsoen, links de garage en daarachter het onbebouwde grasveld)

2.1.2. Omgeving

De directe omgeving van het plangebied bestaat in ruimtelijk opzicht voornamelijk uit woningen met een tuin. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich een blok met woningen, Tempeliersdreef 8 tot en met 10. De woningen zijn opgetrokken uit wit metselwerk en afgedekt met rode pannen. Aan de zuidzijde van het perceel is de oprit van een voormalig autobedrijf gelegen, tevens oprit tot de garage. Daarnaast bevindt zich een voetpad-ontsluiting naar de Stationstraat. Verder verwijderd van het perceel, gelegen naast het voetpad, bevinden zich twee onder één kapwoningen welke zijn opgetrokken met rode baksteen en afgedekt met een kap van donkergrijze pannen. De direct omliggende woningen worden gekenmerkt door traditionele architectuur.

In functioneel opzicht is sprake van een gebied met gemengde functies. Behalve horeca en burgerwoningen zijn in de nabijheid van het plangebied (ten westen) diverse kleinschalige bedrijven en winkels gesitueerd. Dergelijke

functiemenging is kenmerkend voor een oud bebouwingslint, zoals dat waarvan het centrum van Alphendeel uitmaakt.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Functieverbreiding

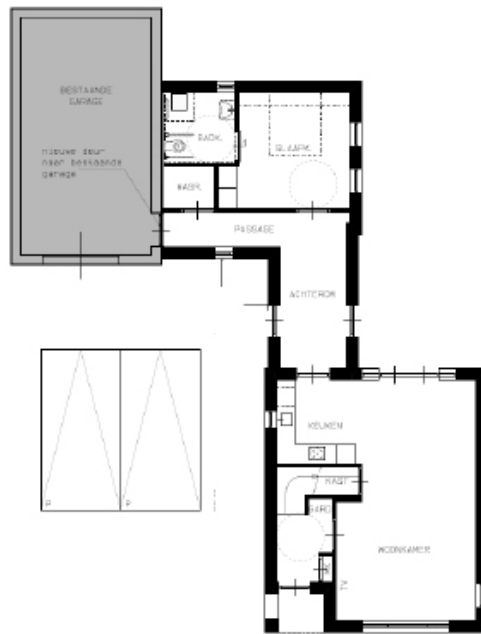
Het planvoornemen ziet primair toe op het aanpassen van de huidige planologische situatie, waarbij het plangebied een andere bestemming heeft (tuin) dan de beoogde situatie (wonen). De bebouwingslijn van de woningen aan de Tempeliersdreef volgt de weg en wordt momenteel door het grasveld onderbroken. Er is daardoor sprake van een gat in de straatwand. De ontwikkeling van de woning neemt de gat in de straatwand weg en levert hiermee een positieve ontwikkeling aan het straatbeeld van de Tempeliersdreef en versterkt daarmee de bebouwingslint. De woning ligt eveneens min of meer op de kop van de Laan van Tongerlo.



Figuur 2.2.1a: ontwerp woning (gevel links en gevel voor)

De doorgaande beweging van de Tempeliersdreef richting het Johannieterhof wordt versterkt met de realisatie van een nieuwe woning op deze plek. Er wordt een traditionele opzet met kapafdekking, vergelijkbaar aan het aangrenzende huizenblok beoogd. De goothoogte van de woning bedraagt circa 3 meter en de nokhoogte bedraagt circa 8 meter. De diepte van het hoofdgebouw bedraagt circa 8,5 meter. Het hoofdgebouw bevat de toegang tot de woning en woonkamer en keuken. Op de verdieping zijn twee (slaap) kamers voorzien. Voor wat betreft de maatvoering van de woning wordt aangesloten op de maatvoeringen zoals deze reeds voorkomen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen'.

