

19-6-2020



Ruimtelijke onderbouwing

VAN LEUVENLAAN 6-8-8A
WIJZIGING NAAR 3 WOONEENHEDEN
BAS BACKX – ARCHITECT BNA

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Doel	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Procedure	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	beoogde situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1	bestemmingsplan Kom Alphen	8
3.3.2	Structuurvisie Alphen-Chaam	9
3.3.3	Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019	9
4	Planologisch relevante (milieu) aspecten	11
4.1	inleiding	11
4.2	bodem	11
4.3	Waterhuishouding	11
4.4	Cultuurhistorie	12
4.5	Archeologie	14
4.6	Ecologie	14
4.7	Akoestiek	15
4.8	Externe veiligheid	15
4.9	Kabels en leidingen	17
4.10	Verkeer en parkeren	17
4.11	Luchtkwaliteit	17
4.12	natuurtoets	19
5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6	Planologische afweging	20

1 Inleiding

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

1.1 Doel

Deze aanvraag is opgesteld in opdracht van bouwbedrijf Vromans - van Hal. In het pand van Leuvelaan 6-8-8A waren tot op heden een slagerij, een kapsalon en een bovenwoning gevestigd. De nieuwe eigenaar is voornemens om het pand te verbouwen tot 3 wooneenheden. Hierop is naar aanleiding van een principeverzoek inmiddels positief gereageerd door het College van B&W. Aan de hand van deze onderbouwing kan het bevoegd gezag verder inzoomen op de locatie en beoordelen of de wijziging ruimtelijk goed inpasbaar is.



Afb. 1: luchtfoto van Leuvelaan 6-8-8A met aanduiding locatie

1.2 Vigerend bestemmingsplan

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

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



Afb. 2: bestemmingsplankaart met aanduiding locatie

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief wordt een omgevingsververgunning aangevraagd voor de verbouwwerkzaamheden. Daarnaast wordt een verzoek ingediend tot het wijzigen van het aantal wooneenheden van 1 naar 3, conform een functieonthefving en een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. (nader bepaald artikelen 10.7 en 10.8)

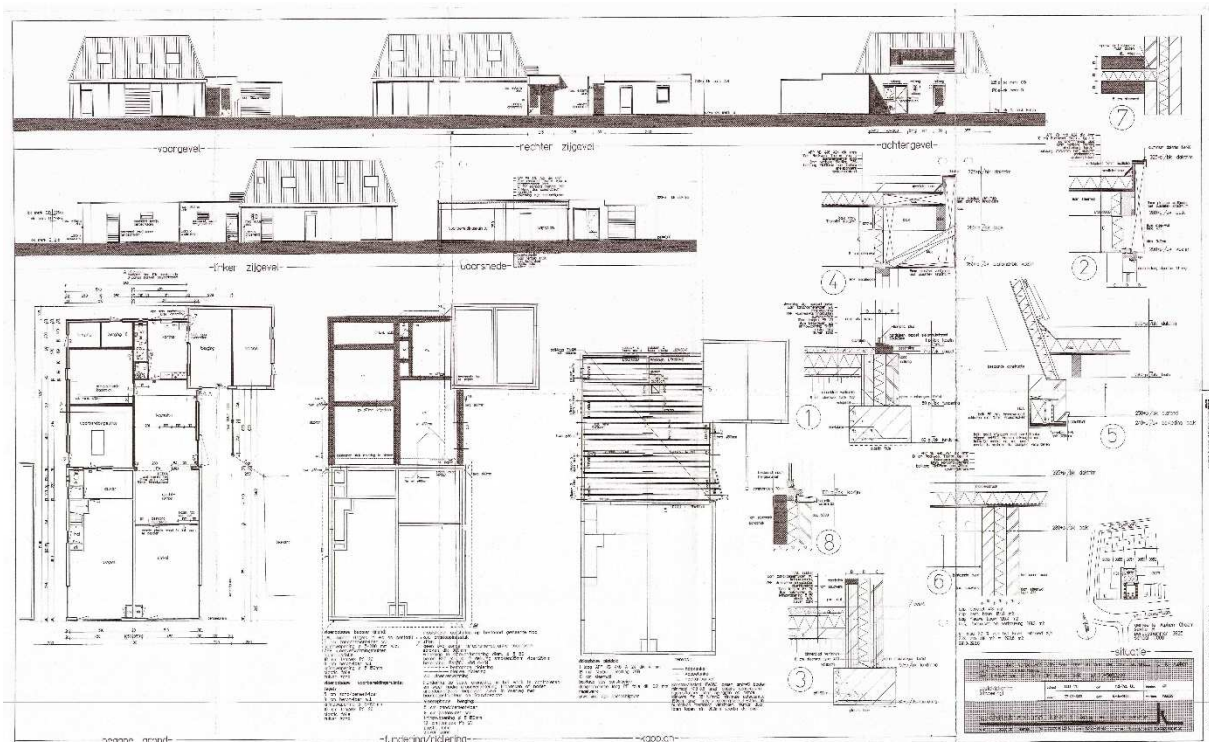
1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is een inleiding gegeven op het initiatief. Hoofdstuk 2 geeft een meer gedetailleerde beschrijving. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidskaders uiteengezet, waaraan het initiatief wordt getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante (milieu) aspecten getoetst. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de omgevingsdialoog toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een conclusie gegeven.

