

Toelichting

# bestemmingsplan “Stationstraat 12 - 18”

---

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 2013-04-24  
Plan identificatie: NL.IMRO.1723.BPStationstraat12-VS01

[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)

*Schoenmakers*

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

## Colofon

<b>Titel:</b>	Bestemmingsplan 'Stationstraat 12-18'
<b>Opdrachtgever:</b>	Horevoorts Bouwontwikkeling BV Looiersweg 2 5131 BE ALPHEN
<b>Ontwerp:</b>	 Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 <a href="http://www.schoenmakersarchitectuur.nl">www.schoenmakersarchitectuur.nl</a>
<b>Contactpersoon:</b>	L. Schrauwen <a href="mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl">leny@schoenmakers-ontwerp.nl</a>
<b>Projectnummer:</b>	081100
<b>Rapportnummer</b>	081100.01
<b>Datum:</b>	24 april 2013
<b>Status:</b>	Vastgesteld

**Toelichting**

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>6</b>
1.1	Algemeen .....	6
1.3	Planvorm .....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader .....</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding .....	8
2.2	Beleid Europees en rijksniveau .....	8
2.3	Provinciaal beleid .....	9
2.4	Gemeentelijk beleid .....	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beschrijving plangebied .....</b>	<b>16</b>
3.1	Historische situatie .....	16
3.2	Huidige situatie .....	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Het plan voor Stationstraat 12 en 16 .....</b>	<b>19</b>
4.1	De stedenbouwkundige opgave .....	19
4.2	Opzet Stationstraat 12 en 16 .....	19
4.3	Beeldkwaliteitplan .....	20
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Planologische relevante Uitvoeringsaspecten .....</b>	<b>24</b>
5.1	Geluid .....	24
5.2	Lucht .....	24
5.3	Bedrijven en milieuzonering .....	24
5.4	Bodem .....	25
5.5	Water .....	26
5.6	Flora en Fauna .....	26
5.7	Externe veiligheid .....	26
5.8	Archeologische aspecten .....	27
5.9	Cultuurhistorische aspecten .....	28
5.10	Besluit milieueffectrapportage .....	28
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Toelichting op de bestemmingsregels .....</b>	<b>29</b>
6.1	Inleiding .....	29
6.2	Algemene toelichting verbeelding .....	29
6.3	Algemene toelichting regels .....	29
6.4	Toelichting bestemmingen .....	29
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>31</b>
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid .....	32

**Bijlagen:**

- Beoordeling archeologisch rapport, Regio West-Brabant, 9 juli 2012.
- Herbeoordeling, archeologisch rapport, Regio West-Brabant, 11 september 2012.
- Rapportage overleg en inspraak 'Voorontwerp-bestemmingsplan Stationstraat 12 te Alphen', januari 2013.

**Afzonderlijke bijlagen**

- Verkennend Bodemonderzoek – Stationstraat 12-16-18 te Alphen – Zeeuwen Milieu BV, 16 mei 2012;
- Archeologisch onderzoek – Becker & Van de Graaf bv, 9 juli 2012.

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Op de locatie Stationstraat 12 - 18 te Alphen is het voornemen woningbouw te ontwikkelen. De locatie ligt in de kern van Alphen in het bestaand bebouwd gebied. De locatie is opgenomen in de Notitie inbreidingslocaties en de Structuurvisie Wonen 'Zorg voor, Passend wonen, Goed leven' van de gemeente Alphen-Chaam.

Met de keuze voor de inbreidingslocatie Stationstraat 12 -18 te Alphen wordt het bedrijfspand en de woning verwijderd en komt er passende woningbouw voor in de plaats. De woning op Stationstraat 14 blijft behouden.

Op grond van het verkavelingsplan wordt het plan aan de Stationstraat 12 -18 juridisch-planologisch vastgelegd middels onderhavig bestemmingsplan. Hierin wordt de ontwikkeling van de inbreidingslocatie geregeld. Concreet gaat het om de realisatie van 17 woningen bestaande uit verschillende typologieën. Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Alphen, vlakbij de splitsing van het oude lint van Riel naar Baarle-Nassau en de weg richting het Sas / Hondseind. De kern Alphen is een onderdeel van de gemeente Alphen-Chaam. Het perceel van de Stationstraat heeft de kadastrale gegevens sectie H en nummer 2493, 2917, 2918, 2198, 3420 en 4301. De omvang van het bestemmingsplangebied bedraagt ca. 3657 m<sup>2</sup>, het te ontwikkelen gebied bedraagt ca. 3458 m<sup>2</sup>. In figuur 1 en 2 is de ligging van het te ontwikkelen gebied aangegeven.

## 1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Stationstraat 12 -18' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

### Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 blad met het nummer NL.IMRO.1723. BPStationstraat12-OP01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:500.

### Regels

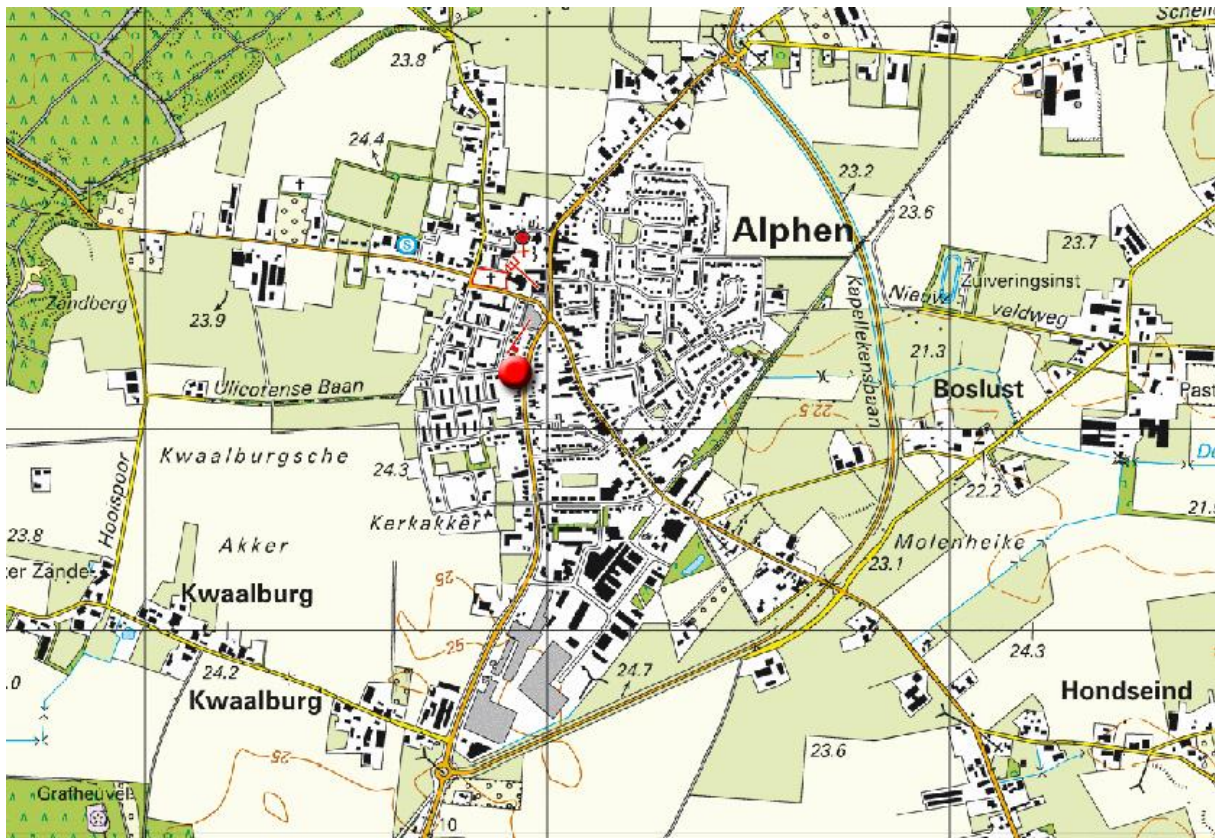
De regels bevatten de juridische regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Zowel de regels als de verbeelding worden conform de landelijke richtlijnen SVBP2008 en IMRO2008 en het gemeentelijk handboek toegepast.

### Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. van het Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijk beleidskader behandeld. Hierna wordt in hoofdstuk 3 het plangebied besproken en in hoofdstuk 4 de opzet van het plan. Hoofdstuk 5 bevat de planologische relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 volgt de opzet van de juridische regeling. In hoofdstuk 7 volgt tot slot een beknopt verslag van de doorgelopen procedure.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie aangegeven



Figuur 2: Luchtfoto met daarop het te ontwikkelen gebied aangegeven

## Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

### 2.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van Europa, het rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Stationstraat 12 -18 te Alphen opgenomen.

### 2.2 Beleid Europees en rijksniveau

#### 2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

#### 2.2.2 *Nota Ruimte*

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW, en EZ. In de nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020- 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

De ontwikkeling van het beoogde plan heeft in positieve zin invloed op de leefomgeving, het bedrijfspand maakt plaats voor woningbouw in het bestaand stedelijk gebied.



### 2.2.3 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het rijksbeleid voor wonen maakt een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestigings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus, omdat mensen ruim en groen willen wonen. Dit moet, waar mogelijk, worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden lokale initiatieven en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen.

## 2.3 **Provinciaal beleid**

### 2.3.1 *Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'*

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

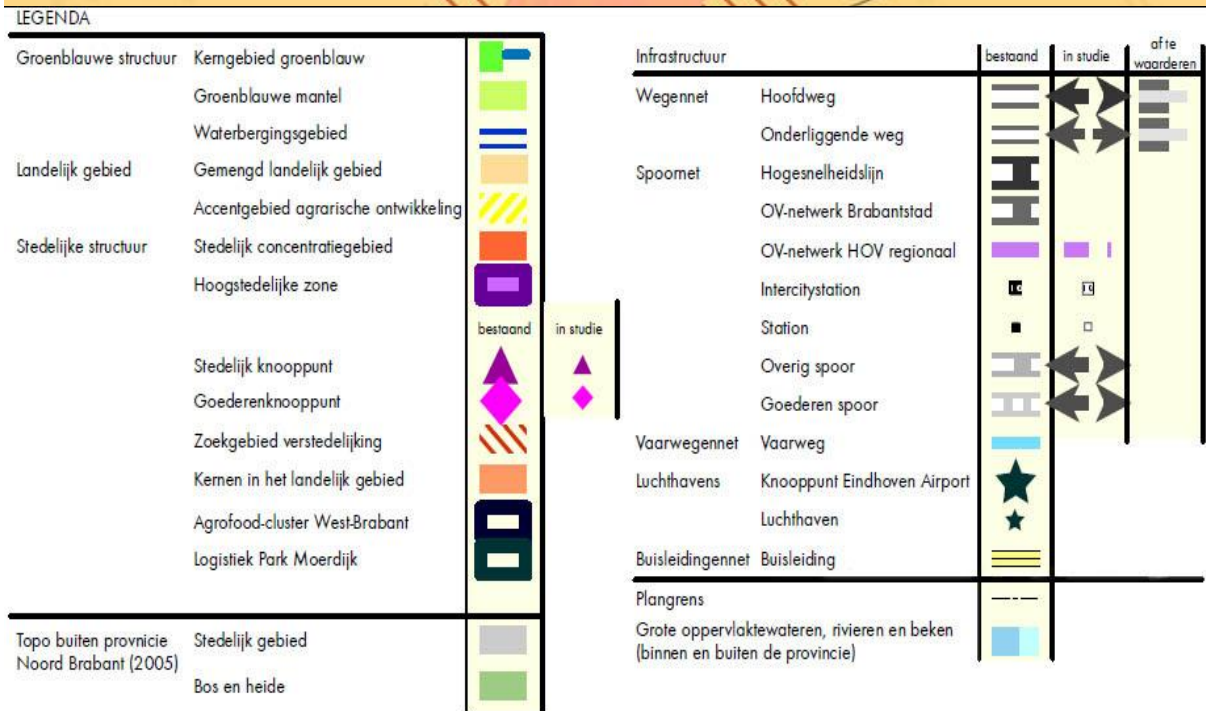
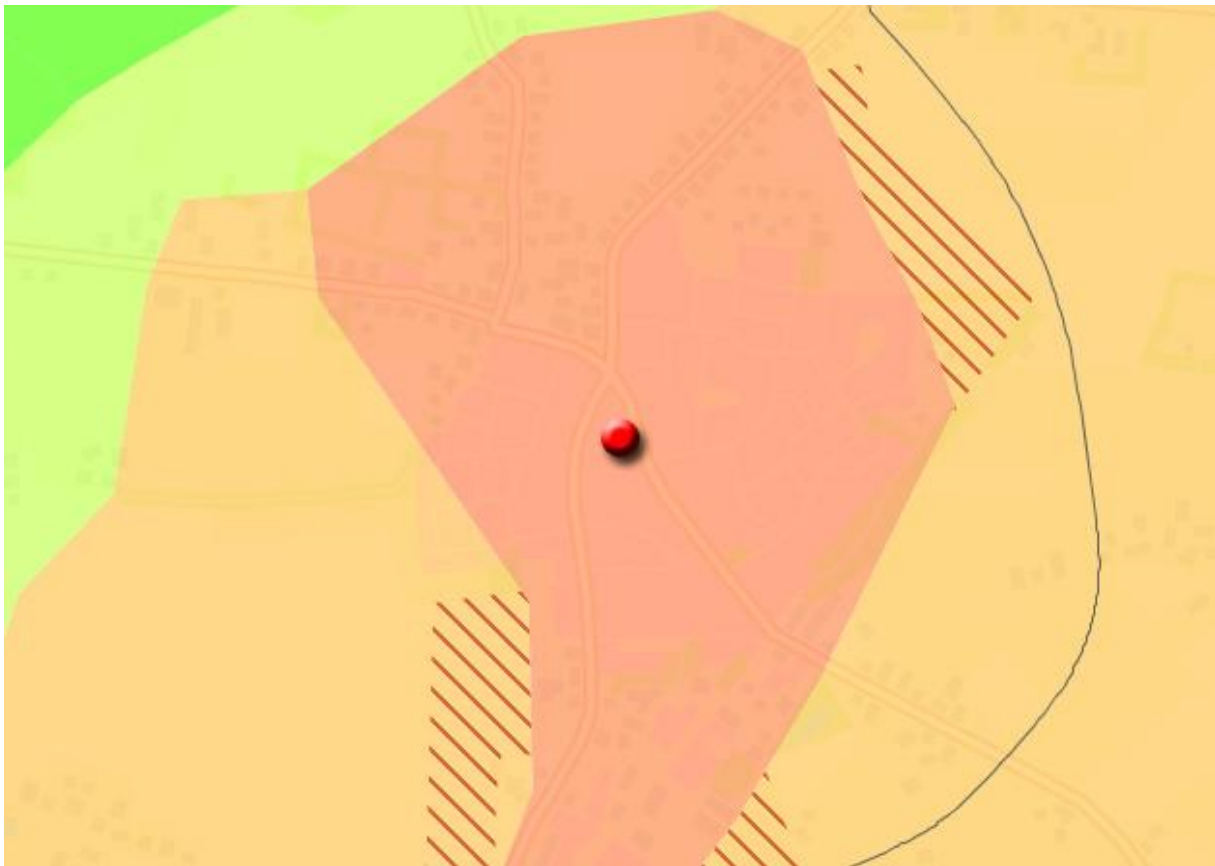
Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