Aan de achterzijde is een royale één-laagse platte aanbouw voorzien die ruimte biedt aan een slaap- en een badkamer. Daarmee wordt een volledig woonprogramma voorzien op de begane grond. Het groene karakter in de straat kan behouden blijven. Het metselwerk is bruin-rood, idem belending, met grijs voegwerk. De kozijnen zijn wit, de keramische dakpannen antraciet van kleur, en de ramen, deuren, het boeiboord en de dakgoot zijn van kleur monumentengroen.



Figuur 2.2.1b: indeling woning

Naast de beoogde woning is in de bestaande situatie een parkeergarage gelegen. In de toekomstige situatie wordt de bestaande parkeergarage middels een één-laagse aanbouw gekoppeld aan de beoogde woning. Voor de parkeergarage worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee parkeren op eigen terrein mogelijk wordt gemaakt en de garage wordt geïntegreerd in het woningontwerp.



Figuur 2.2.1c: situatietekening beoogde ontwikkeling

2.2.2. Verkeer en parkeren

Het parkeren ten behoeve van de beoogde levensloopbestendige woning wordt met de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgelost. De beoogde ontwikkeling levert geen significante bijdrage ten aanzien van verkeersgeneratie.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationaal ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. De Barro is ook wel bekend als Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplan aan moeten voldoen.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;

- e. de uitoefening van defensietaken;
- f. veiligheid op Rijk's vaarwegen;
- g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- h. de elektriciteitsvoorziening;
- i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- j. de veiligheid van primaire waterkeringen;
- k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- m. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van de omgevingsvergunning niet in werking treden.

Het plangebied valt niet binnen één van de projecten die aangewezen zijn in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Beoordeling

Het plangebied valt niet binnen één van de projecten die aangewezen zijn in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

De Laddertoets moet alleen uitgevoerd worden wanneer sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Er wordt in de ladder geen afgebakende definitie gegeven voor 'stedelijke ontwikkeling'. Wel blijkt uit jurisprudentie¹ dat de bouw vanaf circa 12 woningen aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Het planvoornemen is met de realisatie van 1 levensloopbestendige woning binnen het stedelijk gebied dusdanig klein van schaal dat dit niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Bovendien voorziet het plan in de concrete woonbehoefte van de initiatiefnemer en past binnen de gemaakte regionale afspraken. Een verdere

toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogingen van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De Omgevingswet verplicht voor drie onderwerpen dat zij in een programma worden uitgewerkt. Dat betreft aspecten rondom water, natuurbeheer en geluid. Wij bezien hoe wij deze (en wellicht andere) programma's vormgeven.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De laatste wijziging/actualisatie is van 15 april 2022. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

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

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- Diep grondwaterlichaam
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- Geen attentiezone waterhuishouding
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- Landelijk gebied
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- Beperkingen veehouderij
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- Stalderingsgebied
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- Gemengd landelijk gebied
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- Landelijk gebied
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- Stalderingsgebied
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling);
- Beperkingen veehouderij
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling);
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- Normen wateroverlast
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een Diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

Het ruimtelijk-functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de Structuurvisie Alphen-Chaam, vastgesteld op 27 februari 2014. De gemeente kiest voor het imago van een gemoedelijke, maar zeker ook moderne plattelandsgemeente. De ambities van Alphen-Chaam komen in de structuurvisie tot uiting op de volgende wijze:

- 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.

De Structuurvisie onderscheidt diverse thema's. Per thema wordt de hoofdlijnen van het beleid en de randvoorwaarden en uitgangspunten welke onderdeel zijn van het afwegingskader van initiatieven weergegeven. Het betreft de thema's:

- wonen;
- werken;
- voorzieningen;
- recreatie en toerisme;
- landschap (natuur, water, cultuurhistorie);
- verkeer en infrastructuur.