2 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het huidige pand is gebouwd begin jaren '90 als winkelpand met bovenwoning, bestemd voor de verhuur. De begane grond is opgedeeld in twee winkeleenheden. Het perceel is ca. 420m², waarvan 290m² bebouwd oppervlak. De bovenwoning heeft een separate entree aan de linker zijgevel, met eigen trapopgang en meterkast. De twee winkels hebben eigen meterkasten. Het pand heeft 3 huisnummers en geheel gescheiden installaties.



Afb. 3: bouwtekening huidige situatie sinds het jaar 2000



Afb. 4: straatzijde met belendende bebouwing

De beide winkels hebben een oprit van 2,5 meter breed naast de bebouwing. Direct voor het pand zijn twee parkeervakken aangelegd op openbaar gebied. In de van Leuvenlaan zijn vanwege de centrumfunctie met winkelaanbod in totaal 32 parkeerplaatsen aangelegd op het stuk tussen de Raadhuisstraat en de Stanzerij.



Afb. 5: kadastrale kaart omgeving

2.2 beoogde situatie

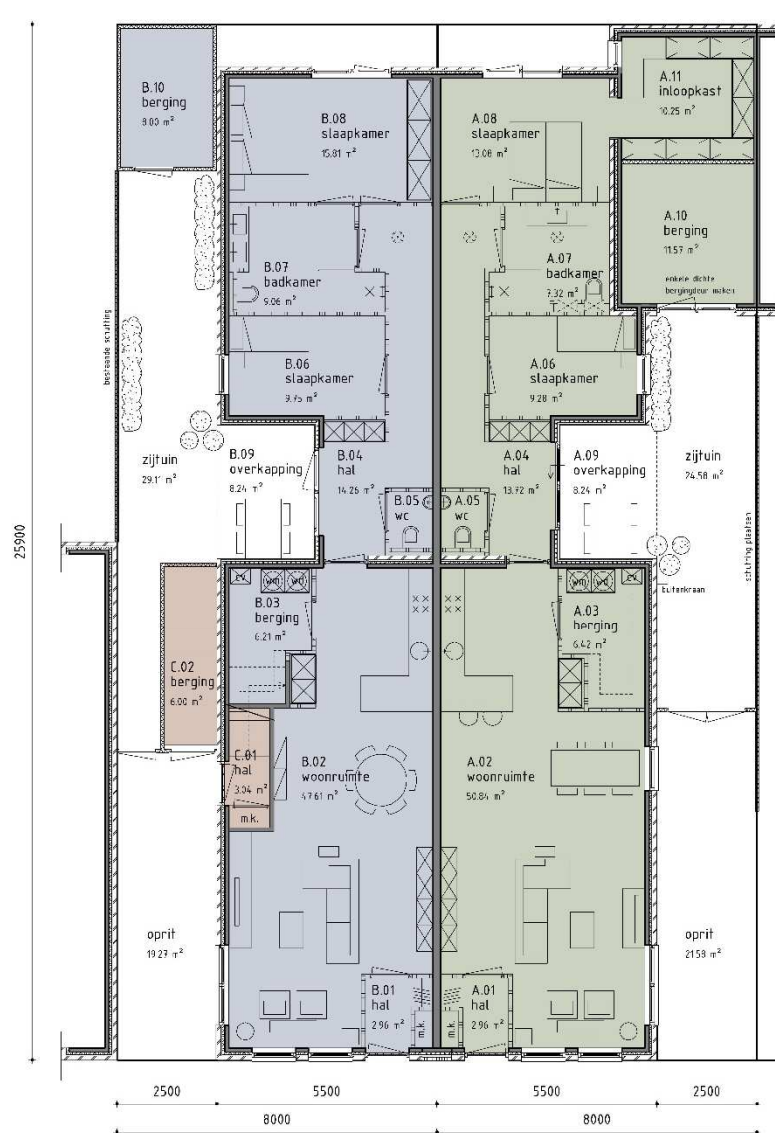
De bovenwoning blijft in de huidige vorm in tact, wel wordt gedacht aan het plaatsen van dakkapellen op het dak aan de straatzijde. De beneden verdieping wordt eerst gestript van het huidige interieur. Daarna worden de twee benedenwoningen in het bestaande casco opnieuw opgebouwd. De woningen worden zo veel mogelijk onder de huidige nieuwbouweis uit het bouwbesluit verbouwd. Waar dit niet mogelijk is wordt een zo hoog mogelijke kwaliteit aangehouden. De voorgevel en de twee voorste delen van de zijgevels worden geheel vernieuwd, om de woonsfeer van het pand te verbeteren. Alle woningen krijgen een eigen buitenberging voor fietsen en dergelijken. Het pand wordt gesplitst in 3 appartementsrechten om de juridische status van de wooneenheden en de gezamenlijke gebouwdelen op de juiste manier vast te leggen. De luchtdichtheid tussen de wooneenheden (i.v.m. akoestische en thermische isolatie) en de onderlinge brandwerendheid worden nagekeken om er zeker van te zijn dat deze aan het bouwbesluit voldoen. De scheidingen tussen openbaar en privé, worden middels een schutting en tuinpoorten gerealiseerd in één materiaal, passend bij het pand.

Realisatie 2 seniorenwoningen op de beqane grond
voor meer informatie bel of mail:

E: info@vromansvanhal.nl

T: 013 508 1530

VROMANS-VAN HAL BV
Aannemersbedrijf



Afb. 6: gewijzigde plattegrond met nieuw gevelaanzicht

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De wijziging op deze schaalgrootte, van een winkelfunctie naar woonfunctie, heeft geen invloed op het nationaal belang. Het initiatief is getoetst aan de volgende landelijke beleidskaders;

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (structuurvisie) – vastgesteld maart 2012
Algemene regels ruimtelijke ordening (regeling) - geconsolideerd januari 2019

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

3.2 Provinciaal beleid

De wijziging op deze schaalgrootte, van een winkelfunctie naar woonfunctie, heeft geen invloed op het provinciaal belang. Het initiatief is onderzocht in relatie tot de volgende provinciale beleidsstukken:

Omgevingsvisie Noord-Brabant (structuurplan) - vastgesteld 14-12-2018
Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 (structuurplan) - vastgesteld 2-7-2014
Verordening ruimte Noord-Brabant (verordening) - geconsolideerd januari 2019

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

3.3 Gemeentelijk beleid

De wijziging op deze schaalgrootte, van een winkelfunctie naar woonfunctie, heeft mogelijk invloed op het gemeentelijk belang. Het initiatief is onderzocht in relatie tot de volgende gemeentelijke beleidsstukken:

Kom Alphen (bestemmingsplan) - vastgesteld 23-11-2011
Structuurvisie Alphen-Chaam (structuurplan) - vastgesteld 27-2-2014
Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019 (plaatselijke verordening) - vastgesteld 14-3-2019

3.3.1 bestemmingsplan Kom Alphen

In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Centrum' conform BP Artikel 10. Onder deze bestemming is één woning per bouwvlak toegestaan, daarnaast zijn ook de functies detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, bedrijven met een publieksgerichte functie en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Een directe woningvermeerdering van 1 naar 3 wooneenheden per bouwvlak is niet zonder meer toegestaan. Om dit te realiseren kan een beroep worden gedaan op artikel art. 10.7 - Ontheffing functie en art. 10.8 - Wijzigingsbevoegdheid.

