

TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Boshoven 29'



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1723.BPBoshoven29-VS01
Gemeente: Alphen-Chaam

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau
Gecontroleerd: T. van Tilburg
Datum: 26 april 2017

Initiatiefnemer: Camping Boshoven
Dhr. H. Roelands
Mevr. N. van Doorn
Boshoven 29
5131 NB Alphen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Doel	3
1.4 Leeswijzer	3
2. Integraal gebiedsprofiel	5
2.1 Ruimtelijke structuur	5
2.2 Aanwezige functies	6
2.3 Aanwezige infrastructuur	6
2.4 Conclusie	6
3. Beleidskader	8
3.1 Landelijk beleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
4.1 Water	19
4.2 Natuur	21
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4 Bedrijfshinder	26
4.5 Geluid	29
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Bodemkwaliteit	31
4.8 Externe veiligheid	32
4.9 Technische infrastructuur	33
4.10 Verkeer en bereikbaarheid	33
4.11 Duurzaamheid	34
4.12 Totaalbeeld aspecten	34
5. Planbeschrijving	35
5.1 Bestaande situatie	35
5.2 Beschrijving plan	39
5.3 Motivatie initiatiefnemers	41
6. Uitvoerbaarheid	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3 Handhaving	43
7. Procedure	44
7.1 Vooroverleg	44
7.2 Zienswijzen	44
7.3 Verdere procedure	44
8. Juridische planbeschrijving	45
8.1 Planvorm	45
8.2 Toelichting op de bestemmingen	45
9. Slot	47

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Minicamping Boshoven is gevestigd aan de Boshoven 29 in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam, tussen de kernen Alphen en Baarle-Nassau. De heer Roelands en mevrouw Van Doorn zijn eigenaar van minicamping Boshoven, met 15 staanplaatsen. Zij zijn voornemens de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten te wijzigen en uit te breiden, met behoud van het kleinschalig karakter. De doelstelling van de voorgenomen ontwikkeling is het creëren van een goed toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten.

In de nieuwe situatie is aan de Boshoven 29 sprake van verblijfsrecreatie in de vorm van negen bijzondere verblijfseenheden en zeven vakantieappartementen. De bestaande woning wordt conform de huidige situatie bewoond door de heer Roelands en mevrouw Van Doorn. De voorgenomen wijziging en uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Uit gevoerd overleg met gemeente Alphen-Chaam blijkt dat de gemeente in principe bereid is de voorgenomen bedrijfsontwikkeling op de locatie Boshoven 29 mogelijk te maken, door middel van een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Alphen en Riel, sectie M, nummer 982, met een oppervlakte van 5.352 m². Het plangebied bestaat uit het woonhuis met bijgebouwen en omliggende tuin, erf en kampeerterrein aan de Boshoven 29 in Alphen. Afbeeldingen 1.1 en 1.2 geven de ligging van het plangebied weer.

1.3 Doel

De voorgenomen wijziging en uitbreiding van de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het doel van de voorliggende toelichting is het geven van een uitgebreide omschrijving ter onderbouwing van het verzoek de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken, en daarmee aan te tonen dat het initiatief uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het integraal gebiedsprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk drie. De aspecten die vanuit milieuhygiënisch en planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vier puntsgewijs nagelopen. Hoofdstuk vijf geeft een uitgebreide planbeschrijving en wordt in hoofdstuk zes gevolgd door een analyse van de uitvoerbaarheid. De procedure wordt in hoofdstuk zeven beschreven en de toelichting wordt in hoofdstuk acht afgesloten met de juridische planbeschrijving.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied



Afbeelding 1.2 Kadastrale kaart plangebied

2. Integraal gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Alphen-Chaam ligt ten zuiden van Breda en zuidwesten van Tilburg. De gemeente is circa 9.400 ha groot en telt 9.945 inwoners (1 maart 2016). Hiervan zijn de meesten woonachtig in de kernen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Boshoven 29, op circa 1,2 km ten zuiden van de kern Alphen. Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de locatie weer.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto Boshoven 29 en directe omgeving

De gemeente wordt gekenmerkt door een sterk landelijk karakter met een afwisseling van natuurlijke en agrarische gebieden. Er zijn twee grotere kernen: Alphen en Chaam. Uitgezonderd de kern Galder heeft lintbebouwing de overhand.

In de gemeente is een duidelijk hoogteverloop herkenbaar van Alphen richting de Mark. Een bepalend element zijn de hoger gelegen bos- en heidecomplexen: de Chaamse bossen, Alphense Bergen en recreatieterrein Het Zand enerzijds en de lager gelegen Strijbeekse heide anderzijds. Deze twee gebieden worden gescheiden door het beekdalengebied van de Broekse beek, Groote Heikantsche Beek, Groote of Roode beek en Chaamse beek. In het westen van de gemeente stroomt de Mark.

Rond Chaam en Galder is een sterk kleinschalig oud landschap herkenbaar met veelal kleinschalige agrarische bedrijven. Ten noorden van de gemeentegrens loopt hier autosnelweg

A58. In het midden van de gemeente zijn op de hogere droge zandgronden grootschalige eenheden van bos en landbouw te vinden. In het oostelijke deel van de gemeente, rond Alphen voeren grote melkveebedrijven en meer intensieve agrarische bedrijvigheid de boventoon.

2.2 Aanwezige functies

Alphen-Chaam is een landelijke gemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden van vroeger uit de voornaamste economische drager is geweest. Het aantal agrarische bedrijven is in lijn met de landelijke trend afgenomen. Ook aan de Boshoven 29 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ruim 25 jaar geleden beëindigd.

Er is in het buitengebied daarnaast sprake van andere bedrijvigheid, zoals agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, paardenhouderijen, buitengebied gebonden bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Ook bevinden er zich burgerwoningen. In het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam liggen twee recreatieterreinen, enkele grote en kleine campings, waaronder minicamping Boshoven, landgoederen en een bungalowpark.

2.3 Aanwezige infrastructuur

De gemeente Alphen-Chaam ligt tussen steden als Breda en Tilburg. Ten noorden en ten westen van de gemeente lopen de rijkswegen A58 en A16. De provinciale wegen N639 en N260 ontsluiten Chaam en Alphen. Kenmerkend is de aanwezigheid van onverharde (zand)wegen die zich in het buitengebied bevinden. Het plangebied wordt via een parallelweg ontsloten op de provinciale weg N260.

De gemeente omvat een aantal waterlopen. De eerder genoemde beken rond Chaam, de Mark, ten noorden van Galder de Galderse beek en ten zuidoosten van Alphen de Hultensche en Oude Leij.

In het buitengebied van de gemeente bevinden zich drie aardgastransportleidingen, een brandstoftransportleiding en rioolpersleidingen. De leidingen bevinden zich niet binnen of op korte afstand van het plangebied.