### 2.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant*

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant inwerking getreden. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. **Ontwikkelen**  
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. **Ordenen**  
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. **Beschermen**  
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. **Regionaal samenwerken**  
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. **Stimuleren**  
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 3: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie RO, provincie Noord-Brabant

Uit figuur 3 blijkt dat het plangebied Stationstraat 12-18 te Alphen gelegen is in de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel) grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, sociaal als economische opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil in de stedelijke structuur het volgende bereiken:

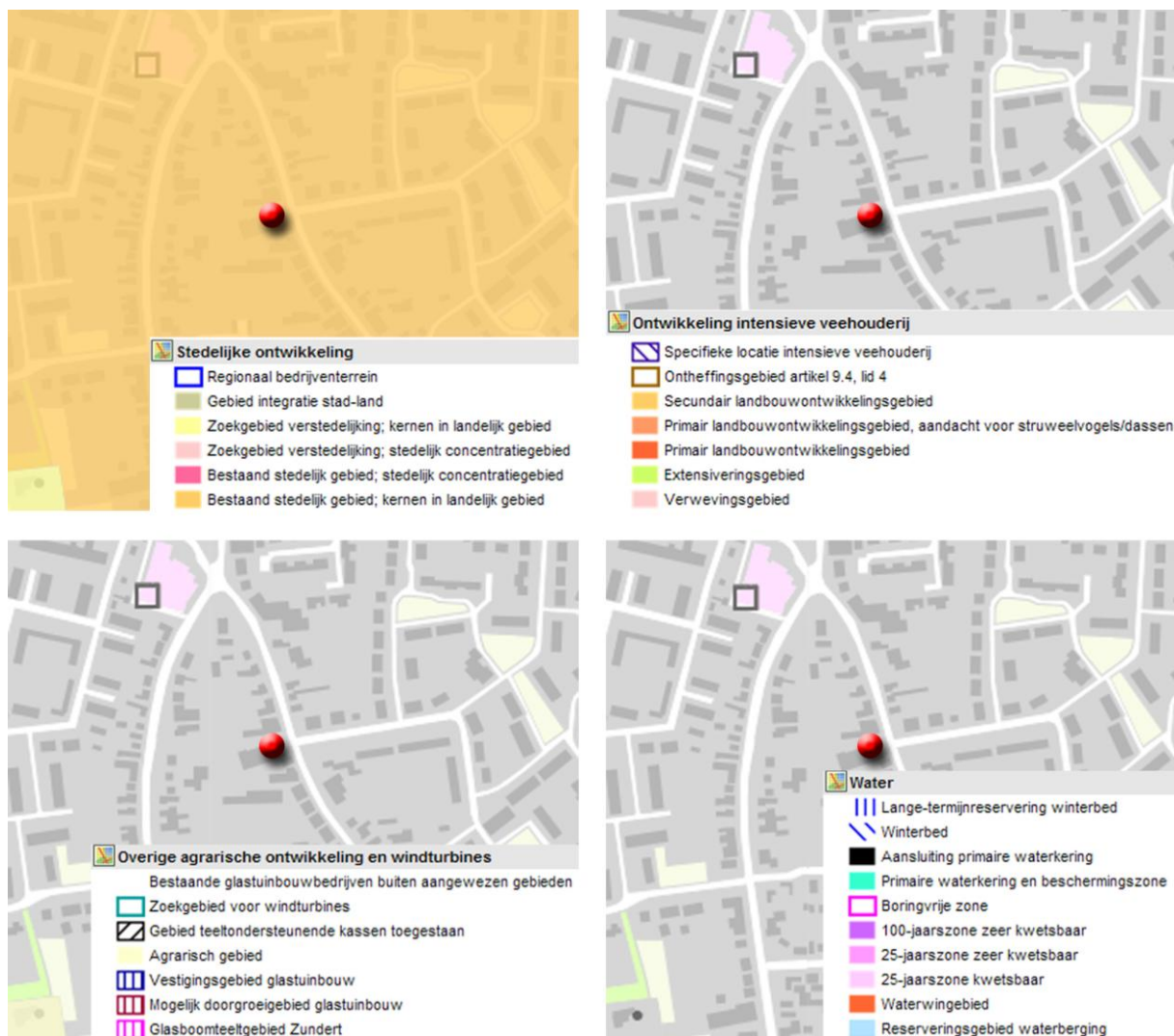
1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische kennisclusters

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De ontwikkeling is passend te noemen, de ontwikkeling wordt gerealiseerd in de stedelijke structuur van de kern in het landelijk gebied.

### 2.3.3 Verordening Ruimte 2011

In de Verordening ruimte 2011 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.



Figuur 4: Uitsnede kaarten behorende bij de Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Uit figuur 4 en 5 blijkt dat het plangebied gelegen is in 'Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'. In de Verordening ruimte 2011 wordt het bestaand stedelijk gebied omschreven als gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Het plangebied Stationstraat 12 -18 te Alphen ligt in het bestaand stedelijk gebied, een stedelijke ontwikkeling is hier toegestaan. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van het woonmilieu van de omliggende woningen, doordat de bestemming 'bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen'.

De planontwikkeling voldoet aan de regels zoals deze zijn opgenomen in de verordening ruimte van de provincie Noord- Brabant.



Figuur 5: Uitsnede kaarten behorende bij de Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 *Structuurvisie Plus Alphen-Chaam (gemeente Alphen-Chaam 2001)*

De Structuurvisie Plus is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te bepalen van de gemeente Alphen-Chaam en de contouren te schetsen voor duurzame (economische) ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In de Structuurvisie wordt ten eerste het bestaande kwaliteitsbeeld geschetst. Het beleid dat wordt geformuleerd heeft tot doel om de ontwikkelingen zodanig te sturen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten: “zorgvuldig, duurzaam, maar niet behoudend”. In de Structuurvisie Plus worden drie plandoelen geformuleerd:

- behoud en versterking van de dragende landschapsstructuur: De landschappelijke dragende structuur bestaat uit de beekdalen, de bos- en natuurgebieden en landgoederen;
- vernieuwing economisch draagvlak: De gemeente zal in principe niet-agrarische activiteiten weren uit het buitengebied en wil vooral koersen op de grondgebonden landbouw;
- behoud en versterking leefbare kernen, met voldoende ruimte voor wonen en werken.

Door inbreiden, herstructureren, compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik en het combineren van functies wonen, werk en zorg wil de gemeente de bestaande ruimte binnen de kernen Alphen en Chaam optimaal benutten.

Bij inrichting van de openbare ruimte zal de gemeente trachten het watersysteem te versterken. Het is de bedoeling het neerslagwater niet in het riool te leiden; daardoor zal de vervuiling op het oppervlaktewater bij overstortingen verdwijnen. Het neerslagwater zijgt dan in of komt, gedoseerd door de buffering, in het oppervlaktewater.

In de toekomststrategie behorende bij de structuurvisie Plus is het plangebied Stationstraat 12-18 gelegen in het gebied met overige bebouwing. Op de locatie zijn geen toekomststrategieën aangegeven voor ruimtelijke kwaliteit.

De inbreiding op de locatie Stationstraat 12 en 16 te Alphen past in de Structuurvisie Plus van de gemeente Alphen- Chaam. Het plan voorziet in een ontwikkeling binnen de bestaande ruimte binnen de kom Alphen. De ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van de kern, de bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom wordt vervangen door woningbouw. De woningbouw is gericht op diverse doelgroepen.

### 2.4.2 *Structuurvisie Wonen, Zorg voor, Passend wonen, Goed leven*

Door veranderingen op de woningmarkt, mede door de economische crisis en voorspelde krimp van de bevolking, moest er een nieuwe visie komen. De toekomstvisie van de gemeente ‘Agenda van de toekomst – Alphen-Chaam in 2020’, vastgesteld op 24 september 2009, was hierbij een belangrijk uitgangspunt.

In de Structuurvisie worden beleidsdoelen van de gemeente geformuleerd en geeft de gemeente inzicht hoe die beleidsdoelen worden geëffectueerd.

Extern is de Structuurvisie een communicatief instrument. Het biedt andere partijen en burgers een referentiekader en is tevens de basis voor afspraken met woningcorporaties en marktpartijen. Intern dient de Structuurvisie Wonen als een toetsingskader bij de uitvoering van beleid.