In artikel 10.7 wordt beschreven dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor een functiewijziging naar wonen, onder de volgende voorwaarde:

- bij de ontheffing ten behoeve van wonen (w) dient het aantal woningen te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

In artikel 10.8 wordt beschreven dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om het maximaal toegestane aantal woningen te wijzigen, met dien verstande dat het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het bestemmingsplan biedt dus mogelijkheden om zowel de functie te wijzigen naar wonen, als het maximaal aantal woningen te wijzigen, mits Burgemeester en Wethouders geen bezwaren zien

m.b.t. het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Het voorgenomen initiatief is wegens de bepalingen in het bestemmingsplan te behandelen als een wijzigingsplan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan de gemeenteraad bepalen dat voor specifieke (vaak kleinschalige) ontwikkelingen het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen. In het vigerende bestemmingsplan is dat voor het wijzigen van een functie naar wonen en voor het vermeerderen van het aantal woningen per bouwaanduiding ook zo geregeld. Het College van B&W is dus bevoegd om dit besluit te nemen.

3.3.2 Structuurvisie Alphen-Chaam

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

- Het zorgdragen voor een dorpshart en levendige centra.
- In Alphen werken we aan de uitvoering van het Masterplan voor het centrum, met een plein, supermarkt, enkele winkels en beperkt woonprogramma.
- Er moet sprake zijn van een functionele bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket.
- Voorkomen overlast als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, voorkomen parkeeroverlast rondom de initiatieflocatie.
- Geen hinder / negatieve effecten op kwaliteit leefomgeving (geluid, licht of verrommeling, reclame-uitingen of gevaar).

Wat betreft het eerste punt kan opgemerkt worden dat Alphen een duidelijker dorpscentrum met voorzieningen begint te krijgen aan het Willibrordplein. Vanwege deze ontwikkeling zijn ook de Slagerij en de kapsalon vertrokken uit de van Leuvenlaan. De van Leuvenlaan heeft niet meer de uitstraling van een voorzieningenlint. Om deze reden is de initiatiefnemer van plan om de begane grond om te bouwen naar twee seniorenwoningen. Op deze manier krijgt het pand een passende functie en vanwege de gunstige ligging kunnen de bewoners gebruik maken van alle voorzieningen in de directe omgeving zonder gebruik te hoeven maken van auto of fiets. De wijziging naar wonen zal leiden tot minder verkeersbewegingen in de van Leuvenlaan. Bijkomend voordeel is dat vanwege het éénrichtingsverkeer in de van Leuvenlaan ook minder verkeersbewegingen zullen plaatsvinden door de achterliggende woonwijk. Rondom het pand zal minder verrommeling plaatsvinden, omdat de reclame uitingen, airco's, aanhangwagens, fietsenrekken en dergelijke zullen worden verwijderd.

3.3.3 Nota parkeernormen Alphen-Chaam 2019

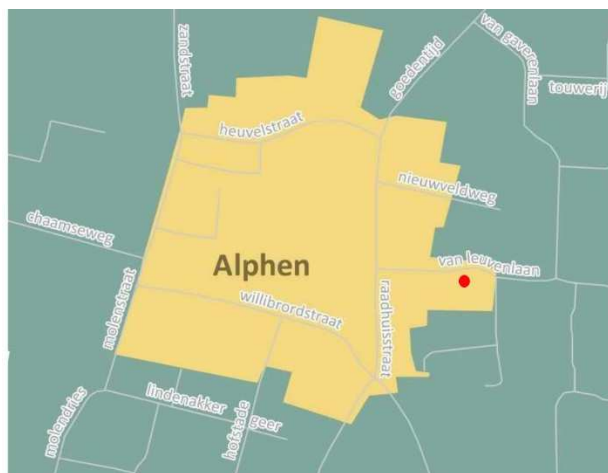
Voor een goede en zo eerlijk mogelijke afweging in het realiseren van parkeerplaatsen per functie, heeft gemeente Alphen-Chaam een parkeernota opgesteld. In deze regeling wordt onderscheid gemaakt per gebruiksfunctie (wonen, winkel, kantoor, sport, school etc.) en per locatie (centrum, overig).