2.4 Conclusie

Het plangebied is gelegen aan de Boshoven 29 in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam, ten zuiden van de kern Alphen. In de nabije omgeving bevinden zich enkele (voormalige) agrarische bedrijven en burgerwoningen. De cultuurgronden zijn ingericht voor efficiënt agrarisch gebruik en worden afgewisseld met enkele bospercelen.

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie aan de Boshoven 29 een woning met schuur, diverse bijgebouwen, kampeerterrein met vijftien kampeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen. In de nieuwe situatie worden negen kleinschalige verblijfseenheden met natuurlijke uitstraling gebouwd, waarvan zes geïntegreerd in de geluidwerende voorziening en drie vrijstaand. In de schuur worden vijf vakantieappartementen gerealiseerd en in de bedrijfswoning bevinden zich twee vakantieappartementen.

Bij de uitvoering van het initiatief wordt voldoende aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Niet alleen de nieuwe bebouwing, maar het volledige plangebied wordt in de nieuwe situatie landschappelijk ingepast.

Het initiatief is passend binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en directe omgeving. De zorgvuldige landschappelijke inpassing sluit aan bij de bestaande structuren.

3. Beleidskader

3.1 Landelijk beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Alphen-Chaam.

3.2 Provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte 2014.

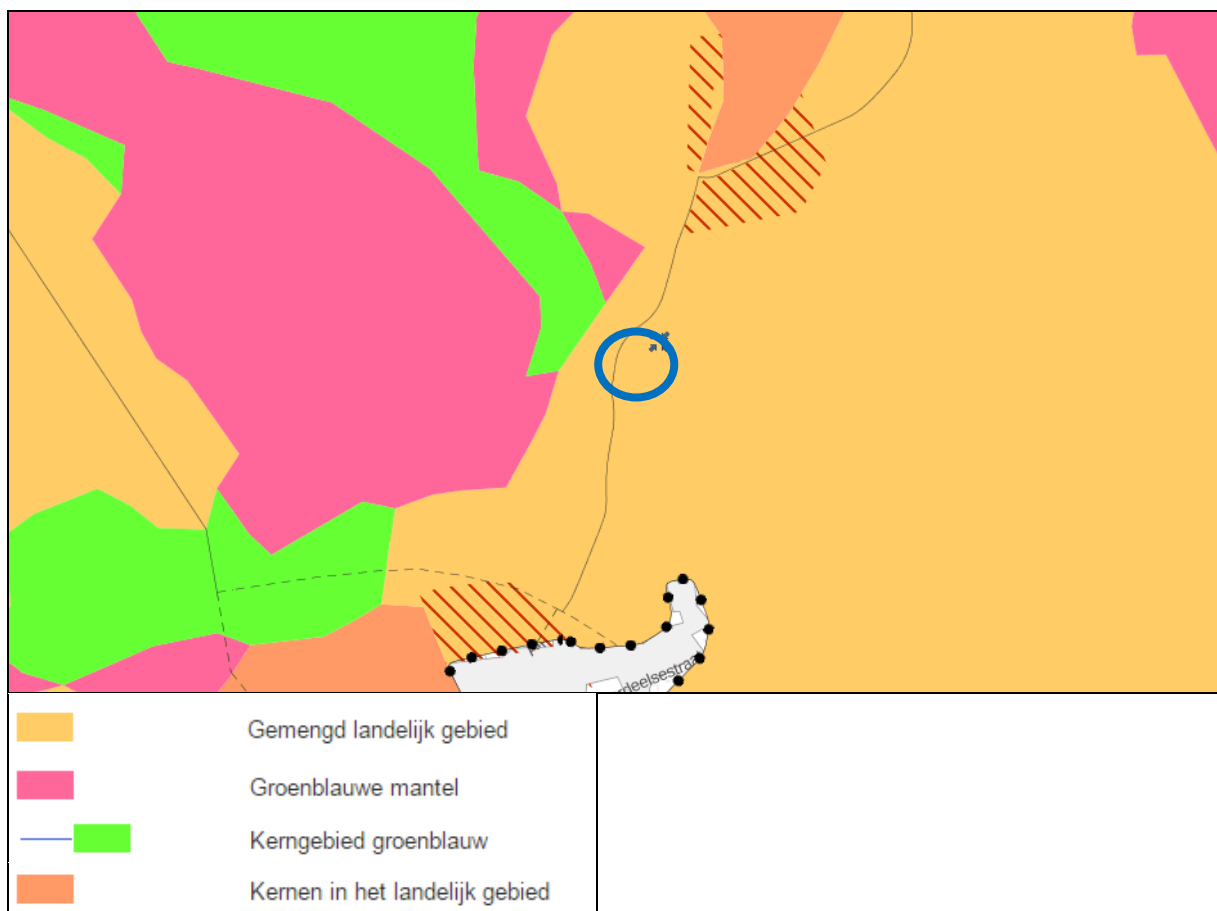
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis

voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten. De omgeving van Boshoven is gelegen in de Baronie, een gebied dat wordt gekenmerkt door beken, bossen en buitens.

Op de bij de Structuurvisie behorende structurenkaart is het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Afbeelding 3.1 geeft dat weer. Binnen gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt.

De provinciale Structuurvisie geeft aan dat gestreefd wordt naar een breed georiënteerde plattelandseconomie. Het initiatief betreft de versterking van de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten, zodat deze een goed toekomstperspectief krijgen. Dit sluit aan bij de doelstellingen die in de SVRO zijn opgenomen voor gemengd landelijk gebied.