De gemeente Alphen-Chaam neemt de verantwoordelijkheid voor de lange termijn, voor de inwoners en huiseigenaren van de toekomst. Dit betekent dat de gemeente in gaat zetten op een aantal punten:

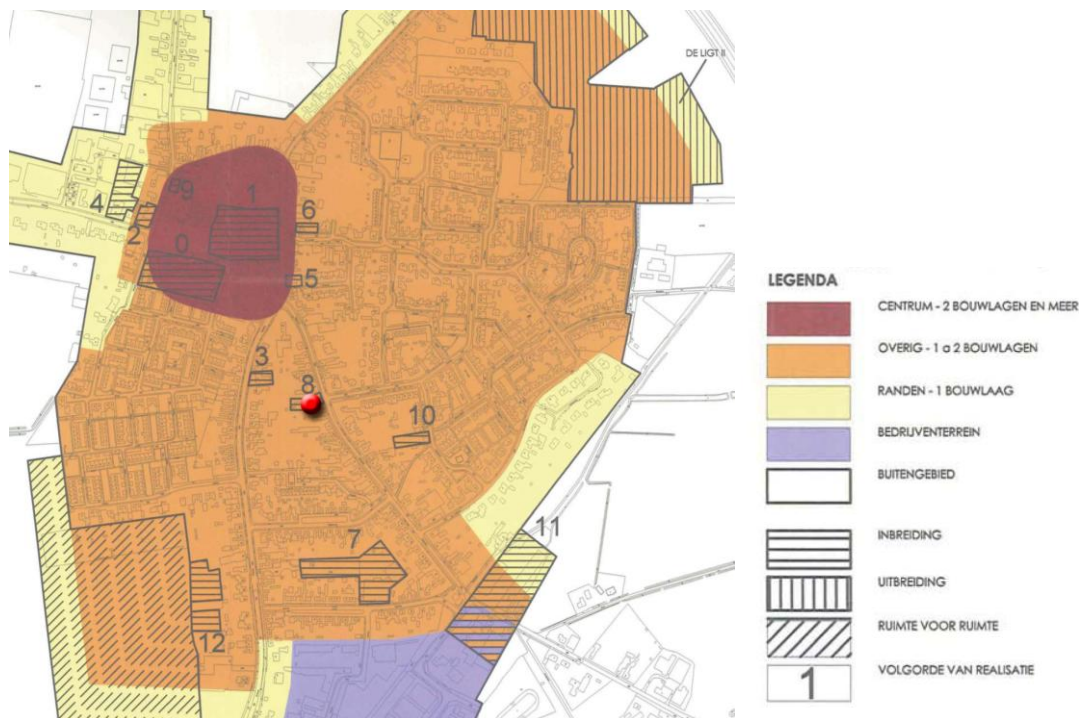
- De focus wordt nog meer verlegd van kwantiteit naar kwaliteit. Aan de vraag die er is wil de gemeente zo goed mogelijk voldoen. Omdat het moeilijk is de huidige en toekomstige vraag exact in beeld te krijgen, wordt zoveel mogelijk ingezet op maatwerk.
- Dit betekent in ieder geval werken met flexibele bestemmingsplannen, om snel in te kunnen spelen op tegenvallende of juist groeiende vraag naar een bepaald woningtype. Daarnaast moeten woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn (voor alle doelgroepen bewoonbaar).

- Blijven inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Particulier Opdrachtgeverschap (PO).
- Blijven bouwen voor starters (waaronder ook uitgifte van kavels). Het behouden van startende huishoudens in de gemeente is van belang voor de vitaliteit en groei van de bevolking op langere termijn.
- Kwaliteit kan ook worden toegevoegd door aanpassingen aan de bestaande voorraad te doen, eventueel door het samenvoegen van (kleinere) woningen. De gemeente zal de ruime aan- en bijgebouwenregeling blijven opnemen in de bestemmingsplannen en waar nodig verruimen.
- De gemeente stuurt op kwaliteit van woningen door beter op programma's van eisen te sturen, zonder de rol van de markt over te nemen.
- Op tijd herstructureren en/of vervangen van woningen. Over 10 tot 15 jaar is dit veel moeilijker, omdat vervangende nieuwbouw dan minder mogelijk is (dan moet de gemeente verdunnen in de woningvoorraad).
- Monitoren van wat er speelt en alert blijven: in contact blijven met ondernemers en zorg- en welzijnspartijen. Hierbij kijkt de gemeente ook steeds naar de periode na 2030: de gemeente houdt de korte, middellange en lange termijn in de gaten en groeien zo toe naar het krimpscenario.
- De gemeente sorteert voor op de (financiële) opgaven op de middellange en lange termijn, mogelijk door te reserveren. Dit in verband met minder opbrengsten uit het grondbedrijf wanneer er minder woningen worden gebouwd en de toename van kosten voor de vergrijzende samenleving.

Het concrete plan voor de Stationstraat 12 en 16 omvat 2 appartementen, 3 studio's, 6 patio-woningen, 5 rijwoningen en 1 vrijstaande woning (ter vervanging van sloop). Het plan past in de Structuurvisie Wonen.

#### 2.4.3 Notitie Inbreidingslocaties, gemeente Alphen-Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft haar ruimtelijke beleid verankerd in een aantal beleidsnotities, waaronder de StructuurvisiePlus en de Structuurvisie Wonen. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven op welke plaatsen binnen de drie kernen van de gemeente ruimte is voor uitbreidingen met woningbouw.



Figuur 7: Overzicht inbreidingslocaties kern Alphen

De gemeente Alphen-Chaam heeft behoefte aan een afwegingskader c.q. een toetsingsinstrument voor het beoordelen van inbreidingslocatie. Dit afwegingskader dient als hulpmiddel voor de gemeente om te bepalen welke initiatieven wel en welke initiatieven niet gehonoreerd moeten worden, waarbij tevens de prioritering bepaald kan worden tussen de beschikbare locaties.

De notitie Inbreidingslocaties kan als afwegingskader voor inbreidingslocaties c.q. – projecten binnen de gemeente dienen.

De locatie Stationstraat 12 is opgenomen als inbreidingslocatie, locatie 8 van de notitie. De locatie Stationstraat 12 betreft een minder fraai bedrijfscomplex dat her-ontwikkeld zou kunnen worden tot woningbouw (of één woning met bedrijfshal). Op Stationstraat 16 is een vrijstaande woning aanwezig.

#### 2.4.4 Bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009'

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009'. De locatie Stationstraat 12 heeft de bestemming 'Bedrijf', met een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter. De locatie Stationstraat 14 en 16 hebben de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

De overige gronden van de planlocatie hebben de bestemming 'Tuin 2'. Op een gedeelte ligt de functieaanduiding 'opslag'.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplankaart behorende bij bestemmingsplan Kom Alphen

#### 2.4.5 Cittaslow

Alphen-Chaam is 26 juni 2010 als eerste Brabantse gemeente Cittaslow gecertificeerd en vormt nu samen met Midden-Delfland, Vaals en Borger Odoorn Cittaslow Nederland.

Alphen-Chaam heeft alles te bieden waar steeds meer Nederlanders in drukke verstedelijkte gebieden alleen maar van kunnen dromen: ruimte en rust. Uitgestrekte bossen, weilanden, heide en zandduinen, beken en vennen trekken aan je voorbij. De Chaamse Bossen met de beekdalen en bolakkers, het Zand, de Alphense Bergen en de Strijbeekse Heide met haar prachtige vennen zijn enkele van de vele schitterende locaties.

Een gemeente wordt pas Cittaslow als die zich positief onderscheidt op de beleidsterreinen Milieu, Infrastructuur, Kwaliteit van leven, Instandhouding streekproducten, Gastvrijheid en Bewustzijn. Cittaslow helpt bij het versterken van de bewustwording bij beleidsmakers, instellingen, ondernemers en inwoners. Het keurmerk stimuleert hen om verantwoordelijkheid te nemen voor de ontwikkeling van de gemeente.

## Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

### 3.1 Historische situatie

Alphen is gelegen op een dekzandrug, die zich uitstrekt van zuid naar noord, aan de oostzijde begrensd door het dal van de Leij (Donge) en aan de westzijde aflopend naar de lage (moeras-) gronden in het stroomgebied van de Mark. De gehuchten Boshoven, Terover, Sas, Hondseind, Boslust, Kwaalburg, Looneind, Oosterwijk en Druisdijk horen ook tot het Alphen's grondgebied.

In de prehistorie en de eerste eeuwen van onze jaartelling boden dergelijk relatief hoge gebieden de beste mogelijkheid tot bewoning. Op het grondgebied van Alphen zijn dan ook talrijke sporen aangetroffen uit die prehistorie (onder meer grafheuvels), de Romeinse tijd (Kwaalburg herinnert aan een Romeinse versterking of legerplaats) en Merovingische tijd (grafveld van wel 43 graven met bijgiften zoals sieraden, wapens, potten en glaswerk). Alphen mag zich dan ook rekenen tot de vroegst bewoonde gebieden binnen het Land van Breda

De kern Alphen is ontstaan op een knooppunt van oude wegen. In het centrum ervan ligt de kerk op een bult. Rondom deze kerk is de kern gegroeid. Vanwege de aanwezigheid van esgronden is de kern niet gelijkmatig naar alle richtingen gegroeid. De komst van de spoorlijn (het Bels lijntje) gaf een extra groei-impuls en zorgde ervoor dat Alphen zich vooral naar het zuidoosten ontwikkelde.



Figuur 7: Historische kaart van de kern Alphen ca. 1900-1910

### 3.2 Huidige situatie

#### 3.2.1 Algemeen

Alphen heeft een karakteristiek kerngebied rond de kerk (De Heuvel), met een dorpse identiteit. Langs de wegen vanuit die kern het landschap in, is op enkele plaatsen nog karakteristieke lintbebouwing te vinden, waar nog direct contact is tussen de bebouwing langs de weg en het buitengebied.

De structuurlijnen in de kern zijn soms niet meer herkenbaar door de ontwikkeling van het stedelijk gebied. Woonwijken zijn in compacte vorm gebouwd, daarbij de oude structuurlijnen doorbrekend. Aan de bestaande linten in de kern zijn stukken toegevoegd, waardoor de radiale structuur is versterkt.



### 3.2.2 Ruimtelijke analyse

#### Wegenstructuur

Het bedrijfspand ligt aan de Stationstraat, dit is een typische woonstraat met een fietsstrook en aan beide zijden van de straat zijn diverse langspaarkeerplaatsen gelegen. De weg en de woningen worden gescheiden door een trottoir.

#### Groenstructuur

In de Stationstraat is aan weerszijden een bomenrij geplaatst tussen de parkeervakken. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote groenstructuren aanwezig.

#### Bebouwingsstructuren

De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen, bestaande uit vrijstaande en half vrijstaande woningen. De bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen in 1 of 2 lagen met kap. De kapvormen zijn divers en de richting van de nok varieert. De woningen dateren veelal van de tweede helft van de vorige eeuw en hebben een traditionele uitstraling.

De percelen zijn smal en over het algemeen diep naar achteren gelegen. Door de smalle percelen is er een gesloten karakter aanwezig in het straatbeeld. De bebouwing is vrij dicht op elkaar gesitueerd danwel met garages aan elkaar verbonden, hierdoor is de zichtrelatie naar achteren toe beperkt.



Figuur 7: Overzicht ruimtelijke structuur kern Alphen.

### 3.2.3 Functionele analyse

#### Wonen

In het gebied rondom de Stationstraat is het traditionele lint nog steeds herkenbaar. De meest voorkomende woningen zijn eengezinswoningen. In het gebied zijn gevarieerde functies (winkels/bedrijven) aanwezig, wat typerend is voor een traditioneel lint.

### Centrumvoorzieningen

De locatie is gelegen nabij het centrum van Alphen. Binnen het centrumgebied zijn een tal van voorzieningen aanwezig, hierbij kan gedacht worden aan een supermarkt en de andere faciliteiten.

### Maatschappelijke voorzieningen

In het centrum nabij het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De voorzieningen bestaan uit een basisschool, kinderopvang, woonzorgcentrum en dergelijke.

### Bedrijven

Op het perceel Stationstraat 12 is een bedrijfsruimte met inpandige kantoren gevestigd. Verder in de omgeving zijn nog enkele bedrijven gelegen.

Op figuur 8 zijn alle aanwezige functies per functie met kleur aangegeven.



Figuur 8: functiekaart van de omgeving van de planlocatie.

## Hoofdstuk 4 Het plan voor Stationstraat 12 en 16

### 4.1 De stedenbouwkundige opgave

Het doel van het stedenbouwkundig ontwerp is het inpassen van de bestaande lintbebouwing. Om dit te bewerkstelligen dient een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd te worden:

- inpassen in de huidige ruimtelijke structuur;
- behouden van het dorps karakter;
- het creëren van voldoende privacy d.m.v. achtertuin bij eengezinswoning;
- eventueel een toekomstige ontsluiting met het Remijzenhof.

### 4.2 Opzet Stationstraat 12 en 16

#### *Ruimtelijke opzet*

De entree van de inbreidingslocatie dient te passen in het straatbeeld van de Stationstraat. De bebouwing dient qua maat en schaal te passen bij de omliggende bebouwing, het uitgangspunt is maximaal twee lagen met kap. De bestaande rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Stationstraat wordt aangehouden. In de huidige structuur is de bestaande bebouwing op het perceel Stationstraat 12 naar achteren gesitueerd in vergelijking met de omliggende bebouwing. De bestaande bebouwing op het perceel Stationstraat 16 is direct aan straat gesitueerd. Het voornemen is om de 'entree' te situeren tussen de woningen Stationstraat 14 en Stationstraat 16. Ter plaatse van de bestaande bebouwing aan de Stationstraat 12 wordt een kleinschalig appartementencomplex opgericht.

Verder wordt de locatie uitgebreid met eengezinswoningen, met als typologie: rijwoningen en patiowoningen. Met de voornaamste doelgroep: starters en senioren. De eengezinswoningen worden direct aan de openbare ruimte gesitueerd. De woningen hebben allen een achtertuin.