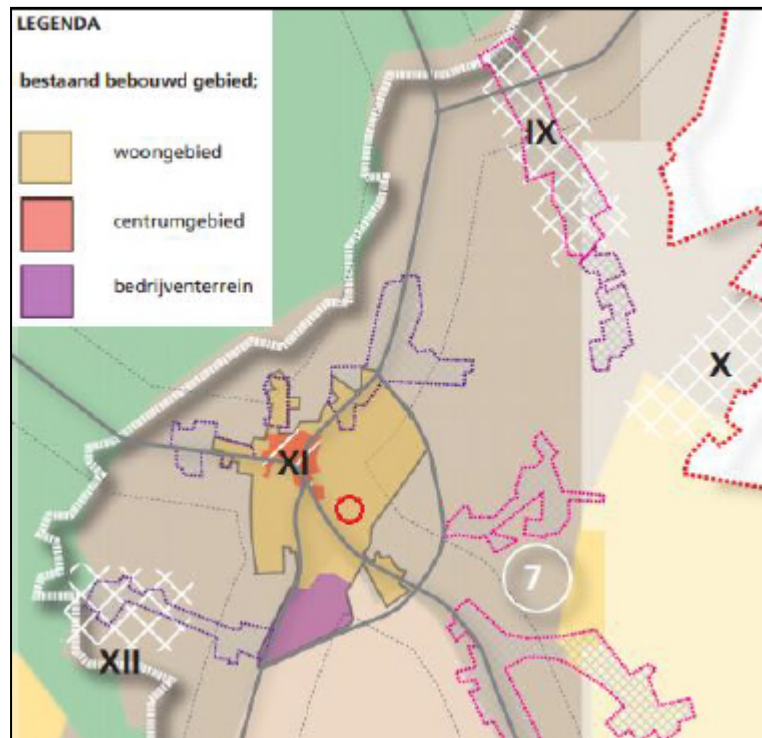
Beoordeling

Het planvoornemen sluit aan bij het thema 'Wonen'. Ten aanzien van initiatieven die binnen dit thema worden ingediend, beschouwt de gemeente als goede initiatieven onder andere nieuwbouw, herontwikkeling, splitsing en aanpassing. Bij de gemeentelijke afweging hanteert de gemeente de volgende functie-gerelateerde 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 (afhankelijk 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 deze niet passend zijn, zijn deze onder voorwaarden afweegbaar, zoals cultuurhistorische waarde pand en straatbeeld;

- een recreatiewoning mag niet permanent bewoond worden.

Het planvoornemen maakt de realisatie van één levensloopbestendige woning mogelijk op een onbebouwd perceel in het hart van Alphen. Het levert een bijdrage aan het dorpsbeeld en de ruimtelijke karakteristiek. Immers neemt de ontwikkeling van de woning de gat in de straatzijde weg. Daarnaast streeft de gemeente naar passend woningaanbod voor senioren. Het planvoornemen voldoet aan de functie-gerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten van het thema 'Wonen' en daarmee aan de Structuurvisie Alphen-Chaam.



Figuur 3.3a: ligging plangebied (rood omcirkeld) in de Structuurvisie

4. Milieuaspecten

4.1. Bodem

Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, verkennend bodemonderzoek Tempeliersdreef ong. te Alphen, documentkenmerk 1905/158/SF-01, versie 0, d.d. 9 oktober 2019). Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk geen afwijkingen in de bodem waargenomen, die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium.

Voor de lichte verontreiniging met barium geldt dat hiervoor geen locatie specifieke bron aanwezig is. Verhogingen met barium worden tevens vaker aangetroffen in de

regio (verhoogde achtergrondconcentraties). Gezien de hoogte van de aangetoonde concentratie wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.2. Geluid (verkeerslawaaï)

Het plangebied is niet gelegen in de geluidzones van >50 km / uur wegen. De dichtstbijzijnde weg (Sint Janstraat) met een geluidzone ligt verder dan 250 meter van het plangebied af. Er zijn geen spoorwegen in de buurt van het plangebied gelegen. Een akoestisch onderzoek wegverkeers- en/of spoorlawaaï wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". De "Wet luchtkwaliteit" kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

NIBM-tool

Het doel van de NIBM-tool is:

- snel en eenvoudig bepalen of een plan in-niet-betekenende-mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de lucht;
- beperken van onderzoekslast bij kleine projecten;
- vaststellen van grenzen voor aantal extra voertuigbewegingen, dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de NIBM-grens.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofoxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Luchtkwaliteit ter plaatse binnen het plangebied

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu - RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, is de concentratie van PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) gelegen tussen de 16 en 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal volgens de kaartinformatie in 2030 de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. toename aantal verkeersbewegingen

Voor het ontwikkelingsinitiatief is tevens gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voertuigbewegingen volgens CROW, hoofdgroep "A4.2 Wonen";
- categorie: "Koop, huis, vrijstaand";
- gebied: "Schil centrum", "Niet stedelijk";
- CROW verkeersgeneratie (per woning): min. 7,7 en max. 8,5;
- er is uitgegaan van een worst-case scenario: verkeersgeneratie: 8,5 voertuigbewegingen;
- aandeel vrachtverkeer: 0%;

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,5
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.3a: worst-case berekening NIBM-tool

Beoordeling

Uit de Worst-case berekening voor de bijdrage van de extra verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling, volgt dat de grens voor "niet-in-betekende-mate",

gesteld op $1.2\mu\text{m}^3$ niet wordt overschreden. Er is derhalve geen nader onderzoek benodigd.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de "Wet luchtkwaliteit" 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat dan vooral om bedrijventerreinen, infrastructuur (wegen) en woningbouwprojecten met meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Middels voorliggend planvoornemen wordt 1 levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt met bijhorende parkeervoorzieningen. Dit leidt tot een zeer marginale toename van verkeersbewegingen. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Desalniettemin is met behulp van de NSL-monitor vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. De waarde van het dichtstbijzijnde rekenpunt (15856153) bedraagt in het jaar 2020 $18,612\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM10). Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm van $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet namelijk beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden.



Figuur 4.4a: uitsnede risicokaart Nederland (plangebied aangeduid met rode druppel)

Het plangebied is gelegen in Alphen. Ten noordwesten van Alphen is de inrichting 'Munitiepark Alphen' gelegen aan de Fransebaan. Deze is QRA-verplicht gemaakt. Het groepsrisico hoeft volgens de risicokaart niet verantwoord te worden, aangezien de oriënterende waarde niet overschreden wordt. Daarnaast ligt het plangebied buiten de veiligheidszones van de inrichting. De inrichting vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

De buisleiding ligt op circa 1,0 kilometer verwijderd van het plangebied. Deze is dusdanig ver gelegen dat de buisleiding geen belemmering voor het planvoornemen. Er zijn geen rijks-, spoor- of vaarwegen in de buurt van het plangebied gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen

Hoewel hoogspanningslijnen geen onderdeel uitmaken van externe veiligheid is wel onderzocht of er hoogspanningslijnen in of nabij het plangebied zijn gelegen. In verband met magnetische velden als mogelijke veroorzaker van leukemie bij kinderen, heeft het voormalig ministerie van VROM in 2005 een beleidsadvies uitgebracht. VROM adviseert om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven binnen de zogenaamde magneetveldzone.

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (bovengronds) betreft de lijn Tilburg west – Oosteind (150 kV), gelegen op een afstand van ruim 14 kilometer. Deze lijn heeft aan weerszijde een indicatieve zone van 75 meter. Het plangebied valt buiten deze zone.

Conclusie

De inrichting en buisleiding zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Er zijn in de buurt van het plangebied geen overige inrichtingen gelegen, noch worden er in de buurt van het plangebied andere gevaarlijke stoffen over spoor-, vaar- of

autowegen vervoerd waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst is opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied;
- Het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De directe omgeving kan worden omschreven als een rustige woonwijk.