Afbeelding 3.1 Uitsnede Structurenkaart

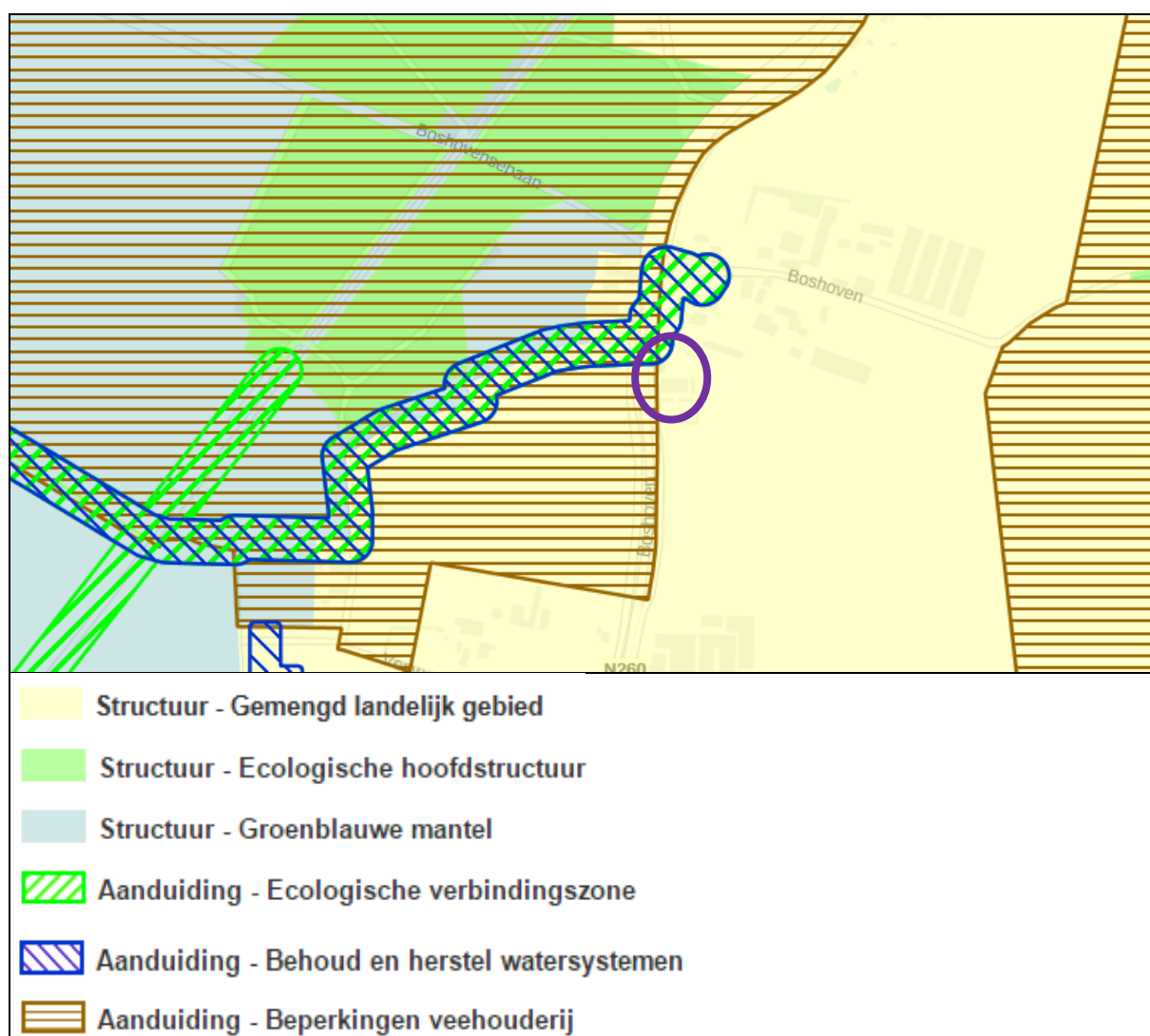
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er

bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar de veehouderij al geruime tijd geleden is beëindigd. In de huidige en toekomstige situatie worden binnen het plangebied niet bedrijfsmatig dieren gehouden.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 stelt de provincie Noord-Brabant regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening ruimte 2014 staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening ruimte 2014 is 10 juli 2015 integraal herzien vastgesteld.

De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeelding 3.2 geeft de integrale plankaart met structuren en aanduidingen weer. Het plangebied aan de Boshoven 29 is gelegen in gemengd landelijk gebied. Voor een smalle strook in het noordwesten van het plangebied zijn de aanduidingen ‘beperkingen veehouderij’, ‘ecologische verbingszone’ en ‘behoud en herstel watersystemen’ van toepassing.



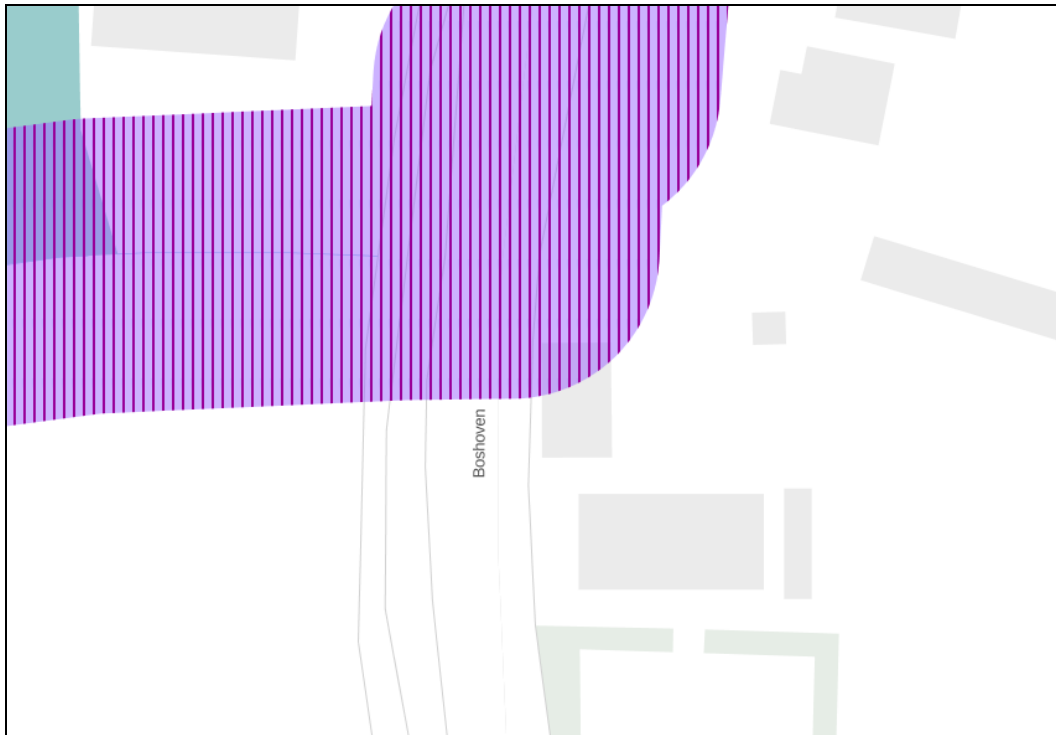
Afbeelding 3.2 Integrale plankaart Verordening ruimte 2014