Het plan is gericht op een gevarieerd woongebied. De Stationstraat bestaat voornamelijk uit de functie wonen. In de loop der tijd zijn in de omgeving hofjes ontstaan, die ontstaan op vrijkomende bedrijfslocaties (Remijzenhof en Stanzerij). Het plan Stationstraat 12 en 16 sluit daarop aan. Hierdoor past de functionele structuur van de locatie uitstekend in de omgeving.

#### *Woonprogramma*

- 6 patiowoningen
- 2 appartementen
- 3 studio's
- 5 rijwoningen
- 1 vrijstaande woning

#### *Ontsluiting en parkeren*

De hoofdontsluiting voor de auto en de fiets vindt plaats middels een aftakking op de Stationstraat (30 km/u gebied). De ontsluitingsstructuur wordt vormgegeven volgens het principe Duurzaam Veilig. Dit betekent dat het gehele plan zal worden ingericht als 30 km/u gebied.

De parkeernorm die door de gemeente is aangegeven is als volgt:

- 1,5 parkeerplaats per woning (studio's)
- 1,5 parkeerplaats per woning (starterswoningen en appartementen)
- 1,5 parkeerplaats per woning (patiowoningen)

De totale gewenste parkeernorm bedraagt met het woningbouwprogramma van 17 woningen met een gedifferentieerde opbouw 24 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte opgevangen.

#### *Groenstructuur*

De groenstructuur bestaat uit bomen in het plangebied. Op het achterterrein is ruimte gereserveerd voor groen met parkeerplaatsen. Voor de appartementen wordt parkeren met groen voorzien.



LEGENDA	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	Starterswoningen (5)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpurple; border:1px solid black;"></span>	Patiowoningen (6)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightorange; border:1px solid black;"></span>	Appartementen/studio's (2/3)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Vrijstaande woning (1)

Figuur 9: Verkaveling Stationstraat 12 en 16

### 4.3 Beeldkwaliteitplan

#### 4.3.1 Huidige beleving

Op dit moment wordt door de huidige bedrijfsbebouwing op het voorgestane perceel de karakteristieke lintbebouwing onderbroken. Het pand loopt niet evenredig aan de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Het bedrijfsgebouw past niet in het straatbeeld, door de minder fraaie uitstraling van het pand.

#### 4.3.2 Toekomstige beleving

Door op de locatie Stationstraat 12 en 16 een nieuwe bebouwing op te richten wordt de beleving in de straat veranderd. Mede door de nieuwe bebouwing, de functies en de situering van de nieuwe bebouwing is het plan inpasbaar in de omgeving. Hierdoor worden de knelpunten in de huidige situatie opgelost. Het appartementencomplex omvat 2 bouwlagen met kap, hetgeen aansluit bij de bouwhoogte van de omliggende bebouwing, het complex wordt gesitueerd in de bestaande rooilijn, voor de appartementen worden parkeerplaatsen met groen voorzien. Gezien de staat van de huidige bebouwing, dat een rommelig beeld oplevert, zal een verfraaiing qua beeld door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bewerkstelligd worden.

Achter het nieuwe appartementencomplex aan de Stationstraat 12 komt een inbreidingslocatie. De voorgenomen woningen hebben niet direct contact met de bestaande bebouwing in de omgeving, alleen de

achtertuinten van de nieuwe percelen grenzen aan de bestaande achtertuinten. De voorgestelde woningen op de locatie hebben wel direct contact met elkaar, dus qua maat, schaal en uitstraling worden ze op elkaar afgestemd. Tevens wordt de woning op Stationstraat 16 gesaneerd en hiervoor komt een nieuwe woning voor in de plaats. De entree van de inbreidingslocatie wordt gerealiseerd tussen de woning Stationstraat 16 en de bestaande woning op de locatie Stationstraat 14.



Foto's van de omgeving

#### 4.3.3 Situering

De rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Stationstraat 12 en 16 wordt aangehouden voor de situering van de bebouwing (appartementen/studio's en vrijstaande woning). De eengezinswoningen (starterswoningen en patiowoningen) hebben een rooilijn direct aan de openbare ruimte.

#### 4.3.4 Massa en vormgeving

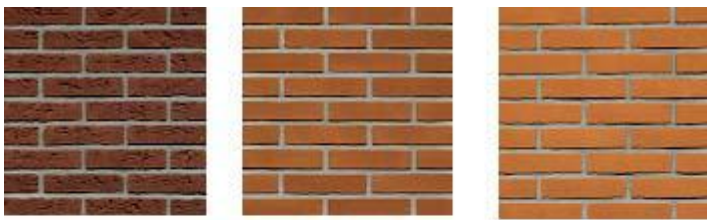
De massa van de bebouwingen die gesitueerd wordt aan de Stationstraat dient een voortzetting te zijn van de aanwezige massa's. Aan de Stationstraat geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap. De eengezinswoningen achter de Stationstraat dienen ook maximaal te bestaan uit twee lagen met kap. De

vormgeving van het dak dient te passen in het aanwezige straatbeeld. In de omgeving varieert de nokrichting. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak.

#### 4.3.5 *Kleur- en materiaal gebruik*

In de omgeving zijn doorgaans natuurlijke traditionele materialen toegepast; bij voorkeur baksteen en gebakken pannen, plaatselijk wordt ook op beperkte schaal hout in de gevels verwerkt. De kleur van de materialen varieert.

De toepassing van de materialen van het nieuw op te richten complex dienen allen een karakteristieke uitstraling te hebben. Het kleurgebruik vindt hierop aansluiting. De gevels worden uitgevoerd in baksteen met een rood/oranjetint. Het dak wordt bekleed met antracietkleurige pannen. De eerste bouwlaag kan variëren van materiaal ten opzichte van de andere bouwlaag. In het schetsontwerp wordt bepaald welke materiaal- en kleurstelling toegepast gaat worden.



*Kleur- en materiaalstellingen*

#### 4.3.6 *Detaillering*

De architectuur van de gebouwde omgeving varieert sterk van zeer sobere jaren zestig architectuur tot meer modernistische stijlen en architectuur uit het begin van de 20e eeuw met meer detailtering. Voor de nieuw te bouwen woningen dient gebruik te worden gemaakt van detailtering. De detailtering kan bestaan uit een dakkapel, balkon of iets dergelijk. In de voorgevel kan ook detailtering worden aangebracht zodat de functie scheiding tot uitdrukking komt.

#### 4.3.7 *Referentiebeelden*

De referenties bestaan uit de materialen en kleuren die toegepast kunnen worden. De architectuur en bebouwingsvorm van de woningen dient nader worden bepaald. Per woningtypologie zijn hieronder een aantal referentiebeelden weergegeven.



*Referentiebeelden appartementen*



*Referentiebeelden patiowoningen*



*Referentiebeelden starterswoningen*



*Referentiebeelden Vrijstaande woning*

## Hoofdstuk 5 Planologische relevante Uitvoeringsaspecten

### 5.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den} - 48$  dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. In dat geval dient een hogere waarde verleent te worden om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden toegepast om aan de binnenniveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De wegen rondom de planlocatie hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen wettelijk niet noodzakelijk.

Gelet op het bovenstaande wordt een akoestisch onderzoek niet uitgevoerd.

### 5.2 Lucht

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 en NO<sub>2</sub>. De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn de volgende:

#### *Woningbouw:*

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De 16 extra woningen (Stationstraat 16, vervangende nieuwbouw), welke ten opzichte van de huidige situatie worden toegevoegd, zullen niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Stationstraat te Alphen. Voor het onderhavige plan is de grens van 3 % geldig. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen zullen naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en de 3 % grens nooit overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet uitgevoerd.

### 5.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen



milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

In de omgeving van de planlocatie Stationstraat 12 en 16 zijn de volgende bedrijven aangetroffen:

- Stationstraat 23 – Dierenshop De Duizendpoot
- Stationstraat 10 – Bas Backx –architect
- Stationstraat 6 – Thijssen Bakker
- Stationstraat 20 – Jochems Loodgieter
- Stationstraat 28 – Vakdennis

SBI code	Milieu-cat.	bedrijf	adres	omschrijving	Afstand in meters					
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
52A		Dierenshop De Duizendpoot	Stationstraat 23	Detailhandel in diervoeding en diervoorzieningen	0	0	10	0	10 meter	0 meter
74A		Bas Backx - architect	Stationstraat 10	architectenbureau	0	0	10	0	10 meter	0 meter
5224		Thijssen Bakker	Stationstraat 6	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel.	10	10	10	10	10 meter	0 meter
--		Jochems loodgieter	Stationstraat 20	Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf	0	0	0	0	0 meter	0 meter
--		Vakdennis	Stationstraat 28	Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf	0	0	0	0	0 meter	0 meter

Het bedrijf op Stationstraat 10 valt onder de categorie: overige zakelijke dienstverlening, overige zakelijke dienstverlening: kantoren, de richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk is 10 meter (volgens publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG). De Stationstraat valt onder het omgevingstype gemengd gebied, de richtafstand is hierbij 0 meter.

De bakkerij op Stationstraat 6 kan gerekend worden tot de categorie: Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (volgens publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG). De diershop valt onder de categorie: Detailhandel voor zover niet elders genoemd (volgens de publicatie van de VNG). Beide locaties hebben in het omgevingstype gemengd gebied een richtafstand van 0 meter.

De bedrijven aan de Stationstraat 20 en 28 voeren hun werkzaamheden op locatie uit. Deze bedrijven kunnen buiten beschouwing blijven.

De planlocatie belemmert de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet. Tevens hebben de omliggende bedrijven geen invloed op het woon- en leefklimaat op de locatie.

#### 5.4 Bodem

Door Zeeuwen Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in een rapportage. De rapportage is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Aanleiding voor de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van de percelen en nieuwbouw van woningen op de locatie. Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is aan te tonen, door middel van een steekproef, dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarde of streefwaarde.

Uit het bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen

van vervolgmaatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Kortheidshalve wordt voor de onderzoeksresultaten verwezen naar de rapportage.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling.

## **5.5 Water**

### *Grondwaterbeschermingsgebied*

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

### *Riolering en infiltratie*

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

Op de locatie is ca. 1242 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak aanwezig. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit ca. 2268 m<sup>2</sup>. Dit is een toename van het verhard oppervlak van ca. 1026 m<sup>2</sup>.

Aangezien het voorgestane plan buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup>, is het niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie in het plangebied.

## **5.6 Flora en Fauna**

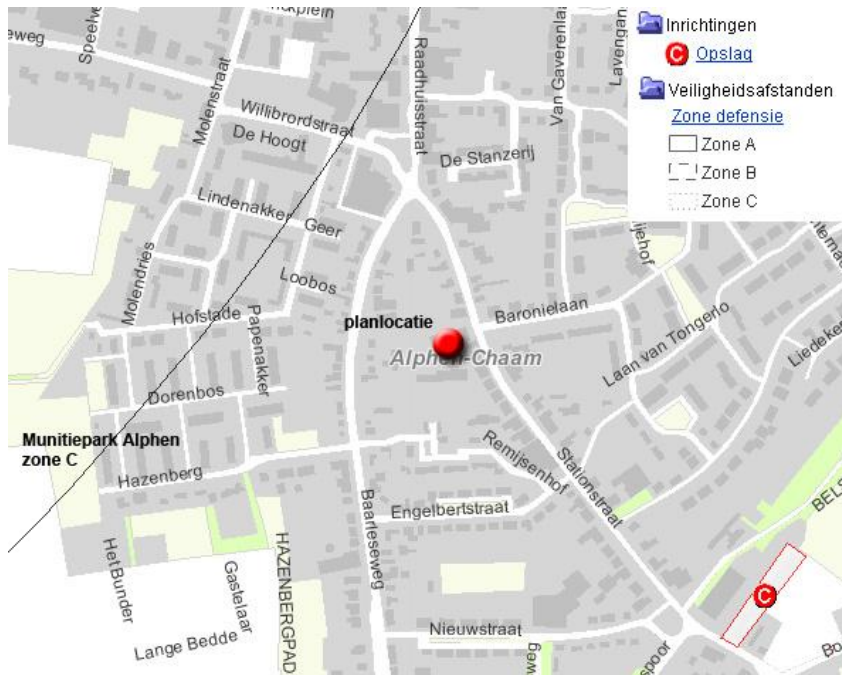
Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Op de planlocatie is geen stilstaand water aanwezig. Op de locatie worden de gebouwen gesloopt, de gebouwen zijn niet geschikt als verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkelingen op de percelen kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

## **5.7 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar opleveren voor de ontwikkeling van woningen. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren bouwplan (zie figuur 10).