We kijken in dit geval naar de locatie centrum, omdat de locatie net binnen het gebied centrum Alphen valt volgens de kaart (afb. 7).

Voor de huidige winkelfunctie is de parkeernorm 4,4 plaatsen (2,4 per 100m² BVO / 180m² BVO gerekend). Daar komt bij voor de bovenwoning een parkeernorm van 1,6. Dat maakt in totaal een parkeerbehoefte van 6 plaatsen. Het pand heeft 2 opritten, welke geteld kunnen worden als 2 parkeerplaatsen. De overige parkeerbehoefte (van bezoekers) wordt voorzien in de van Leuvenlaan, daar zijn 32 parkeerplaatsen op het gedeelte van de van Leuvenlaan, tussen Raadhuisstraat en Stanzerij.

In de nieuwe situatie wordt gerekend met de bovenwoning á 1,6 parkeerplaatsen en twee benedenwoningen met ieder 1,8 benodigde parkeerplaatsen. Dit geeft in totaal 5 benodigde parkeerplaatsen. Dit is een afname van de behoefte van 1 parkeerplaats ten opzichte van de huidige situatie. De wijziging zal dus geen negatieve gevolgen hebben voor de parkeerbalans.

De straat en achterliggende wijk zullen minder verkeersbewegingen te verwerken krijgen, omdat de winkelfunctie op deze locatie komt te vervallen. Er is dus een klein verschil in de behoefte van parkeerplaatsen (1 minder), maar een groot verschil in het komen en gaan van auto's.



Afb. 7: kaart uit parkeernota, in geel de gebieden centrum in groen de gebieden overig, rode stip is planlocatie.

Algemene opmerkingen/definities parkeernormen:

- Aandeel bezoekers is al meegenomen in de parkeernorm
- bvo: bruto vloeroppervlak
- wvo: winkel vloeroppervlak

Parkeernormen wonen

Woning	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers	Aandeel oplaadpunten
Oppervlakte > 90 m ²	1,8	2,0	0,3 pp per woning	0,8 - 1,7 % per woning
Oppervlakte < 90 m ²	1,6	1,8		0,3 - 0,5 % per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,5	0,7	0,2 pp per kamer	0,07 - 0,2 % per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	0,6	0,8	0,3 pp per woning	0,07 - 0,2 % per woning

tabel 4: parkeernormen woningen

Afb. 8: tabel met parkeernorm wonen

4 Planologisch relevante (milieu) aspecten

4.1 inleiding

In het kader van de huidige wijziging van winkelfunctie naar wonen, zal er in dit hoofdstuk worden ingegaan op planologisch relevante milieuaspecten. Het gaat in dit geval niet om een bestemmingsplanwijziging, maar om het aanvragen van een functieonthefving d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan. Onderstaande onderwerpen zijn dus veelal niet verplicht om toe te lichten in deze ruimtelijke onderbouwing, maar zullen volledigheidshalve wel toegelicht worden om een vlotte besluitvorming te kunnen ondersteunen.

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

4.2 bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het pand wordt geleverd met een schone grondverklaring. De vorige huurders hebben niet gewerkt met bodem verontreinigende stoffen. Voor zover zij hebben gewerkt met chemische stoffen, is daar volgens milieuvorschriften mee omgegaan. Het project betreft een (in pandige) verbouwing, in de bodem wordt niet gewerkt.