Artikel 7.10 geeft de regels voor niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan woningen of landgoederen, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
Het plangebied heeft een totale omvang van 5.352 m², waarvan een 480 m² de bestemming 'Groen' heeft. De omvang van het bestemmingsvlak 'Recreatie' bedraagt 4.873 m². Het bouwperceel heeft een oppervlakte kleiner dan 5.000 m².
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied;
De aard en omvang van de verblijfsrecreatieve activiteiten zijn passend in de omgeving en dragen bij aan een vitaal platteland. Er is sprake van passend hergebruik van een locatie die in het verleden als agrarisch bedrijf in gebruik was.
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
In de nieuwe situatie wordt alle aanwezige bebouwing gebruikt ten behoeve van de verblijfsrecreatieve activiteiten, dan wel voor bewoning door de initiatiefnemers. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die moet worden gesloopt.
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
De verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten kunnen op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden ingedeeld in milieucategorie 2.
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Er is in de nieuwe situatie sprake van één verblijfsrecreatief bedrijf.
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Er is in de nieuwe situatie geen sprake van een kantoorvoorziening met een baliefunctie.
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Er is in de nieuwe situatie geen sprake van een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
De kleinschalige bedrijfsopzet vormt mede de kracht van de onderneming. Het is geen doelstelling van de initiatiefnemers de bedrijfsactiviteiten fors te laten groeien. Verdere ontwikkeling van het bedrijf vindt plaats door verbetering van de kwaliteit en niet door kwantitatieve groei. Bovendien wordt het perceel van de initiatiefnemers in de nieuwe situatie volledig benut, zodat ook de fysieke ruimte voor verder groei ontbreekt.
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
In de nieuwe situatie is de kleinschaligheid van de verblijfsrecreatieve voorzieningen gewaarborgd. Het aantal verblijfseenheden is beperkt en kan vanwege de omvang van het perceel niet verder worden uitgebreid. Een grootschalige ontwikkeling is gedefinieerd als een ontwikkeling waarbij de som van het aantal te verwachten bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. In de nieuwe situatie zal het aantal bezoekers en overnachtingen naar verwachting circa 10.000 per jaar bedragen, derhalve ruim onder de gestelde grens.

Artikel 7.10 lid 2 en artikel 7.13 bieden de mogelijkheid af te wijken van de in artikel 7.10 lid 1 gestelde voorwaarden. Aangezien het initiatief voldoet aan de in artikel 7.10 lid 1 gestelde voorwaarden, behoeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt te worden.

Afbeelding 3.3 geeft weer dat een klein gedeelte in het noordwesten van het plangebied de aanduidingen ‘ecologische verbindingszone’ en ‘behoud en herstel van watersystemen’ heeft. De ligging van deze aanduidingen lijkt niet aan te sluiten bij feitelijke situatie. De aanduiding eindigt direct ten noorden van het plangebied, en omvat infrastructuur en bebouwing.



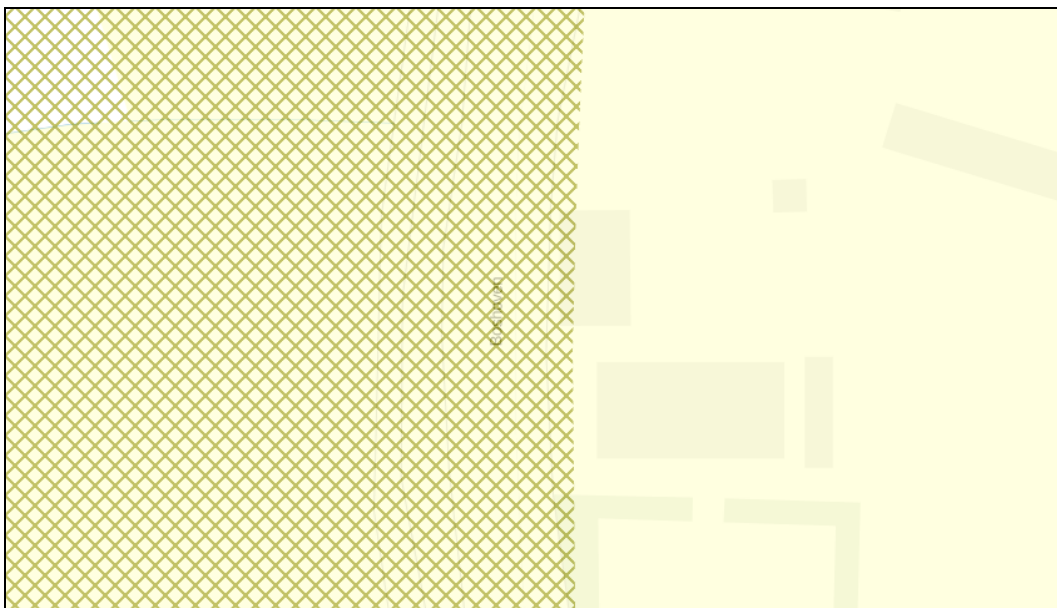
Afbeelding 3.3 ‘Ecologische verbindingszone’ en ‘behoud en herstel van watersystemen’

De ecologische verbindingszone is in de Verordening ruimte 2014 gedefinieerd als een vaak langgerekt gebied, waarbinnen natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden. De regels om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone zijn opgenomen in artikel 11. De regels bepalen dat beperkingen worden gesteld aan recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en regels gesteld worden ten aanzien van het aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m².

Behoud en herstel van watersystemen is in de Verordening ruimte 2014 gedefinieerd als een gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te halen. Artikel 18 geeft de regels weer om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. De regels bepalen dat beperkingen worden gesteld aan recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en regels gesteld worden ten aanzien van het aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m² en het ophogen van gronden.

Met de aanduidingen 'ecologische verbindingszone' en 'behoud en herstel watersystemen' is in de planopzet rekening gehouden door onder andere in dit gedeelte van het plangebied ruimte te reserveren voor zorgvuldige landschappelijke inpassing. De aanwezige groenelementen worden geïntegreerd in de nieuw te realiseren geluidwerende voorziening en er worden geen gebouwen of verhardingen groter dan 100 m² aangebracht.

In artikel 25 zijn de regels opgenomen die van toepassing zijn bij de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Het betreft een gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt. Aangezien de aanduiding alleen is gelegen op een smalle strook aan de westzijde van het plangebied (afbeelding 3.4) en ter plaatse in de huidige en toekomstige situatie niet bedrijfsmatig dieren worden gehouden, is de aanduiding 'beperkingen veehouderij' niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 3.4 'Beperkingen veehouderij'

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2014 stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Momenteel bevinden zich binnen het plangebied een woning met aangebouwde schuur, vrijstaande schuur, schop, kapschuur en kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen. In het kader van de voorgenomen bedrijfsontwikkeling worden in bestaande en nieuw op te richten bebouwing negen bijzondere verblijfseenheden gerealiseerd en worden in de vrijstaande schuur vijf en in de bedrijfswoning twee vakantieappartementen gebouwd. In de

nieuwe situatie zijn alle gebouwen en voorzieningen in gebruik ten behoeve van de verblijfsrecreatie.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte 2014 uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een bestaande woonlocatie met verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten. De ruimtelijke ontwikkeling maakt gebruik van het bestaande bouwperceel. In deze toelichting wordt in voldoende mate aangetoond dat financiële en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de bedrijfsontwikkeling volledig binnen bestaande bebouwing te laten plaatsvinden. De bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bestaande bestemmingsvlak. Het ruimtebeslag neemt niet toe. Er is bij de uitwerking van het initiatief voldoende rekening gehouden met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de toelichting van een bestemmingsplan hieromtrent een verantwoording te bevatten. Uit deze verantwoording moet blijken dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Tevens moet de omvang passend zijn in de omgeving en afgestemd worden op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk vier van deze ruimtelijke onderbouwing.