## 5.8 Archeologische aspecten

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavig plan. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

Het onderzoeksrapport is voorgelegd aan de regioarcheologe. In de bijlage is de beoordeling van de regioarcheologe toegevoegd.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied ter plaatse van boringen 2 tot en met 4 een mogelijk deels intact humeus dek heeft dat sinds de Late-Middeleeuwen kan zijn opgebracht. In dit humeuze dek kunnen daarom archeologische waarden voorkomen vanaf de Late-Middeleeuwen.

Onder het humeuze dek is dekzand aanwezig waarvan de top intact is in boringen 1 tot en met 4 en mogelijk ook boring 5. In het dekzand kunnen archeologische waarden voorkomen vanaf het Laat- Paleolithicum, alhoewel de verwachting voor jagers/verzamelaars laag is. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien er bodemversturende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan (rekeninghoudend met een marge van 20 cm) 25 cm -mv. Er wordt geadviseerd om dit te doen in de vorm van proefsleuven in het hele plangebied. Middels een proefsleuvenonderzoek wordt inzicht verkregen in de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Een proefsleuvenonderzoek geeft daarmee duidelijkheid over de aard, ouderdom en verspreiding van de vindplaats en mogelijk ook inzicht in de waarde ervan.

Voor alle gravende onderzoeken, waaronder proefsleuven, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden. Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de bevoegde overheid (de Gemeente Alphen-Chaam) alvorens met het onderzoek kan worden begonnen.

## **5.9 Cultuurhistorische aspecten**

Binnen het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische aspecten aanwezig. In de omgeving van de planlocatie zijn diverse historische bouwkunsten aanwezig: Stationstraat 2, 4, 11, 19 en 25. Deze locatie zijn opgenomen als MIP op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant. Door de beoogde ontwikkeling worden de nabije cultuurhistorische aspecten niet in belemmering gebracht.

## **5.10 Besluit milieueffectrapportage**

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde activiteiten binnen het plangebied Stationstraat 12 -18 vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet nodig.

## Hoofdstuk 6 Toelichting op de bestemmingsregels

### 6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

### 6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

#### Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

#### Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen.

### 6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2008. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

### 6.4 Toelichting bestemmingen

#### Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuin, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30 % van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een bepaald maximum met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen – paden, waterpartijen, terrassen, bouwwerken. Voor het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen geldt dat deze moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals is aangegeven in de regels.

#### Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat de gronden voor paden en wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut, evenementen met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, woningen, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30 % van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een bepaald maximum met daarbij behorende ontsluitingswegen

– en paden, parkeervoorzieningen, berg- en stallingsruimte ten dienste van de woning, erven en tuinen en bouwwerken.

Waarde – Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

### 7.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.1.1    Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Directie Ruimte Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. VROM-inspectie Regio Zuid
3. Waterschap Brabantse Delta

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

#### Directie Ruimte Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant

Bij de brief van d.d. 17 juli 2012 geeft de commissie aan dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Stationstraat 12 te Alphen' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### *Reactie gemeente:*

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### VROM-inspectie Regio Zuid

Geen reactie ontvangen.

#### Waterschap Brabantse Delta

Bij de brief d.d. 24 juli 2012 geeft het waterschap een positief wateradvies omdat hun belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap verzoekt wel om, ondanks dat het verhard oppervlak niet meer dan 2000 m<sup>2</sup> uitbreidt, in te zetten op het infiltreren van het hemelwater in het plangebied aangezien de bodem te plaatse van het plangebied zeer geschikt lijkt voor infiltratie.

#### *Reactie gemeente:*

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### 7.1.2    Inspraak

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijk plannen of herziening daarvan.

De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan 'Stationstraat 12 te Alphen' is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad (week 24).

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van 19 juni 2012 tot en met 30 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbende zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op 19 juni 2012 is een inspraakavond gehouden.

In de bijlage is de inspraakrapportage bijgevoegd, hierin zijn alle inspraakreacties en de beantwoording van de reacties opgenomen. Tevens is in de rapportage het verslag van de informatieavond Kastanjehof aanwezig.

De ingebrachte reacties zijn deels gegrond en deels ongegrond. De ingediende reacties geven aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan "Stationstraat 12 te Alphen" aan te passen. De volgende reacties zijn gegrond verklaard en zullen als volgt gewijzigd worden in het bestemmingsplan:

- 2.6 Het perceel Stationstraat 14 wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Stationstraat 12 te Alphen' waarbij de bestemming voor de woning overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009' wordt bestemd en het door inspreker aangekochte strookje grond krijgt de bestemming 'Tuin-2'.
- 3.4 De titel van het voorontwerpbestemmingsplan 'Stationstraat 12 te Alphen' wordt gewijzigd in 'Stationstraat 12-18'.

Op de inspraakavond geven de volgende reacties aanleiding om het plan aan te passen:

- De ondergrondse bebouwingsregeling gelijktrekken met 'Kom Alphen 2009'.
- Op pag. 24 van het bestemmingsplan bij de woning Stationstraat 10 de omschrijven 'muziekcafe' vervangen door 'architectenbureau'.

Omdat voor een deel van de gronden nog archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden wordt over de betreffende gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegd. De verbeelding en de regels worden hierop aangepast.

#### 7.1.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Stationstraat 12 – 18" heeft ter inzage gelegen van 22 januari 2013 tot en met 4 maart 2013.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Stationstraat 12 - 18" is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad. Tevens hebben burgemeester en wethouders de kennisgeving in de Nederlandse Staatscourant geplaatst.

Er zijn geen zienswijzen gekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

#### 7.1.4 Vaststelling

In de vergadering van 2 mei 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

### 7.2 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 gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgesteld wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.


Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is o.a. het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De voorgestane ontwikkeling op het plangebied Stationstraat 12 en 16 te Alphen is een particulier initiatief. De grond is in bezit van de initiatiefnemer. Er is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen en waardoor de gemeente gevrijwaard is van kosten en risico's. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.





# Bijlagen

# **Beoordeling archeologisch rapport, Regio West- Brabant, 9 juli 2012**


<b>Beoordeling rapport</b>	Plangebied	Stationstraat 12 - Alphen		
	Gemeente	Alphen-Chaam		
<b>AC</b>	Concept	Type onderzoek		BOZ en IVO-(verkennende fase)
		Opsteller		IDDS / Becker & Van de Graaf b.v..


Rapport	Horn, M. en M. Berkhout, 2011: <i>Archeologische bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Stationstraat Alphen, gemeente Alphen-Chaam</i> . B&G rapport 1137. Versie 1.4, datum februari 2011
Algemene informatie	<p><b>Procedure:</b> Bestemmingsplanwijziging</p> <p><b>Aanleiding:</b> Nieuwbouw zeven starterswoningen, drie appartementen en drie patiowoningen</p> <p><b>Oppervlakte plangebied:</b> 2667 m<sup>2</sup></p> <p><b>Toponiem:</b> Stationstraat - Alphen</p> <p><b>Methode:</b> BOZ en IVO-V</p> <p><b>OM-nummer:</b> 44512</p>
Conclusie Rapport	Een archeologisch rapport dient ons in staat te stellen om een advies selectiebesluit voor te bereiden voor de gemeente Alphen-Chaam; dat is op basis van voorliggend concept nog niet mogelijk. De archeologisch uitvoerder dient onderbouwing van het selectieadvies aan te scherpen voordat het rapport goedgekeurd kan worden. Daarnaast hebben wij nog enkele opmerkingen die in het rapport aangepast dienen te worden. Wij geven vast mee dat wij de gemeente Alphen-Chaam wel adviseren in te stemmen met de voorgestelde vorm van vervolgonderzoek, alleen nog niet met de omvang ervan.
Opmerkingen	<p><b>Algemeen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veranderen: Deskundige van de bevoegde overheid: Regio West-Brabant Mevr. drs. L. Weterings-Korthorst, Postbus 503, 4870 AM Etten-Leur. Tel: 076-5027229, <a href="mailto:leonie.weterings@west-brabant.eu">leonie.weterings@west-brabant.eu</a>.</li> <li>- Graag het huisnummer in de titel van het rapport verwerken, dit om verwarring met mogelijke toekomstige onderzoeken in dezelfde straat te voorkomen.</li> </ul> <p><b>Hoofdstuk 1.3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aangeven of de huidige brandweerkazerne, gelegen in het plangebied, gesloopt gaat worden.</li> </ul> <p><b>Hoofdstuk 2.2.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het eerste gedeelte van de alinea over de AHN is niet correct, graag aanpassen of verwijderen. De afsluitende zin daarentegen is wel een juiste aanname.</li> </ul> <p><b>Hoofdstuk 2.5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mogelijkheid dat archeologische resten verstoord zijn geraakt ligt aan de diepte van de bodemverstoringen en de dikte van het beschermende plaggendek. De omvang van deze verstoringen dient dus tijdens het booronderzoek te worden aangetoond.</li> </ul> <p><b>Hoofdstuk 3.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aangeven of de boringen tot minimaal 25 cm in de C-Horizont zijn gezet.</li> </ul> <p><b>Hoofdstuk 3.3.1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het bovenste deel van boorstaat 1 is een fout opgetreden. Graag aanpassen.</li> </ul> <p><b>Hoofdstuk 3.4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de laatste paragraaf spreekt de auteur dat de aanleg van een huis in het zuidoosten van het plangebied verstorend gewerkt kan hebben. Dit huis wordt echter niet eerder in deze rapportage genoemd en komt daarom uit de lucht vallen. Graag verwerken in het bureauonderzoek waar dit huis precies staat en wanneer het gebouwd is. Wordt dit huis gesloopt t.b.v. de nieuwbouw of is dit huis al verdwenen? Geeft de verstoring rondom boring 5 in bijlage 2 de contouren van dit huis aan? Wanneer dit het geval is hoe loopt dan de verstoring van de riolering / kabels?</li> <li>- Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat in boring 5 de bovenste 110 cm geroerd zijn geraakt tijdens bodemverstorende activiteiten. De C-Horizont is vastgesteld op 110 cm –Mv. De vergelijkbare C-Horizont in bijvoorbeeld de naastgelegen boring 4 is vastgesteld op 120 cm –Mv. Dit betekend dat inderdaad de B/C-Horizont in boring 5 verstoord is geraakt maar dat deze verstoringen niet diep in de C-Horizont gaan. Diepere archeologische sporen kunnen daardoor nog steeds aanwezig zijn. Dit deel van het plangebied kan dus niet zondermeer afgeschreven worden. De archeologische verwachting kan in dit deel overigens voor</li> </ul>

<b>Beoordeling rapport</b>	Plangebied	Stationstraat 12 - Alphen		
	Gemeente	Alphen-Chaam		
<b>AC</b>	Concept	Type onderzoek		BOZ en IVO-(verkennende fase)
		Opsteller		IDDS / Becker & Van de Graaf b.v..

	jagers/verzamelaars wel bijgesteld worden naar laag.	
	<p><b>Hoofdstuk 4.1</b></p> <p>- Wij onderschrijven de aanbevelingen van IDDS dat er een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven moet komen binnen het plangebied. Het is in de rapportage echter nog niet voldoende beargumenteerd waarom de gearceerde zones uitgesloten kunnen worden voor vervolgonderzoek. Wij verzoeken de auteurs daarom wanneer, zij bij hun standpunt blijven, hiervoor een betere onderbouwing te geven (inclusief wel of niet sloop van de gebouwen).</p>	
Waardering Rapport	<p>Het advies aan de gemeente Alphen-Chaam is om het rapport nog <b>niet goed</b> te keuren o.b.v. bovenstaande punten.</p> <p>Wij zien graag een verbeterd concept verschijnen ter beoordeling.</p>	
Adviseur	<p>L. Weterings-Korthorst, tel. 076-5027229, <a href="mailto:leonie.weterings@west-brabant.eu">leonie.weterings@west-brabant.eu</a> en F. Timmermans, tel. 076-5027215, <a href="mailto:floor.timmermans@west-brabant.eu">floor.timmermans@west-brabant.eu</a></p>	
Autorisatie	Drs. L. Weterings-Korthorst Senior Regioarcheoloog	
9-7-2012		

# **Herbeoordeling archeologisch rapport, Regio West- Brabant, 11 september 2012**

<b>HERbeoordeling rapport</b>	Plangebied	Stationstraat 12 - Alphen		
	Gemeente	Alphen-Chaam		
<b>AC</b>	Concept	Type onderzoek		BOZ en IVO-(verkennende fase)
		Opsteller		IDDS / Becker & Van de Graaf b.v..