Conclusie

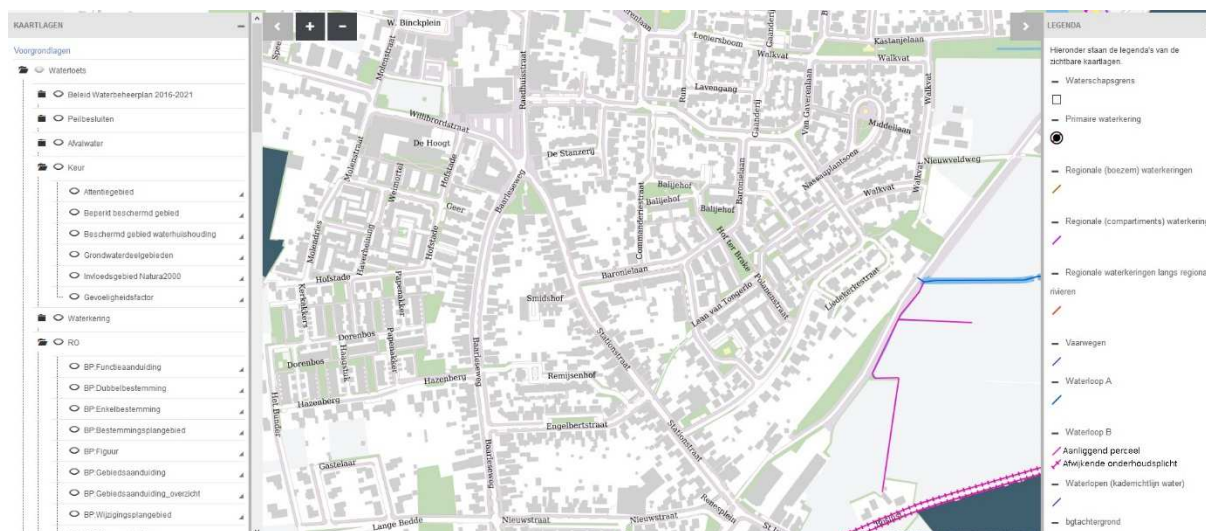
Er is geen sprake van bodemverontreiniging op deze locatie.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van

de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. Vooruitlopend op deze beoordeling door gemeente en waterschap is een watertoets uitgevoerd. Het kaartmateriaal geeft aan dat er op de locatie geen bijzonderheden aanwezig zijn m.b.t. de waterhuishouding.



afb. 9: waterhuishoudkundige kaart

Beoordeling

Het dakoppervlak en de terreinverharding zal niet noemenswaardig veranderen. De gezamenlijke omvang zal nooit groter worden dan 420m² en blijft daarmee ruimschoots onder de grens van 2.000m². De riolering zal gescheiden uitgevoerd worden voor elke wooneenheid. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding en er zijn geen mitigerende maatregelen (zoals een retentievoorziening) noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding heeft geen gevolgen voor het voorgenomen plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

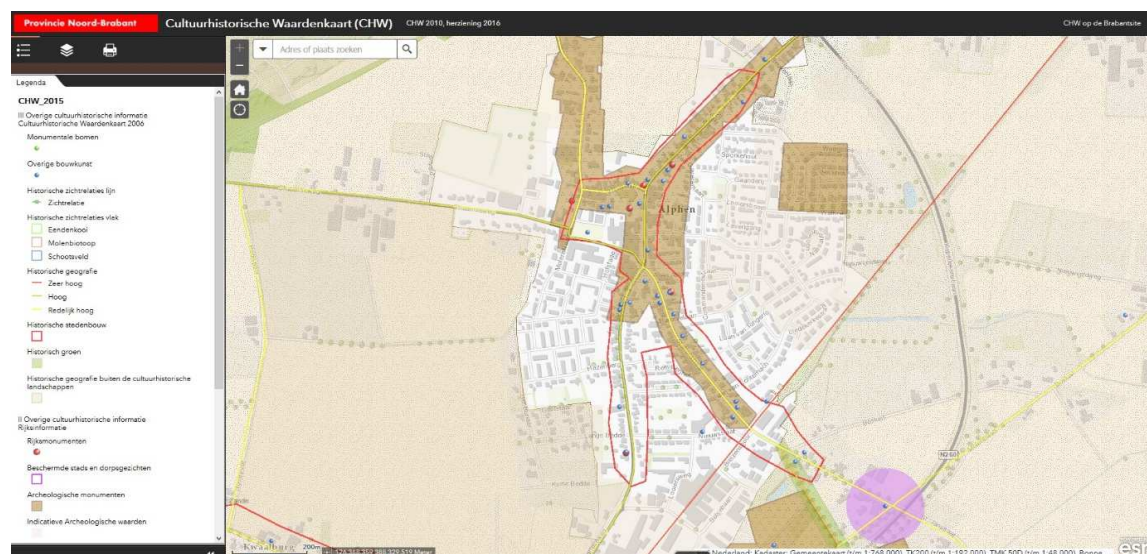
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen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