Figuur 4.5a: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Alphen"

Op het bedrijfsperceel (direct ten westen van het plangebied) zijn industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten en groothandelsbedrijven met maximaal milieucategorie 2 en horecavoorzieningen en administratieve dienstverlening toegestaan die ondergeschikt zijn aan de eerste twee genoemde functies. Dit komt in een rustige woonwijk overeen met een aan te houden richtafstand van 30 meter. Hier wordt in eerste instantie niet aan voldaan (perceel-tot-perceel). Indien echter gemeten wordt vanaf het bedrijfsperceel tot de ligging van de beoogde woning ligt het bedrijfsgebouw op ongeveer 35 meter van de beoogde woning. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden afstand. Daarnaast liggen er in de bestaande, legale situatie al woningen om de bedrijfsbestemming heen. De bedrijfsbestemming is bovendien van initiatiefnemer zelf en niet meer in actief bedrijf.

De overige functies liggen op zodanig ruime afstand gelegen dat daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6. Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen;
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden;
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem;
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit;
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (Waterschap Brabantse Delta)

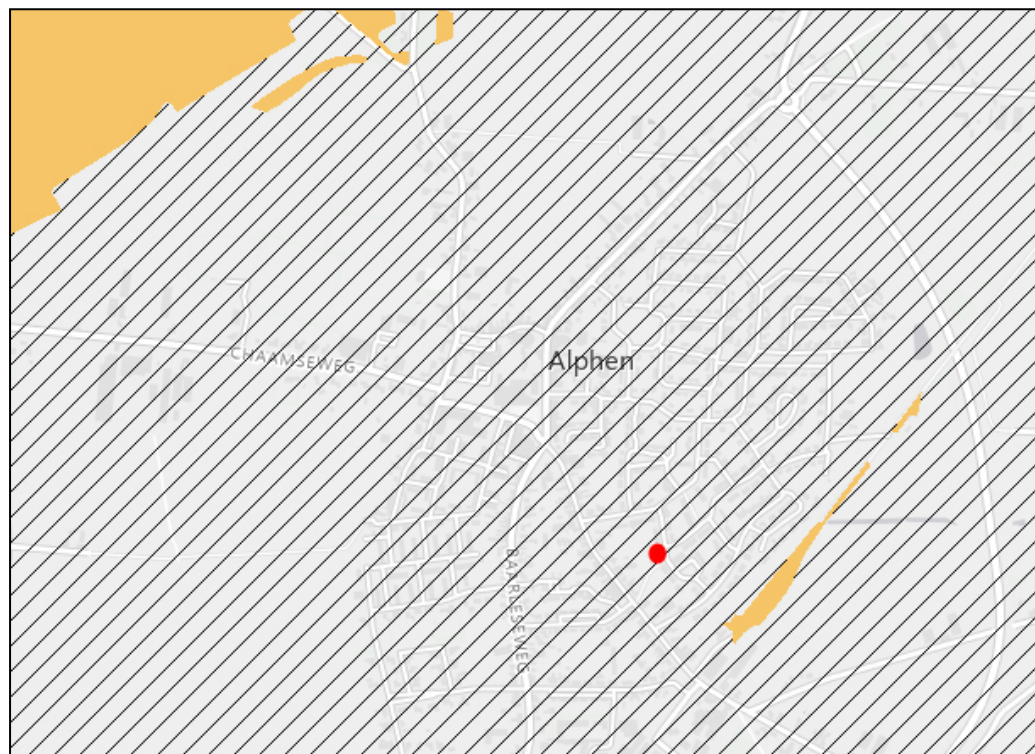
In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Bovenstaande regels zijn in het vervolg beoordeeld voor het plangebied. Voor de inventarisatie van beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de keurkaart van het waterschap Brabantse Delta.



Figuur 4.6a: uitsnede keurkaart Brabantse Delta (plangebied aangeduid met rode stip)

De planlocatie ligt in het invloedsgebied Natura2000. Binnen deze gebieden gelden extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Het initiatief bestaat uit het toevoegen van een woning. Er wordt geen grondwater onttrokken en afgezien van hemelwaterverwerking vinden er geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2020-2024

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024.