De momenteel aanwezige infrastructuur voldoet ruimschoots voor het initiatief. Op dit moment is reeds een verblijfsrecreatief bedrijf aanwezig. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. De Boshoven is een hoofdverbindingsweg met ruim voldoende capaciteit. De ontsluiting van het plangebied vindt conform de huidige situatie plaats via een parallelweg. De aanwezige infrastructuur rondom het plangebied beschikt ook in de nieuwe situatie over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer van en naar het plangebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en

uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Op basis van de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' en de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (18 december 2014)' worden mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied ingedeeld in categorie 1, 2 of 3.

Het uitbreiden en wijzigen van de verblijfsrecreatieve activiteiten, waarbij nieuwe bebouwing wordt opgericht, wordt ingedeeld in categorie 3. Ontwikkelingen in categorie 3 betreffen ruimtelijke ontwikkelingen met over het algemeen een beduidende landschappelijke invloed, waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

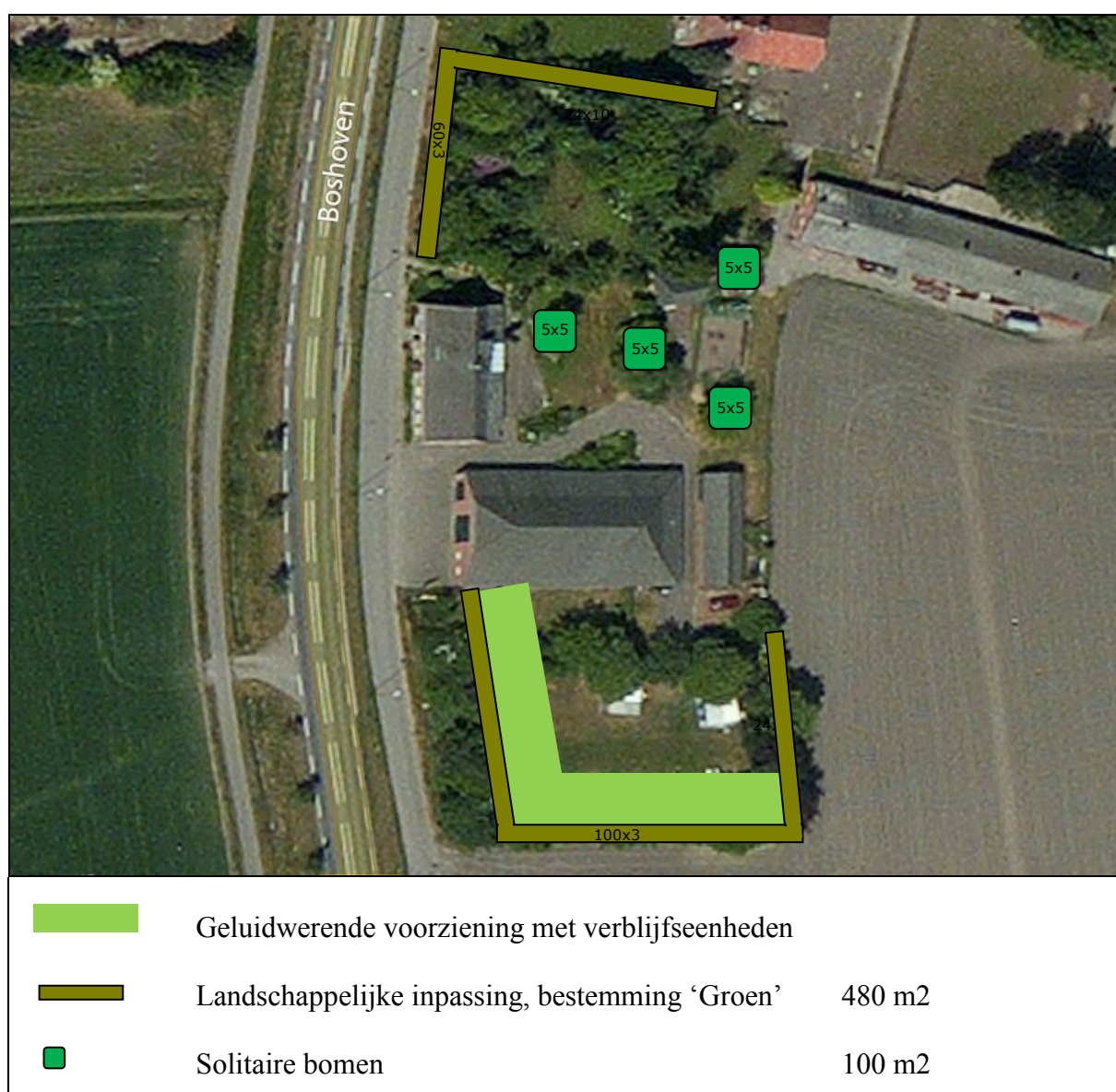


Afbeelding 3.5 Bestaande groenelementen

Afbeelding 3.5 geeft de bestaande groenelementen binnen het plangebied weer. De initiatiefnemer zal zorg dragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het doel van de landschappelijke inpassing is de bebouwing deels aan het zicht te onttrekken en waar mogelijk in de omgeving op te nemen. De landschappelijke inpassing vindt plaats aan de randen van het plangebied. De landschappelijke inpassing wordt eveneens bewerkstelligd door het bijzondere ontwerp van de nieuwe verblijfseenheden. Het erf heeft een kleinschalig

karakter met groene aankleding. Een schematische weergave van de landschappelijke inpassing in de nieuwe situatie is weergegeven op afbeelding 3.6.

De noordzijde van het plangebied bestaat uit volgroeide bomen met struweel. Aan de west- en zuidzijde is het plangebied van de provinciale weg afgeschermd door een geluidwerende voorziening met natuurlijke uitstraling. De geluidwerende voorziening bestaat uit een aarden wal die voorzien is van beplanting. Ter plaatse van de woning en vrijstaande schuur is de geluidwerende voorziening onderbroken, zodat de bestaande karakteristieke bebouwing vanaf de doorgaande weg zichtbaar is. Zes nieuw te realiseren recreatiewoningen worden in de geluidwerende voorziening geïntegreerd, en gaan daardoor op in het landschap. De drie vrijstaande recreatiewoningen worden door de landschappelijke inpassing aan het zicht onttrokken. Het plangebied is aan de oostzijde ingepast door een houtwal en verspreid gelegen solitaire bomen, die doorzicht bieden naar het achter gelegen open landschap.