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

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

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



afb. 10: Cultuur Historische Waardenkaart (CHW2015, kaartlagen I-II-III)

Beoordeling

De ontwikkeling vindt niet plaats in een omgeving met aanduiding Historische Stedenbouw. Het eerste deel van de van Leuvenlaan wordt wel aangemerkt als archeologisch waardevol. De straat heeft geen historische bebouwing en een redelijk divers straatbeeld. In de verdere uitwerking van het plan zal middels kleur- en materiaalkeuze gezocht worden naar een manier om goed aan te sluiten op de omgeving.

Conclusie

De cultuurhistorische samenhang is op deze plek niet aangemerkt als waardevol. Het is wel een archeologisch interessant gebied, maar de bodem wordt niet verstoord aangezien het gaat om een bestaand pand.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

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

Beoordeling

Voor de kern Alphen, en dus ook de betreffende locatie, is de archeologische verwachtingswaarde niet gekarteerd. Deze gebieden worden behandeld als een ‘hoge verwachting’, omdat het hier om de ontstaanskernen van beide dorpen gaat. Alleen als aangetoond kan worden dat het bodemarchief dermate verstoord is dat van een redelijke waarneming geen sprake meer kan zijn, zal de verwachting naar laag kunnen worden bijgesteld. Omdat het projectgebied de vrijstellingsgrens van 100 m² aan nieuwbouw niet overschrijdt, is archeologisch onderzoek niet vereist.

Conclusie

archeologisch onderzoek op deze locatie is niet vereist.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

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

overige effecten op de beschermde gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.7 Akoestiek

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Mede omdat de ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom en de straten in de directe omgeving als een 30km-zone zijn ingesteld is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig. Vanwege de verplichte lage snelheid van de voertuigen kan worden aangenomen dat het geluidsniveau aanvaardbaar is.

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

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

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

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

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel

toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

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

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

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

Inrichtingen

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



afb.11: risicokaart van Nederland t.p.v. centrum Alphen

Transport

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

Buisleidingen

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

Conclusie

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

4.9 Kabels en leidingen

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

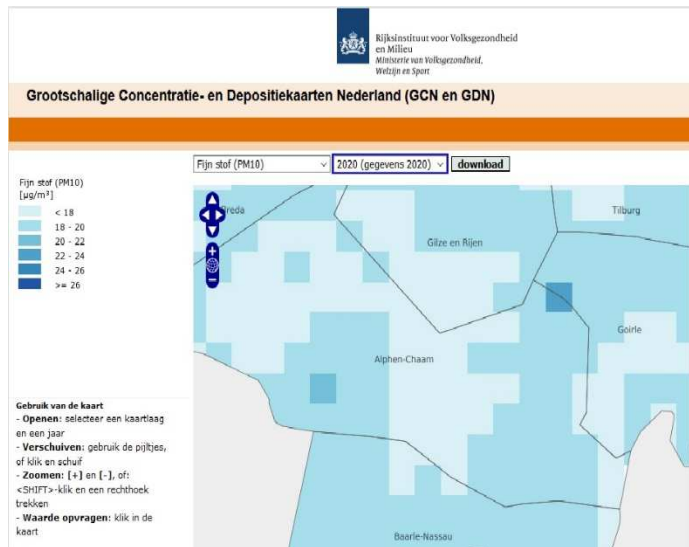
4.10 Verkeer en parkeren

Met het initiatief dient verzekerd te zijn dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven neemt de parkeerbehoefte op de locatie af met 1 parkeerplaats. Verkeersbewegingen van bezoekers, bevoorrading en vertegenwoordigers worden aanzienlijk minder. Er zullen geen negatieve gevolgen zijn voor de verkeer- en parkeersituatie met de voorgenomen wijziging.