In het waterbeleid zijn de zorgplichten uit de Waterwet verder ingevuld. Het gemeentelijke waterbeleid schrijft onder meer voor dat stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. Alle nieuwe nieuwbouw- en herstructureringsprojecten dienen in principe hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd waarbij de wettelijke voorkeursvolgorden gehanteerd worden. Hemelwater wordt daarom, ook als er geen toename is van het verhard oppervlak, bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd en schoon gehouden.

Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² verhard oppervlak (daken en bestrating) geldt alleen het gemeentelijk beleid en wordt alleen voor het oppervlak van de bouwwerken een opgave meegegeven. Bij grotere plannen wordt voor het oppervlak van daken en bestrating een opgave meegegeven. Voor het realiseren van nieuwbouw is een bergingseis voor hemelwater van 78 mm (78 liter/m²) voor het toekomstige nieuwe verhard oppervlak vastgesteld. Voor het aanpassen van verhard oppervlak geldt een bergingseis van 7 mm voor het vervangende oppervlak en 78 mm voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Verhard oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden.

De bestaande watervoorzieningen zoals greppels en vijvers dienen gehandhaafd te blijven tenzij de bergende, afvoerende, infiltrerende en drainerende functie gecompenseerd wordt.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Alphen-Chaam. Het perceel bestaat met name uit gazon en beplanting.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt via de grond afgevoerd.

Afvalwater

In de bestaande situatie wordt geen afvalwater afgevoerd.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling betreft het toevoegen van een woning. Het aandeel verhard oppervlak neemt toe:

gebruik oppervlak	huidig [m ²]	beoogd [m ²]
totaal plangebied	ca. 720	ca. 720
verharding infrastructuur ¹ (voetpaden, parkeren, verkeerskundige aansl.)	34	ca. 170
dakoppervlak (berging/garage en woning)	38	ca. 140
oppervlakte tuin, onverhard ²	648	ca. 328
oppervlakte tuin, verhard ²	0	82
totaal verharding (dak en terrein)	72	ca. 392
totaal groen (tuin, groenvoorzieningen)	648	ca. 328

¹ Er wordt voor het terrein voor de garage ervan uitgegaan dat dit compleet verhard wordt

² Voor het terreinverharding van perceel nummer 3664 wordt, gelet op de royale omvang vanuit gegaan dat 20% verhard zal worden

Het plangebied is gelegen in de kom waar drukriolering aanwezig is. Op dit stelsel mag alleen huishoudelijk afvalwater geloosd worden, geen hemelwater. Het hemelwater moet daarom op eigen terrein verwerkt worden.

Verplichting verwerking hemelwater

Uit voorgaande inventarisatie (zie tabel) volgt dat het verhard oppervlak (daken en erfverharding) toeneemt met 320 m². Er is een opgave van 78 mm voor de toename van het dakoppervlak en 7 mm voor vervanging van daken. Uitgangspunt is dat er t.b.v. de woning nieuw dakoppervlak wordt gerealiseerd. De oppervlakte hiervan bedraagt (140-38=) 102 m². Er dient derhalve een waterberging te worden gerealiseerd van 78 mm / 1000 mm * 102 m² = afgerond 8 kuub. Deze wordt gerealiseerd d.m.v. een wadi in de achtertuin. Bij droogvallende groene voorzieningen, zoals een wadi, mag met een waterlaag van 0,5 meter gerekend worden. De wadi dient bij toepassing van een talud onder 45° op een hoogte van (0.5 / 2 =) 0.25 m boven de bodem een oppervlakte te hebben van 8 m³ / 0.5 m¹ = 16 m². In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van deze waterbergingsvoorziening.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7. Flora en fauna

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Tritium Advies, Quickscan flora en fauna, Tempeliersdreef te Alphen, documentkenmerk 1905/146/JOW-02, versie 1, d.d. 17 oktober 2019). Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande

activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Uit de quickscan is het volgende gebleken:

Effecten beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied is op circa 180 meter van het plangebied gelegen. Tussen het plangebied en het NNB-gebied zijn echter een weg en verschillende woningen gelegen. Gezien de aard van de werkzaamheden (herontwikkeling binnen de bebouwde kom) valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Natura 2000-gebiedsbescherming

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn). Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, 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 op de Wnb wordt aangevraagd. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 3,7 kilometer van de projectlocatie; dit betreft "De Regte Heide en Riels Laag".