Rapport	Horn, M. en M. Berkhout, 2011: Archeologische bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Stationstraat 12 Alphen, gemeente Alphen-Chaam. <i>B&amp;G rapport 1137.</i>	
	Versie 1.5, 28 februari 2011	
Algemene informatie	<b>Procedure:</b> Bestemmingsplanwijziging <b>Aanleiding:</b> Nieuwbouw zeven starterswoningen, drie appartementen en drie patiowoningen <b>Oppervlakte plangebied:</b> 2667 m <sup>2</sup> <b>Toponiem:</b> Stationstraat - Alphen <b>Methode:</b> BOZ en IVO-V <b>OM-nummer:</b> 44512	
Conclusie Rapport	De rapportage van het archeologische onderzoek is voldoende uigevoerd en voldoet aan de volgens de KNA 3.2 gestelde eisen. De auteurs hebben voldoende beargumenteerd hoe en waarom zij tot het gegeven selectieadvies gekomen zijn.  Alleen het deelgebied rond boring 5 blijft erg minimaal beargumenteerd. De aangetoonde verstoringen van de bodem is niet dermate aangetoond dat dit gedeelte van het plangebied zonder meer afgeschreven kan worden. Archeologische resten kunnen ook hier gewoon aanwezig zijn.	
Opmerkingen	De voorgaande opmerkingen zijn voldoende aangepast	
Waardering Rapport	Het advies aan de gemeente Alphen-Chaam is om het rapport <b>goed</b> te keuren en om te zetten naar een definitieve versie. Graag ontvangen wij rechtstreeks van de archeologisch uitvoerder een <u>analoog</u> en <u>digitaal</u> exemplaar van het definitieve rapport.	
Adviseur	F. Timmermans, tel. 076-5027215, <a href="mailto:floor.timmermans@west-brabant.eu">floor.timmermans@west-brabant.eu</a>	
Autorisatie	Drs. L. Weterings-Korthorst Senior Regioarcheoloog	
11-9-2012		

# **Rapportage overleg en inspraak 'Voorontwerp- bestemmingsplan Stationstraat 12 te Alphen', januari 2013**

**Rapportage overleg en inspraak**

**Voorontwerp-bestemmingsplan  
“Stationstraat 12 te Alphen”**



## **Inhoud**

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Overleg
4. Lijst van insprekers
5. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie van de gemeente
6. Verslag inspraakavond
7. Aanpassingen bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen”

## **1. Leeswijzer**

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers en overlegpartners gegeven reacties besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de reacties van de overlegpartners behandeld. De lijst met insprekers is opgenomen in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt tevens bezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 5 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. In hoofdstuk 6 volgt een samenvatting van de gehouden inspraakavond. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

## **2. Gevolgde procedure**

Ter voldoening aan het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening betreft het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

De bekendmaking inzake de inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen” is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in Ons Weekblad.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het onderhavige beleidsvoornemen met ingang van 19 juni 2012 tot en met 30 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente en overige in de gemeente belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Op 19 juni 2012 is een inspraakavond gehouden.

### 3. Overleg

#### Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorontwerp-bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen”

In het kader van het bovengenoemde overleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. VROM-inspectie Regio Zuid
3. Waterschap Brabantse Delta

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar van de gemeente hierop:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant.  
Bij brief van d.d. 17 juli 2012 geeft de commissie aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen” geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen

2. VROM-inspectie Regio Zuid  
Geen reactie ontvangen.

3. Waterschap Brabantse Delta  
Bij brief d.d. 24 juli 2012 geeft het Waterschap een positief wateradvies omdat hun belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het Waterschap verzoekt wel om, ondanks dat het verhard oppervlak niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> uitbreidt, in te zetten op het infiltreren van het hemelwater in het plangebied aangezien de bodem ter plaatse van het plangebied zeer geschikt lijkt voor infiltratie.

Reactie gemeente:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen

## 4. Lijst met insprekers

### Insprekers

Van het recht om schriftelijk in te spreken is gebruik gemaakt door de volgende personen:

1. J.H.M. Meijer, Baarleseweg 17, 5131 BA Alphen, bij brief van 2 juli 2012. Deze brief is door de gemeente ontvangen op 3 juli 2012.
2. P.J.W.M. van Puijenbroek, Bijsters 5, 5131 NW Alphen, bij brief van 24 juli 2012. Deze is door de gemeente ontvangen op 25 juli 2012.
3. Johan en Caren van Alphen, Baarleseweg 19, 5131 BA Alphen, bij brief van 19 juli 2012. Deze is door de gemeente ontvangen op 19 juli 2012.

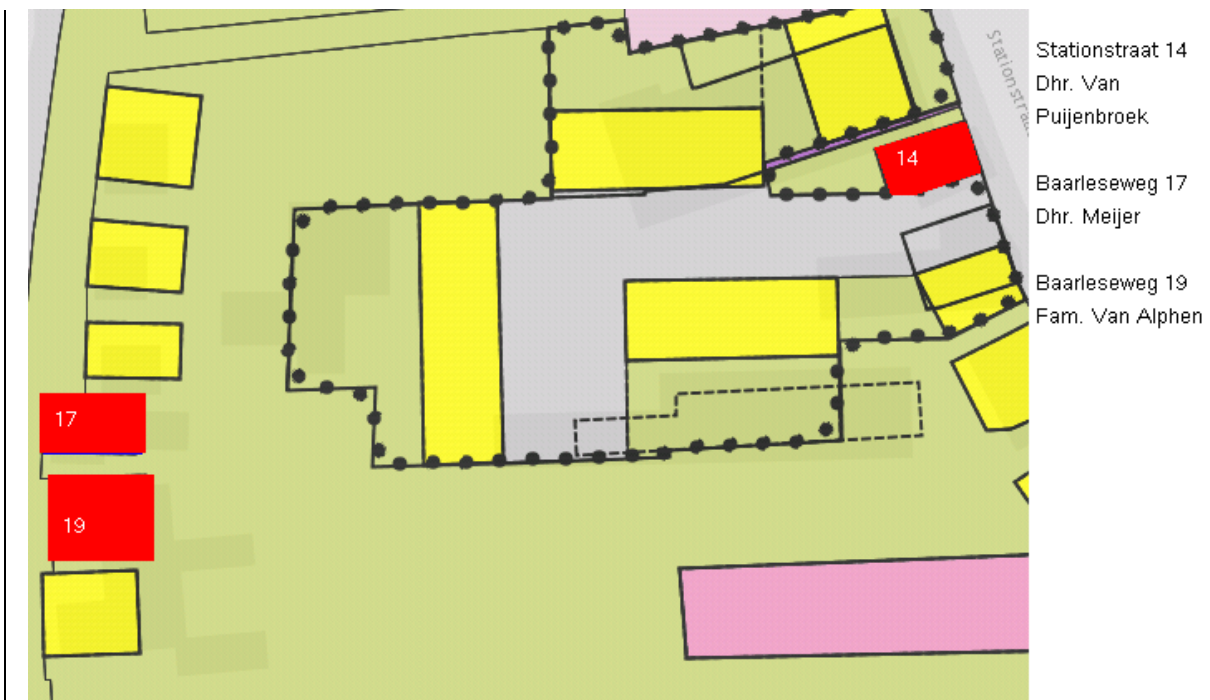
### Ontvankelijkheid

Reactie 3 van de heer en mevrouw Van Alphen is gericht aan de gemeente. De reactie diende te zijn gericht aan het college. Formeel voldoet de reactie daarmee niet aan de indieningsvereisten. In navolging van artikel 2:3, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is de reactie in handen gesteld van het college, waardoor de reactie alsnog voldoet aan de indieningsvereisten.

De overige reacties vertonen geen formele gebreken. De reacties voldoen volledig aan de gestelde eisen en worden in behandeling genomen. Ook alle reacties van de overlegpartners zijn binnen de gestelde termijn ingekomen.

### Locatie indieners inspraakreactie

Op de onderstaande kaart is aangegeven waar de indieners van de inspraakreacties zich bevinden ten opzichte van het plangebied.



## 5. Samenvatting inhoud inspraakreacties en reactie van de gemeente

### 1. J.H.M. Meijer, Baarleseweg 17, 5131 BA Alphen

- 1.1 Inspreker is van mening dat de vijf aaneengeschakelde woningen die aan zijn perceelsgrens grenzen de gehele privacy in zijn tuin wegnemen. De woningen mogen 10 meter hoog worden waardoor er vijf woningen zicht hebben in zijn tuin.
- 1.2 Inspreker meent geluidsoverlast te gaan ondervinden. Er zal meer geluidsoverlast komen doordat er jonge gezinnen zullen gaan wonen in de starterswoningen.
- 1.3 Inspreker constateert dat de bouw van woningen verlies van groen betekent en dat zijn uitzicht in de toekomst stenengevels zijn met een lengte van ca. 30 meter en 9,5 meter hoog.
- 1.4 Inspreker is van mening dat rijtjeswoningen niet in het straatbeeld passen van de Stationstraat en Baarleseweg.
- 1.5 Inspreker vindt de tuinen in de huidige situatie uniek en getuigen van een dorps karakter.
- 1.6 Inspreker meent dat het plan leidt tot een waardevermindering van de woning aan de Baarleseweg 17 te Alphen.

### Reactie gemeente

- 1.1 Voor de gronden grenzend aan de achterzijde van het perceel van inspreker geldt momenteel het bestemmingsplan "Kom Alphen 2009". De gronden hebben de bestemming 'Tuin - 2'. Op deze gronden is het mogelijk aan- en bijgebouwen te realiseren met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Ten opzichte van de huidige situatie kan dus inderdaad hoger worden gebouwd. Omdat het hier woningen betreft en dus op de verdieping mensen kunnen verblijven zal er inderdaad sprake zijn van inkijk op het perceel, dit heeft gevolgen voor de privacy in de tuin van inspreker. Wellicht kan er in overleg met initiatiefnemer van het plan met behulp van leibomen de inkijk in de tuin van inspreker beperkt worden. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden om dit te regelen.
- 1.2 Momenteel is zoals onder 1.1 aangegeven de bestemming van de gronden 'tuin - 2'. De tuin behoort bij een woning. In tuinen kunnen mensen verblijven en daarmee zal dit ook geluid met zich brengen. De komst van vijf woningen en daarmee vijf tuinen zal naar verwachting een geringe toename van het geluid inhouden. Dat de bewoning door jonge gezinnen ongetwijfeld leidt tot geluidsoverlast is een stelling die de gemeente niet met inspreker deelt. De gemeente juicht de komst van jonge gezinnen toe omdat zij de omgeving levendig houden en de leefbaarheid in een dorp verhogen.
- 1.3 Het uitzicht van inspreker zal veranderen. De eigenaar van de gronden kan met de huidige bestemming besluiten het groen in zijn tuin te verwijderen. De huidige bestemming 'tuin - 2' kan dit niet voorkomen. Dus ook als het plan er niet komt dan nog kan het huidige groen verdwijnen. In de gemeente Alphen-Chaam is er voor het kappen van bomen op particuliere gronden geen omgevingsvergunning nodig. Wellicht kan er in overleg met initiatiefnemer van het plan met behulp van leibomen het verlies van groen enigszins gecompenseerd worden. Door plaatsing van de leibomen in de tuin van inspreker kan voorkomen worden dat de nieuwe eigenaren van de rijwoningen de leibomen verwijderen.
- 1.4 De rijtjeswoningen zijn niet direct aan de Stationstraat gesitueerd maar in een hofje. In de loop der tijd zijn in Alphen hofjes ontstaan op vrijkomende bedrijfslocaties (Remijsenhof en Stanzerij). Onderhavig plan sluit daarop aan. Het hofje zal niets afdoen aan het aangezicht van de Stationstraat. De rijwoningen zullen vanaf de Baarleseweg niet te zien zijn.
- 1.5 De realisatie van een hofje doet niets af aan het dorps karakter van de Stationstraat. Uniek zijn de tuinen evenmin omdat deze in de kern Alphen veelvuldig aanwezig zijn. Ze dragen beide bij aan het dorps karakter van Alphen. In de Structuurvisie Plus d.d. 2001 heeft de gemeente zuinig ruimtegebruik tot haar beleid gemaakt. Het benutten van grote tuinen/vrijkomende bedrijfslocaties voor woningbouw sluit aan bij dit beleid.
- 1.6 Of er planschade ontstaat zal door een onafhankelijk bureau onderzocht moeten worden. De inspreker kan hier te zijner tijd een verzoek voor indienen. Dit kan echter pas als de gehele bestemmingsplan procedure is doorlopen.

Voorgesteld wordt de reactie op alle punten **ongegrond** te verklaren.