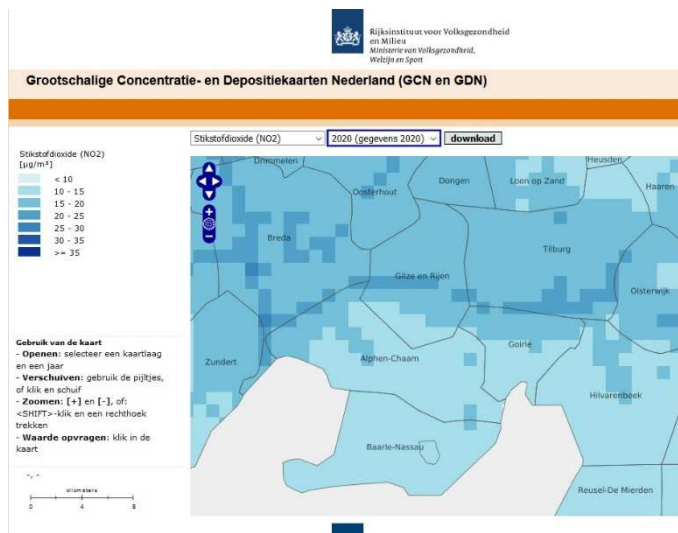
4.11 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

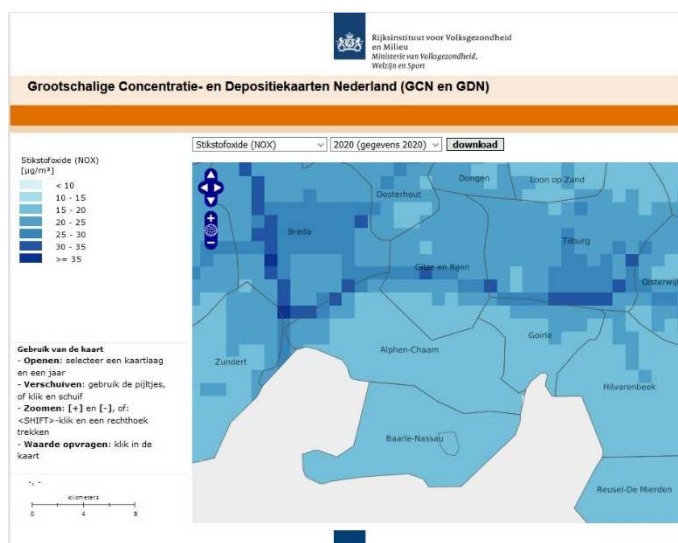
Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een activiteit die significant bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Wanneer ter plaatse de achtergrondbelasting van luchtkwaliteit aanvaardbaar is kan worden aangenomen dat dit ook na de verbouwing zo zal zijn. De achtergrondbelasting wordt jaarlijks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



afb.12a: kaart fijnstof PM10



Afb. 12b: kaart stikstof NO2



Afb. 12c: kaart stikstof NOx

4.12 natuurtoets

Inleiding:

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

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

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

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

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

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

De functie van het pand wijzigt van 1 wooneenheid en twee wonkeleenheden, naar 3 wooneenheden.

Wat betekent dit in het kader van de Wet natuurbescherming? De voorgenomen wijziging van activiteit leidt tot minder bezoekers met een auto op de locatie van Leuvenlaan 6-8-8A te Alphen. Dit leidt dus tot minder uitstoot en dus minder depositie op de natura 2000 gebieden.

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft inmiddels alle omwonenden geïnformeerd aan de hand van een ontwerp-tekening en beschrijving van het plan. Op deze manier is aan de omwonenden de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren. Inmiddels hebben alle omwonenden schriftelijk akkoord gegeven op het plan. Deze omgevingsdialoog is in een verslag uitgewerkt en zal als bijlage meegestuurd worden bij deze aanvraag.

6. Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen wijziging aan de van Leuvenlaan 6-8-8A te Alphen. De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van de functie van detailhandel naar wonen, met een woningvermeerdering van 1 naar 3 wooneenheden. Ten einde dit plan te kunnen realiseren, is hiervoor een ontheffing nodig van het College van B&W.

De mogelijkheid om deze ontheffing te verlenen worden geboden in het bestemmingsplan artikelen 10.7 en 10.8. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid vormt geen belemmering voor het initiatief. Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft.

Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de van Leuvenlaan 6-8-8A te Alphen doorgang vinden, mits het bevoegd gezag zich kan vinden in de uitkomst van deze Ruimtelijke Onderbouwing.