Afbeelding 3.6 Landschappelijke inpassing nieuwe situatie

Om te toetsen of voldaan wordt aan de eisen voor kwaliteitsverbetering van het landschap, is een berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering opgesteld. De berekende investering op basis van redelijkheid bedraagt € 6.767. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 8.117 en bestaan uit kosten voor aanleg en onderhoud van de beplanting ter plaatse van de geluidwerende voorzieningen en onderhoud van de solitaire bomen. Er is sprake van extra kwaliteitswinst met een berekende waarde van € 1.350. De berekening is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

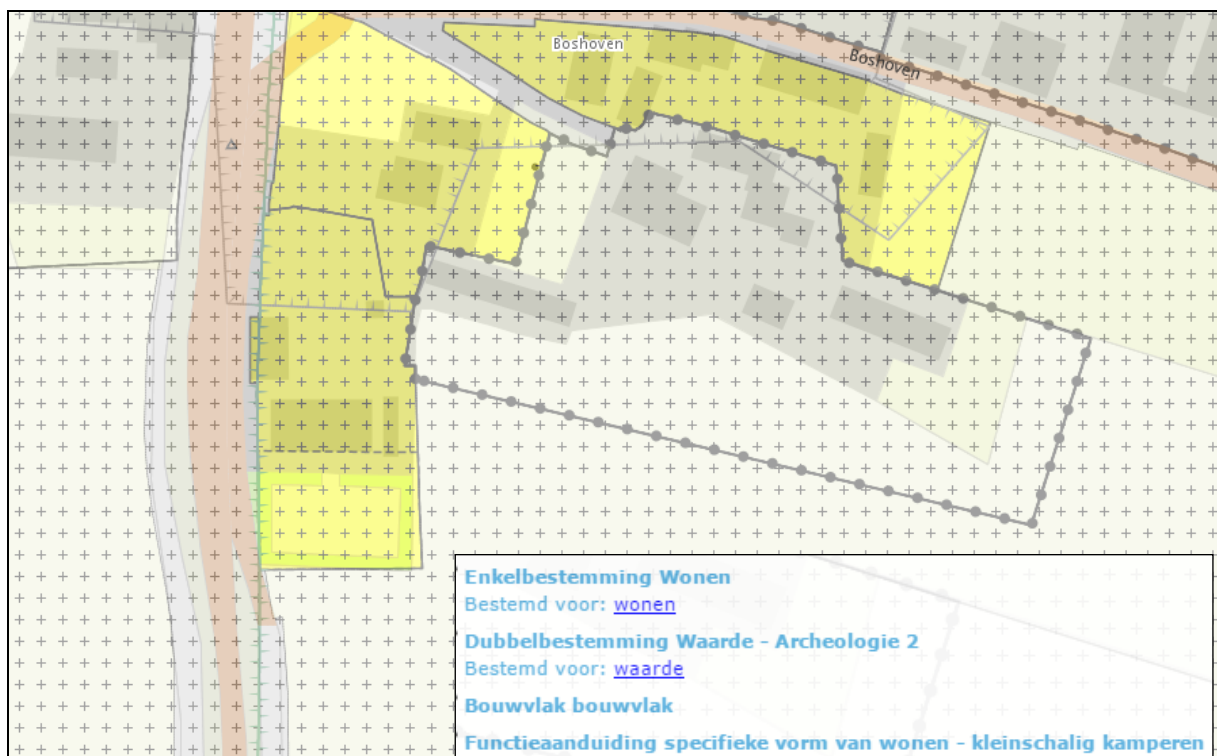
De kwaliteitsverbetering voldoet aan de basisinspanning op grond van de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'. De zorgvuldige landschappelijke inpassing vormt bovendien het visitekaartje van het verblijfsrecreatieve bedrijf. De landschappelijke inpassing wordt opgenomen op de verbeelding en in de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Op deze wijze is de realisatie van de goede landschappelijke inpassing gewaarborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologisch beleid van gemeente Alphen-Chaam is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010, de Structuurvisie Alphen-Chaam, het landschapsonwikkelingsplan en het Belevingsconcept: Ruimte voor ondernemen.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied aan de Boshoven 29 heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Bouwvlak' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – kleinschalig kamperen'. Afbeelding 3.7 geeft een uitsnede weer van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Afbeelding 3.7 Verbeelding vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 23 (Wonen) geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van recreatieve voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling kan derhalve niet op basis van een wijzigingsplan mogelijk gemaakt worden. Er wordt een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan in procedure gebracht.

Structuurvisie

De Structuurvisie Alphen-Chaam, die is vastgesteld op 27 februari 2014, omvat een integraal beleid voor de kernen en het buitengebied van de gemeente. Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

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

De voorgenomen wijziging en uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten sluit goed aan bij de eerst genoemde ambitie. Uit de analyse van planologisch relevante aspecten (hoofdstuk 4) en de motivatie van de ondernemers (hoofdstuk 5) blijkt dat het initiatief bijdraagt aan een duurzame bedrijfsontwikkeling. Duurzaamheid vormt het algemene uitgangspunt van de structuurvisie.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente heeft in 2008 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het gehele buitengebied vastgesteld. Het doel van dit LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijk raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel wordt gestimuleerd. Bij de uitwerking van de goede landschappelijke inpassing van het initiatief wordt aangesloten bij de inhoud van het LOP.

Belevingsconcept

De gemeente Alphen-Chaam kiest er voor sterk in te zetten op de verdere ontwikkeling van de toeristische sector. De toevoeging van vernieuwende, beter op trends inspelende en meer diverse producten en belevenissen zal een sterke impuls geven aan het toerisme in Alphen-Chaam. Het belevingsconcept biedt zes ontwikkelingsrichtingen die, gebruik makend van de krachten van de gemeente, inspelen op de trends in de markt. De eerste ontwikkelingsrichting betreft 'Verblijf in het groen'. Vooralsnog is sprake van een gering aanbod aan verblijfsaccommodaties die inspelen op actuele trends naar een wat luxere, meer op authenticiteit, onthaasten en beleven gerichte korte vakanties. Gemeente Alphen-Chaam biedt volop mogelijkheden voor het toevoegen van bijzondere, in het groen gelegen verblijfsaccommodaties in de segmenten boven de kampeermarkt. Ook de reeds bestaande campings kunnen profiteren van de groeiende vraag naar bijzondere logiesvormen. Het voorliggende initiatief kan op basis van deze beleidsdoelstelling mogelijk gemaakt worden.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