## 2. P.J.W.M. van Puijenbroek, Bijsters 5, 5131 NW Alphen

- 2.1 Inspreker is van mening dat er rondom de Stationstraat 14 grootschalige woningbouw gerealiseerd zal worden. Impact hiervan op de Stationstraat 14 is: minder licht, minder rust en minder privacy. Daarnaast zal er geluidsoverlast ontstaan, dit vooral in de ochtend en avond. Bij de huidige bestemming 'Bedrijf' zal er slechts tijdens werktijden een beperkte hoeveelheid geluid geproduceert worden.
- 2.2 Inspreker geeft aan dat er met het realiseren van 17 woningen/appartementen een substantiële verkeersoverlast zal ontstaan. Enerzijds door een sterke toename van het aantal auto's als gevolg van de nieuwe woningen, alsook door het feit dat de woning Stationstraat 14 op een T-splitsing komt te liggen.
- 2.3 Inspreker verwacht inkijk te hebben aan de achterkant van de woning Stationstraat 14. Met name inkijk in de, nu beschutte, tuin van Stationstraat 14.
- 2.4 Inspreker meent dat het plan leidt tot waardevermindering van de woning aan de Stationstraat 14.
- 2.5 De heer Van Puijenbroek geeft aan dat er substantiële planschade voor hem ontstaat.
- 2.6 Inspreker verzoekt om het het smalle strookje met de bestemming 'Bedrijf' op het perceel van Stationstraat 14 om te zetten naar de bestemming 'Tuin'.

### Reactie gemeente

- 2.1 Naast en achter Stationstraat 14 zullen 16 woningen gerealiseerd worden. Stationstraat 16 is vervangende nieuwbouw. In het huidige bestemmingsplan "Kom Alphen 2009" ligt op de naastgelegen gronden aan de Stationstraat 12 de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwvlak mag voor 70% bebouwd worden, de maximaal toegestane goothoogte is 6 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is 8 meter. Een bedrijfspand met deze afmetingen zal ook licht wegnemen. Momenteel is er geen bedrijf gevestigd aan de Stationstraat 12 waardoor er nu sprake is van een zekere rust. In de huidige situatie mag er zich een categorie 1 of 2 bedrijf vestigen. Bedrijven zijn niet gehouden aan afgebakende werktijden. Ook in de avonden en in de weekenden kunnen deze in bedrijf zijn. Bedrijvigheid zal ook geluid met zich brengen. Door de ligging van de ontsluitingsweg naast Stationstraat 14 zal er sprake zijn van een toename van het geluid. Het betreft hier een 30 km/u zone. De mogelijke toename van het geluid acht de gemeente zeker in relatie tot het verdwijnen van de bedrijvigheid aan de andere zijde van de Stationstraat 14 acceptabel.
- 2.2 De komst van 16 woningen zal natuurlijk verkeersbewegingen met zich brengen. Gezien het aantal woningen zal het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn. De gemeente acht de toename van de verkeersbewegingen acceptabel.
- 2.3 Achter Stationstraat 14 is een patiowoning gelegen. Deze woning is georiënteerd naar de nieuwe weg en is daardoor met de zijgevel gericht naar Stationstraat 14. In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden waar wel of geen ramen mogen komen. Met de initiatiefnemer van het plan zal bekeken worden of het mogelijk is geen ramen in de zijgevel van de patiowoning te realiseren danwel op een dusdanige hoogte (boven ooghoogte) dat bewoners er niet makkelijk doorheen kunnen kijken. Eenzelfde oplossing kan misschien gevonden worden voor het appartementengebouw. Als voorgaande niet mogelijk is dan kan wellicht in overleg met initiatiefnemer van het plan met behulp van leibomen inkijk in de tuin/woning voorkomen worden. Door plaatsing van de leibomen in de tuin van inspreker kan voorkomen worden dat de nieuwe eigenaren van de rijwoningen de leibomen verwijderen.
- 2.4 Of er planschade ontstaat zal door een onafhankelijk bureau onderzocht moeten worden. Inspreker kan hier te zijner tijd een verzoek voor indienen. Dit kan echter pas als de gehele bestemmingsplan procedure is doorlopen.
- 2.5 Zie de reactie van de gemeente bij punt 2.4.
- 2.6 Initiatiefnemer van het plan heeft een smalle strook grond van het perceel aan de Stationstraat 12 verkocht aan inspreker. Dit strookje heeft dus de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan 'Kom Alphen 2009'. Het stukje grond dat momenteel de bestemming 'Bedrijf' heeft kan in het ontwerp bestemmingsplan omgezet worden naar de bestemming 'Tuin-2'. Om te voorkomen dat een perceel in twee bestemmingsplannen gelegen is zal het hele perceel van Stationstraat 14 worden opgenomen in het bestemmingsplan "Stationstraat 12 te Alphen".

Voorgesteld wordt de reactie wat betreft punt 2.6 **gegrond** te verklaren en de overige punten **ongegrond** te verklaren.

3. Johan en Caren van Alphen, Baarleseweg 19, 5131 BA Alphen

- 3.1 Insprekers zijn van mening dat zijn leefomstandigheden er op achteruit gaan en niet op vooruit. De heer Van Alphen refereert aan een brief d.d. 14-2-2006 waarin om dezelfde reden geen bestemmingsplanwijziging is goedgekeurd op aanvraag van hetzelfde bouwbedrijf.
- 3.2 Insprekers menen een hoop lawaai in hun achtertuin te krijgen, terwijl indertijd de aankoop van het huis gedaan is vanwege de rust en de diepe achtertuin waar geen woningen in de buurt staan en daar ook niet zouden komen. De situatie is niet veranderd, toch hebben dezelfde personen (bestuurders) als zes jaar geleden nu wel goedkeuring gegeven.
- 3.3 Inspreker is van mening dat het plan een aantasting van de karakteristieke eigenschappen van de bebouwing van Stationstraat en Baarleseweg inhoudt, ook dit is beschreven in de brief d.d. 14-2-2006.
- 3.4 Inspreker vindt dat de titel van het bestemmingsplan de lading niet dekt. Er is altijd gesproken van Stationstraat 12. Het totale plan omvat Stationstraat 12, 16 en de tuin van Stationstraat 18. Het kan toch niet zo zijn dat wanneer iemand Stationstraat 12 koopt om iets te bouwen er tuinen worden bijgekocht om daar iets op te bouwen.
- 3.5 Inspreker vindt dat het plan in strijd is met de Cittaslow gedachte. De leefomgeving van omwonende wordt om zeep geholpen doordat de karakteristieke tuinen vol worden geplant met woningen.

Reactie van gemeente

- 3.1 Insprekers refereren aan een brief die in 2006 door de gemeente is verzonden naar Bouwbedrijf v.o.f. Horevoorts. Ook tijdens de informatieavond werd meermaals naar deze brief terug gegrepen door aanwezigen. Het principeverzoek dat destijds door Bouwbedrijf v.o.f. Horevoorts is ingediend was anders van aard als het plan zoals dat nu in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Iedere 4 jaar zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Een nieuw gemeentebestuur kan nieuwe beleidskeuzes maken. Het huidige college is sterk voorstander van zuinig omgaan met de beschikbare ruimte. In 2006 heeft het toenmalige college het initiatief genomen om een notitie inbreidingslocaties op te stellen. De notitie is een afwegingskader dat een hulpmiddel vormt voor de gemeente om te bepalen welke initiatieven wel en welke initiatieven niet gehonoreerd moeten worden, en zo ja in welke volgorde. In deze nota is een deel van de locatie Stationstraat 12 genoemd als mogelijke inbreidingslocatie. De inbreidingsnotitie heeft in 2007 ter inzage gelegen. De notitie inbreidingslocaties is 21 februari 2008 vastgesteld door de raad. Het plan past in het huidige beleid van de gemeente. Het plan heeft gevolgen voor de woonbeleving van omwonenden. Het feit dat het een inbreidingslocatie betreft wat zuinig ruimtegebruik betekent, het verdwijnen van de bedrijfsbestemming aan de Stationstraat 12, de woonmogelijkheden voor de doelgroep starters en senioren, de verbeterde beeldkwaliteit in de Stationstraat, de mogelijkheid om het woongebied aan te sluiten op de Remeijnsenhof en het feit dat omwonenden overwegend diepe achtertuinen hebben waardoor de woningen op redelijke afstand van de woningen zijn gelegen, zijn redenen om positief te staan ten opzichte van dit plan.
- 3.2 Momenteel is zoals onder 1.1 aangegeven de bestemming van de gronden die grenzen aan het perceel van insprekers 'tuin - 2'. De tuin behoort bij een woning. In tuinen kunnen mensen verblijven en daarmee zal dit ook geluid met zich meebrengen. De komst van de woningen zal naar verwachting een geringe toename van het geluid inhouden. In de brief d.d. 14-2-2006 staat niet dat er op deze locatie nooit een ontwikkeling plaats zal vinden. Het betreft hier een principe uitspraak van het college naar aanleiding van een principeverzoek van Bouwbedrijf v.o.f. Horevoorts inzake een ander plan. Het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de raad en niet van het college. Het is derhalve de raad die definitief kan besluiten of een dergelijk plan doorgaat of niet. In de brief is daarnaast duidelijk aangegeven dat er een start is gemaakt met het onderzoeken van locaties door middel van een afwegingsnotitie. Aan de brief kunnen geen rechten of zekerheden ontleend worden dat bepaalde gronden nooit ontwikkeld zullen worden..

- 3.3 Met karakteristieke eigenschappen van de bebouwing aan de Stationstraat en de Baarleseweg bedoelt inspreker waarschijnlijk de diepe achtertuinen. Het plan doet geen afbreuk aan deze eigenschappen omdat de diepe achtertuinen van de woningen aan de Baarleseweg behouden blijven en voor de woningen aan de Stationstraat geldt dat deze eveneens in stand blijven danwel het de keuze van de eigenaren is geweest om het gehele perceel danwel een deel daarvan te verkopen aan initiatiefnemer waardoor er een kwalitatief goede inbreiding mogelijk is gemaakt.
- 3.4 De naam “Stationstraat 12 te Alphen” is slechts de bedachte plan –en werknaam. Dit om het gebied als locatie tastbaar en benoembaar te maken. Vanwege de onduidelijkheid wordt de titel van het bestemmingsplan gewijzigd in “Stationstraat 12-18”. Het staat initiatiefnemer vrij gronden te verwerven. Initiatiefnemer heeft met behulp van de aangekochte gronden gezorgd voor een kwalitatief goed plan. Het staat iedereen vrij om met een plan naar de gemeente te komen. De gemeente zal vervolgens bekijken of zij zich in het plan kan vinden en bereid is de procedures te doorlopen om het plan te kunnen realiseren.
- 3.5 In het kader van zuinig ruimtegebruik hebben we als gemeente liever dat er nieuwe woningen komen in het reeds bestaande stedelijk gebied dan in het buitengebied. Dit is in lijn met de cittaslow gedachte omdat er op deze manier geen extra natuur of agrarische grond opgeofferd wordt voor nieuwe woningbouw. Onderdeel van cittaslow is tevens het streven naar aantrekkelijke en leefbare kernen. De gronden aan de Stationstraat 12 hebben momenteel de bestemming ‘Bedrijf’. Bedrijven milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Bedrijven milieucategorie 1 en 2 gaan in principe goed samen met woningbouw. Sanering van de bedrijfsbestemming is derhalve niet noodzakelijk maar zal de leefbaarheid van de woonomgeving verbeteren. Het betreft hier een locatie in de kern Alphen nabij het centrum wat voor met name ouderen erg aantrekkelijk is. Het huidige bedrijfspand doet momenteel sterk afbreuk aan de beeldkwaliteit van de Stationstraat. Met leefbaarheid wordt ook bedoeld op het in stand houden danwel versterken van de voorzieningen en het verenigingsleven. Het behouden/aantrekken van jongeren draagt bij aan het in stand houden van de voorzieningen en het verenigingsleven. Het plan doet absoluut geen afbreuk aan de cittaslow gedachte.

Voorgesteld wordt de reactie wat betreft punt 3.4 deels **gegrond** te verklaren en voor wat betreft de overige punten **ongegrond** te verklaren.



## 6. Verslag inspraakavond

Op dinsdag 19 juni 2012 vond er een inspraakavond plaats in Den Brouwer te Alphen. Om 19:30 werd de avond geopend. Leny Schrauwen van Schoenmakers Advies heeft het plan toegelicht. Daarna heeft mevrouw Korst uitleg geven over de te volgen procedures. Na deze presentatie was er de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het geven van opmerkingen. Hieronder staat het volledige verslag van deze avond.