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie is de belangrijkste factor die voor verstoring in de natuurgebieden kan zorgen. De verstoring heeft betrekking op verzuring en/of vermesting van het desbetreffende gebied. Tijdens de realisatiefase en de gebruiksfase kan sprake zijn van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

Daarnaast heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling. Gelet op de afstand en de kleinschalige ontwikkeling tot de Natura2000-gebieden zijn storende effecten op deze gebieden uitgesloten.

Voortoets

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden ten gevolge van de beoogde planontwikkeling. Met de AERIUS-calculator is een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd. Hierin zijn zowel de realisatiefase als de gebruiksfase berekend.

Beoordeling

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het project er geen Natura 2000-gebieden zijn met een stikstofdepositie die hoger is dan de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van de rekenresultaten blijkt dat de drempelwaarde niet wordt

overschreden. In onderhavige situatie is daarmee de vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. De ontwikkeling leidt niet tot significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Effecten soorten

Er wordt in het kader van de wet natuurbescherming (Wnb) nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvalen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er naast de zorgplicht vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan het nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van omliggende tuinen en plantsoenen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op

vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van Amfibieën, reptielen en vissen die beschermd zijn bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen/soorten zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.8. Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Er liggen geen van cultuurhistorisch belangrijke waarden binnen of omtrent het plangebied volgens de CHW.

Het document 'Erfgoedbeleid 2015 – 2020' geeft een overzicht van alle relevante gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten in de gemeente Alphen-Chaam. Aan de Tempeliersdreef bevinden geen gemeentelijke monumenten of Rijksmonumenten. In de buurt van het plangebied bevinden zich wel verschillende van historisch belang bouwkunsten (Stationstraat 2, 4, 11, 19 en 25). De ontwikkeling van één nieuwbouwwoning aan de Tempeliersdreef brengt de nabije cultuurhistorische aspecten geen schade toe. Het plangebied ligt niet aan een cultuurhistorisch lint. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9. Archeologie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. 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. Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.9a: archeologische monumentenkaart 2010-2015

Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart geen archeologische aanduiding. Echter, vanwege de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Alphen, is, conform het vigerende gemeentelijk beleid archeologisch onderzoek wel noodzakelijk. Antea Groep heeft hiervoor een archeologisch onderzoek (Antea Group Archeologie 2019/82, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, Tempeliersdreef te Alphen, gemeente Alphen-Chaam, projectnummer 454695, concept revisie 00, 12 juni 2019) uitgevoerd. Hieruit kan het volgende geconcludeerd worden:

Bureauonderzoek

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek geldt een brede archeologische verwachting. Er kunnen in het plangebied in theorie archeologische resten vanaf het laat paleolithicum tot en met de late middeleeuwen worden aangetroffen.

Booronderzoek

De bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor van 0,4 tot 0,55 m dik. Hieronder een bruine laag zand, in eerste instantie gezien als mogelijke top van de C-horizont, maar uiteindelijk geïnterpreteerd een oude akkerlaag. Daaronder een beigegeel pakket, dat naar onder toe lichter wordt: een moderpodzol B die geleidelijk overgaat naar de C. Tijdens het booronderzoek is een bodemopbouw gevonden die redelijk intact aanwezig is. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan de aanwezigheid van archeologische resten / sporen niet worden uitgesloten.