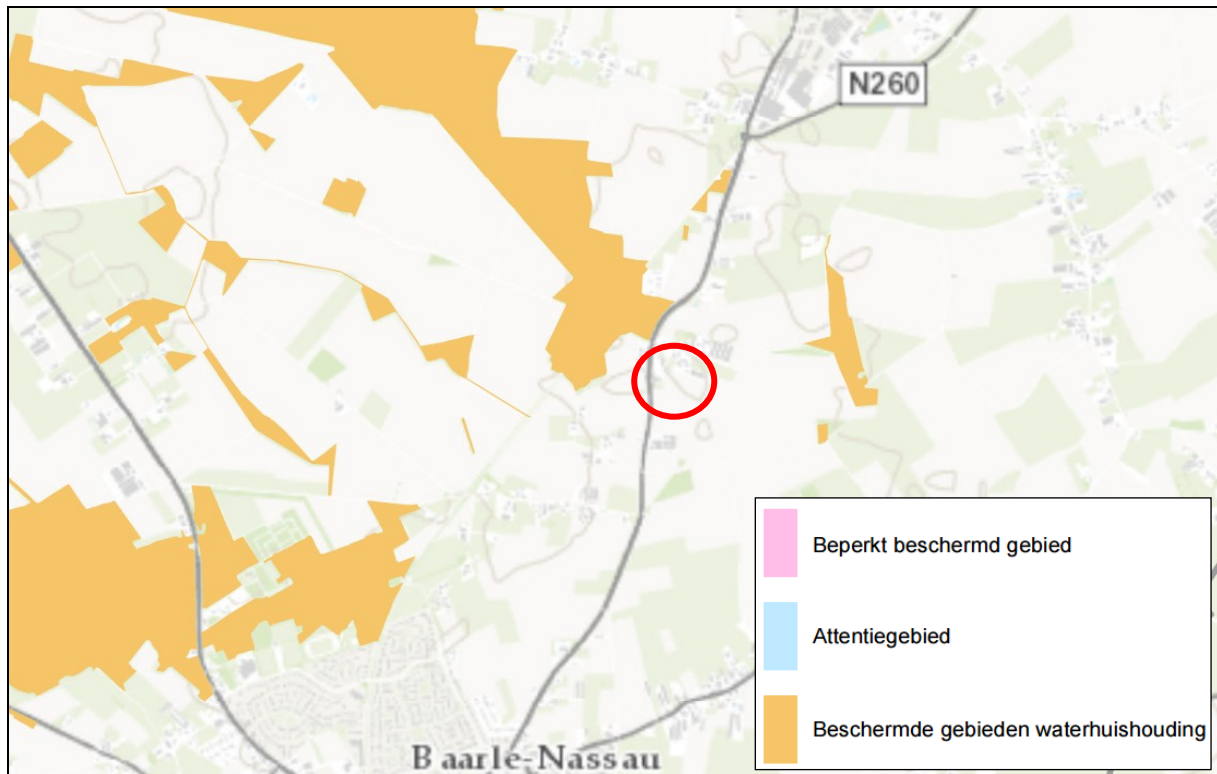
In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. Het waterschap heeft waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheersplan en de drie Brabantse waterschappen hebben met de Keur een eigen verordening. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. Afbeelding 4.2 bevat een uitsnede uit de Keurkaart Beschermde Gebieden. Hierop is weergegeven dat het plangebied geen specifieke aanduiding heeft.

De drie Brabantse waterschappen hebben hun Keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Kleine plannen betreffen een toename van de verharde oppervlakte van 2.000 tot 10.000 m². Voor grote plannen is een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk. Er worden geen compenserende maatregelen geëist bij een toename van de verharde oppervlakte met minder dan 2.000 m².



Afbeelding 4.2 Keurkaart beschermde gebieden

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater en huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Het bedrijfsafvalwater is van huishoudelijke aard en betreft het afvalwater van de sanitaire voorzieningen en de wasplaats waar recreanten de vaat doen en kleding wassen. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op omliggende percelen en sloten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Conform de huidige situatie wordt het bedrijfsafvalwater en huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. De aard en hoeveelheid van het afvalwater zal niet substantieel wijzigen. Uit de planomschrijving in hoofdstuk 5 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van de bebouwde oppervlakte van 208 m^2 . Daarnaast worden extra parkeerplaatsen aangelegd met een oppervlakte van 120 m^2 . Aangezien de totale toename van de verharde oppervlakte met 328 m^2 ruimschoots kleiner is dan 2.000 m^2 , worden op basis van de Keur geen compenserende maatregelen vereist.

Bij het bouwen van de nieuwe verblijfsaccommodaties zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij de bouw van de nieuwe gebouwen wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater in het oppervlaktewater te brengen of te laten infiltreren in de bodem. Zowel in de huidige als in de beoogde situatie geldt dat het afvalwater en het hemelwater altijd gescheiden is.

4.1.4 Watertoets

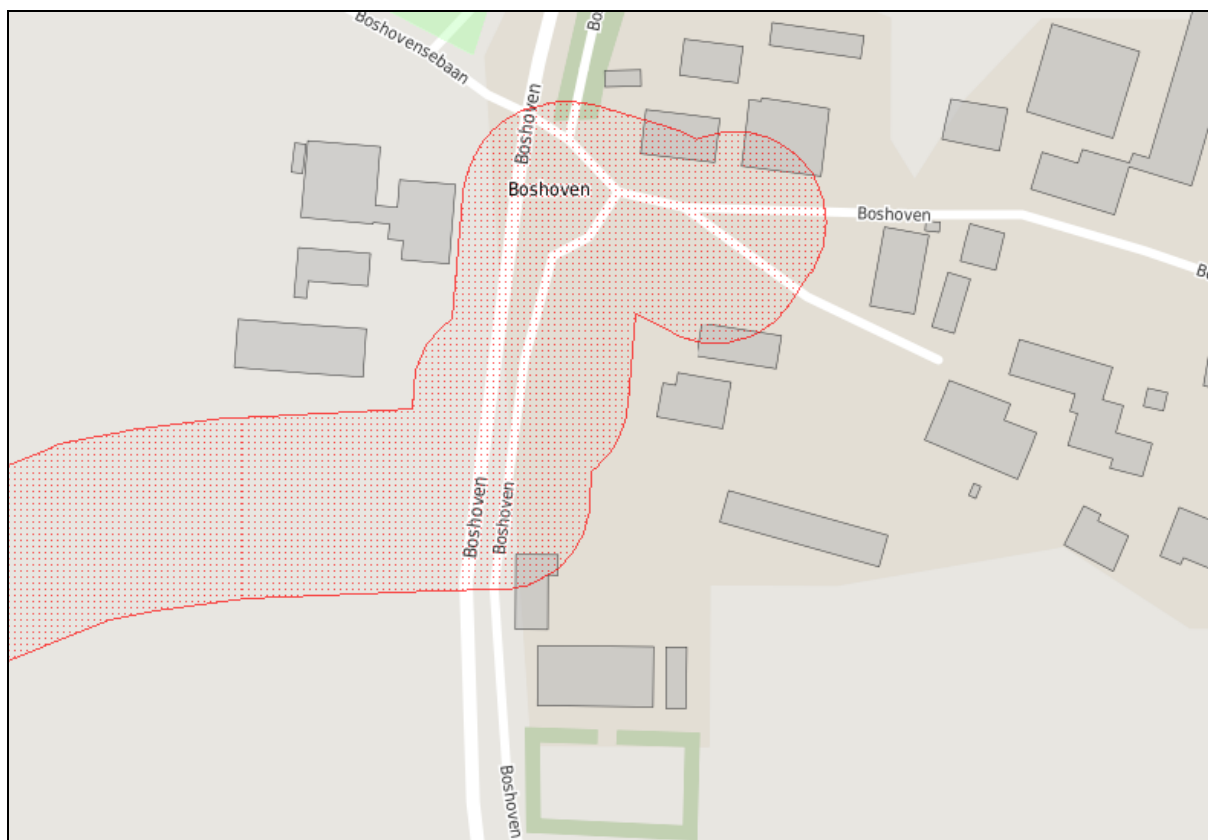
Er is in de nieuwe situatie sprake van een toename van de verharde oppervlakte met 328 m², die vanwege de beperkte omvang niet hoeft te worden gecompenseerd door het aanleggen van een retentievoorziening. Gemeente Alphen-Chaam zal het initiatief voorleggen aan waterschap Brabantse Delta, met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen. Opmerkingen en suggesties van het waterschap zullen in de ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