### **Verslag Inspraakavond**

#### **Voorontwerp bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen”**

d.d. 19 juni 2012

Locatie: Den Brouwer te Alphen

#### **Aanwezig:**

- Rob Horevoorts – Bouwbedrijf Horevoorts b.v.
- Ad Schoenmakers, Leny Schrauwen en Nicole Splinter – Schoenmakers Advies Achtmaal BV
- Mevr. Korst en Michiel Gorissen – Gemeente Alphen-Chaam

Mevr. Korst van de gemeente Alphen-Chaam opent de avond en heet de aanwezige welkom bij de inspraakavond omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen”. In juni 2011 is er tussen de gemeente Alphen-Chaam en de heer Horevoorts een overeenkomst gesloten met betrekking tot de locatie Stationstraat 12. Mevrouw Schrauwen zal het plan presenteren en mevrouw Korst de bestemmingsplan procedure toelichten.

Mevr. Korst geeft het woord aan Leny Schrauwen zij geeft een toelichting op het plangebied en de gewenste plannen. Mevr. Korst licht namens de gemeente Alphen-Chaam de bestemmingsplanprocedure toe. Er wordt besloten met een vragen/opmerkingenronde waarin de volgende vragen zijn gesteld:

#### Dhr. Berben:

- Hoe zit het met planschade, wat is de procedure?

Mevr. Korst legt de werking van de planschadeprocedure uit. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om vergoeding planschade ingediend worden. Hiervoor wordt eenmalig €500,- in rekening gebracht, het zogenoemde recht. Door een onafhankelijke commissie wordt het verzoek onderzocht en advies over uitgebracht. Mevr. Korst benadrukt dat je geen zienswijze/beroep hoeft in te dienen op het bestemmingsplan om recht te hebben op planschade. Wel moet men rekening houden met de “voorzienbaarheid” (had de aanvrager bij aankoop van het onroerend goed van de plannen kunnen weten). Het recht wordt alleen terug betaald als er inderdaad spraken is van planschade. Men dient rekening te houden met het eigen risico van 2% van de waarde van het onroerend goed. Deze 2% wordt in mindering gebracht op het schadebedrag en dus niet uitgekeerd.

#### Dhr. Backx:

- Is in hoofdlijnen blij met het plan. De aanpassingen sinds het vorige concept hebben het plan een stuk beter gemaakt.
- De titel van het bestemmingsplan dekt niet echt de lading het gaat nu immers om meer percelen dan alleen Stationstraat 12.

Mevr. Korst beaamt dit en zegt dat dit nader bekeken moet worden

- Op pg. 11 van het bestemmingsplan staat geschreven dat dit plan een verbetering is van de leefkwaliteit. Dhr. Backx zet hier zijn vraagtekens bij omdat dit door omwonende wellicht niet zo wordt ervaren. Dit is ook nooit door inwoners uitgesproken maar een aannname (ander aanwezigen beamen dit).

Mevr. Korst geeft aan dat dit in de ogen van de gemeente als een verbetering wordt gezien.

- Heeft veel moeite met hetgeen op pg 13/14 wordt geschreven met betrekking tot het gemeentelijk beleid. De notitie inbreidingslocaties uit 2007 wordt aangehaald. Hij geeft aan dat de locatie Stationstraat 12 laag scoort in deze notitie en tevens maar voorziet in één woning met bedrijf. In het plan zoals gepresenteerd is er sprake van 17 woningen.

Mevr. Korst geeft aan dat de gemeente in 2006/2007 zeer veel verzoeken kreeg voor woningbouwplannen, te veel voor een gemeente als Alphen-Chaam. De notitie inbreidingslocatie gaf de gemeente Alphen-Chaam een handvat hoe hiermee om te gaan. Ook heeft de gemeente Alphen-Chaam in deze periode meer ruimte gekregen van de provincie om woningen te bouwen. De woningaantallen werden richttallen waardoor er ook enigszins van afgeweken kon worden als daarvoor een goede argumentatie is. Voorheen hield de provincie de gemeente vast aan harde getallen (contingenten).

- Wordt de lijst van inbreidingslocaties regelmatig geactualiseerd?

Mevr. Korst geeft aan hier niet direct een antwoord op te kunnen geven.

Mevr. Korst legt de procedure omtrent het indienen van een zienswijze uit. Op het Voorontwerp BP Stationstraat 12 kan een inspraakreactie/zienswijze worden ingediend. Dit kan schriftelijk danwel mondeling, de voorkeur gaat uit naar een schriftelijke zienswijze omdat dit geen ruimte laat voor discussie achteraf. Het indienen van een reactie tegen het voorontwerp-bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Ook tegen het ontwerp bestemmingsplan dat volgt op het voorontwerp-bestemmingsplan kan namelijk nog iedereen een zienswijze indienen. Dien je echter geen reactie in tegen het ontwerp bestemmingsplan dan kun je niet meer in beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan tenzij u bezwaren heeft tegen wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het is wel aan te raden dat als u bezwaren heeft deze reeds bij het voorontwerp bestemmingsplan te uiten, dit helpt bij de planvorming.

#### Dhr. Van Puijenbroek:

- Stelt Dhr. Horevoorts de vraag of hij eigenaar is van nummer 16?

Dhr. Horevoorts geeft aan nog geen eigenaar van het pand te zijn maar dat wel op korte termijn hoopt te zijn.

Mevr. Korst geeft aan dat dit niet noodzakelijk is voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

- Hij is ongelukkig met de passage langs Stationstraat nr. 14/16. Hij is bang voor veel verkeer langs deze passage en tevens de daarbij horende geluidsoverlast. Zijn privacy zal verminderen.

Mevr. Korst erkent dat het plan gevolgen heeft voor omwonenden.

- Heeft een vraag over de brandgang en de noodzakelijkheid daarvan.

Mevr. Korst geeft aan dat er altijd twee mogelijkheden moeten zijn om weg te kunnen. Echter voor de starters is er sowieso een achterom noodzakelijk vanwege de bergingen in de achtertuin.

- Hij is niet zo blij met de huizen die gesitueerd zijn op de hoeken en vraagt zich af of er wel een afstand tussen de percelen zal zitten.

Mevr. Korst geeft aan dat dit niet wettelijk geregeld is.

#### Mevrouw Jochems:

- Geeft aan dat ze zich zorgen maakt om de veiligheid met betrekking tot de nieuwe inrit die ontstaat.

Mevr. Korst geeft aan dat de inrichting van dit nieuwe kruispunt nu nog uitgewerkt is, dit wordt pas bij de inrichting van de openbare ruimte bepaald. Er kan echter vanuit gegaan worden dat er bij de realisatie van deze inrit rekening wordt gehouden met de huidige veiligheidsnormen.

#### Dhr. Van Puijenbroek:

- Wordt het parkeren bij de appartementen openbaar?

Mevr. Korst geeft aan dat dit nog nader bepaald moet worden

- Hoe zit het met de parkeernorm?

Mevr. Korst geeft aan dat de gemeente een parkeernorm hanteert van 1,5 parkeerplaatsen per appartement/studio, rijtjeswoning en patiowoning. Voor vrijstaande woningen en tweekappers is dit

1,8. De vervangende nieuwbouw op Stationstraat 16 is hierin niet meegenomen omdat het vervanging betreft en er momenteel dus al een woning aanwezig is. Inritten bij woningen worden geteld als één parkeerplaats. Garages worden niet meegerekend omdat deze nogal eens voor andere doeleinden bijvoorbeeld keukens worden ingezet in de loop der tijd en daarmee de parkeerplaats zou komen te vervallen.

#### De heer Backx:

- Vindt het erg zonde dat de woning aan de Stationstraat gesloopt zal worden, dit is het oudste en meest authentieke pand in de Stationstraat. Hij geeft aan hier verdeeld over te zijn en begrijpt ook niet dat er tot deze keuze is gekomen. Het gemeentelijk beleid is immers dat het lint wordt behouden, derhalve past het niet in de Cittaslow visie.

Mevr. Korst geeft aan dat dit huis geen onderdeel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht. Het is evenmin een geregistreerd monument er is dus geen wettelijke bepaling die sloop van het pand belemmert. De gemeente heeft daarom geen gronden om een omgevingsvergunning voor sloop te weigeren.

- Hij geeft aan te twijfelen aan het gemeentelijk beleid. Zo wordt in de inbreidingsnotitie gesproken over één woning, dit worden er nu veel meer. Daarnaast scoort de Stationstraat 12 niet erg hoog op de lijst zoals genoemd in de inbreidingsnotitie. Doordat er in plaats van één woning ineens veel meer woningen worden gerealiseerd heeft dit een grote impact op de Stationstraat en omgeving.
- Hij geeft aan destijds aan de Stationstraat te zijn gaan wonen vanwege het groen en de rust. Deze rust wordt nu teniet gedaan doordat er veel meer woningen bij komen. Dhr. Berben en mevrouw Jochems geven aan zich hierbij aan te sluiten.
- Dhr. Backx heeft een brief van de gemeente d.d. 14-2-2006 bij zich. Deze brief betreft een eerder genomen besluit op een principe verzoek. In de brief wordt geschreven dat het college in principe geen medewerking verleent aan een inbreiding bij de Stationstraat 12. Enkele aanwezigen geven aan een kopie van deze brief te willen hebben. De aanwezigen vinden het niet netjes dat het college destijds dit heeft besloten en nu het tegenovergestelde besluit. De heer Backx geeft aan dat nee, nee dient te blijven.

Mevr. Korst geeft aan dat het hier een beslissing op een principeverzoek betreft dat 6 jaar geleden is genomen. Destijds zag dit verzoek er heel anders uit. Aan dergelijke brieven kunnen geen rechten of zekerheden ontleend worden dat bepaalde gronden nooit ontwikkeld zullen worden. Eens in de vier jaar zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Een nieuw gemeentebestuur kan nieuwe beleidskeuzes maken.

- Dhr. Backx geeft aan dat hij getwijfeld heeft of dat hij de brief voor zou lezen. Heeft besloten dit wel te doen omdat hij niet goed weet waar hij aan toe is. Hij vindt het een vreemde beslissing van het college.

#### Dhr. Van Puijenbroek:

- Vraagt zich af of er balkons worden gerealiseerd bij de appartementen en of deze groot genoeg worden om een stoel op te zetten.

Mevr. Korst geeft aan dat er balkons gerealiseerd zullen worden bij de appartementen. Hier kan ook een zitgedeelte op gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan regelt niet waar het balkon gesitueerd zit, pas bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt dit duidelijk.

#### Dhr. Backx

heeft nog enkele opmerkingen:

- Liever te veel contact tussen omwonende en de gemeente AC dan te weinig
- Verzoekt de ondergrondse bebouwing in het totale bebouwingspercentage mee te rekenen. En dus gelijk te trekken met de regeling in bestemmingsplan "Kom Alphen 2009"
- Hij maakt nog een brief waarin hij precies aangeeft wat hij van het plan vindt. Deze communiceert hij met de gemeente AC.
- Op pg. 24 van het bestemmingsplan wordt de woning van dhr. Backx omschreven als een muziekcafé.

- Hij geeft aan dat de grondkwaliteit niet altijd even best is, hij komt behoorlijk wat sintels tegen. Hij is dan ook erg benieuwd wat er uit het bodemonderzoek zal komen.

Omstreek 22:00 uur wordt de avond door Mevr. Korst afgesloten. Alle genodigde worden bedankt voor hun aanwezigheid en input.

## **7. Aanpassingen bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen”**

### *Zienswijze*

De volgende reacties zijn gegrond verklaard en zullen als volgt gewijzigd worden in het bestemmingsplan:

- 2.6 Het hele perceel van Stationstraat 14 wordt opgenomen in het bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen” waarbij de bestemming voor de woning overeenkomstig het bestemmingsplan “Kom Alphen 2009” wordt bestemd en het door inspreker aangekochte strookje grond krijgt de bestemming ‘tuin – 2’.
- 3.4 De titel van het voorontwerp-bestemmingsplan “Stationstraat 12 te Alphen” wordt gewijzigd in “Stationstraat 12-18”.

### *Inspraakavond*

De volgende reacties tijdens de inspraakavond leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Inspraakavond ondergrondse bebouwingsregeling gelijktrekken met “Kom Alphen 2009”
- Op pg. 24 van het bestemmingsplan bij de woning Stationstraat 10 de omschrijven ‘muziekcafé’ vervangen door ‘architectenbureau’.

### *Ambtelijk*

Omdat voor een deel van de gronden nog archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden wordt over de betreffende gronden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ gelegd. De verbeelding en de regels worden hierop aangepast.