(Selectie)advies

Het advies luidt in eerste instantie de exacte plannen voor de locatie uit te werken. Op grond van de definitieve tekeningen kan bepaald worden welke werkwijze wordt gekozen voor vervolgonderzoek:

1. Wanneer een bouwwijze wordt gekozen waarbij een bouwkuip tot op de C-horizont (het gele zand) wordt gegraven. In dit geval is het raadzaam om voorafgaand een proefsleuvenonderzoek uit te voeren met een dekking van 7,5 tot 10 % van het plangebied om te kijken of archeologische sporen aanwezig zijn en op die manier de sporen te karteren en waarderen. Bij aantreffen een behoudenswaardige vindplaats zou dan de gehele bouwkuip opgegraven moeten worden;
2. De tweede optie is mogelijk als er alleen funderingssleuven worden gegraven en er op staal gefundeerd wordt, waarbij ook de vloer op deze fundering rust, zonder dat hieronder gegraven wordt. In dat geval luidt het advies om voorafgaand aan de nieuwbouw de funderingssleuven te graven als archeologische proefsleuven. Op die manier wordt alleen onderzoek gedaan in de zone die geroerd wordt voor de nieuwbouw en blijft in de rest van het gebied de intacte bodem behouden.

Voor het uitvoeren van (beide vormen van) gravend archeologisch onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat wordt vastgesteld door de bevoegde overheid.

Bovenstaande betreft een selectieadvies. Het nemen van een selectiebesluit is voorbehouden aan de bevoegde overheid, in deze de gemeente Alphen – Chaam.

4.10. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 1 levensloopbestendige woning. Drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;

- de kenmerken van de potentiële effecten

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken

4.11. Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

5. Juridische aspecten

5.1. Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2. Toelichting op de verbeelding

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

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlak;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3. Toelichting op de regels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;

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

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In ieder bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels: hierin wordt de maximale hoogte van een bouwlaag vastgelegd. Ook wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de regels, deze afwijkingen als maatgevend gelden;
- Algemene afwijkingsregels: hierin worden afwijkingsmogelijkheden voor regels voor maten en bouwgrenzen beschreven;
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt beschreven dat het bevoegd gezag de in de plan opgenomen bestemming kan wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;

- Algemene procedureregels: bij toepassingen van de nadere eisen regeling is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

5.4. Beschrijving bestemmingen

Tuin - 2

Binnen deze bestemming is een tuin toegestaan en de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s), alsmede bij deze bestemming behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en –paden en parkeervoorzieningen, waterpartijen, terrassen, bouwwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen in een woning toegestaan en de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s), alsmede bij deze bestemming behorende ontsluitingswegen en –paden en parkeervoorzieningen, berg- en stallingsruimten ten dienste van de woning, erven en tuinen, bouwwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de juridisch-planologische procedure is een omgevingsdialoog uitgevoerd. Het plan is aan de directe omwonenden voorgelegd. Met de bewoners van de belendingen links en recht naast het plangebied heeft een informatieavond plaatsgevonden. In overleg met de omwonenden zijn enkele planaanpassingen doorgevoerd, ten opzichte van een voorgaand plan. In onderhavige bestemmingsplan is uitsluitend het laatste, aangepaste plan opgenomen:

1. de woning is met de voorgevel dicht op de voorste perceelsgrens geplaatst, zodat er voor de bewoners woonachtig aan de Tempeliersdreef 14 beter zicht op de Alphense kerktoren blijft bestaan;

Na bijstelling van het planvoornemen hebben de belanghebbenden aangegeven verder geen bezwaar te hebben tegen dit plan.

Vooroverleg

In de procedurebepalingen zoals gesteld in artikel 6.18 Bor is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Reacties provincie, Waterschap en Brandweer

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta hebben in een reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Brandweer Midden- en West-Brabant maakt voor het aspect externe veiligheid gebruik van het standaard-advies.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van 17 november 2023 tot en met 28 december 2023. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen gaven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vaststelling

In de openbare vergadering van de raad van de gemeente Alphen-Chaam op 20 juni 2024 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.