4.2 Natuur

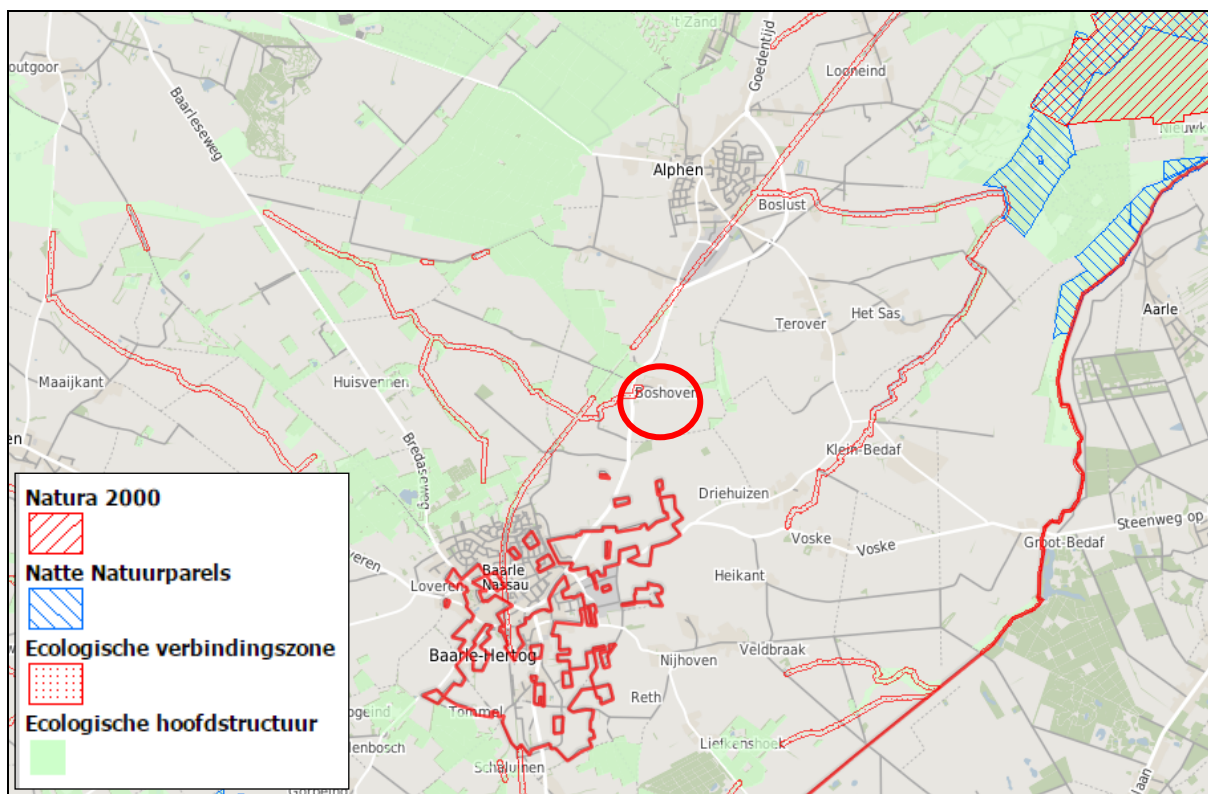
De bescherming van ecologische structuren met actuele natuur- en landschapswaarden vindt plaats binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) en groene hoofdstructuur (GHS). De EHS heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is in 2020 meer dan 750.000 ha aan EHS gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. De provinciale zonering van het buitengebied, zoals opgenomen in de Structuurvisie en Verordening ruimte 2014, vormt hiervoor de leidraad. Het plangebied aan de Boshoven 29 is niet gelegen binnen de EHS.

Er is in de directe omgeving van het plangebied een zoekgebied voor de ecologische verbindingzones (EVZ) gelegen. Afbeelding 4.3 geeft dat weer. Een klein gedeelte in het noordwesten van het plangebied heeft de aanduiding EVZ. De ligging van deze aanduiding lijkt niet aan te sluiten bij feitelijke situatie. De aanduiding eindigt direct ten noorden van het plangebied en omvat infrastructuur en bebouwing. Met de aanduiding EVZ is in de planopzet rekening gehouden door in dit gedeelte van het plangebied ruimte te reserveren voor de zorgvuldige landschappelijke inpassing. De aanwezige bebouwing wordt gehandhaafd en er wordt geen bebouwing of verhardingen groter dan 100 m² aangebracht.

De bescherming van gebieden is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet (NBwet). De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000 gebieden worden via deze wet beschermd. De Natura 2000 gebieden genieten een bijzondere bescherming. Voor nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden zal tevens getoetst moeten worden op de (mogelijke) negatieve effecten op de natuurwaarden. Afbeelding 4.4 geeft weer dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen Natura 2000 gebieden bevinden. Het initiatief zal vanwege de afstand en de aard en kleinschaligheid geen negatieve invloed hebben op Natura 2000 gebieden.



Afbeelding 4.3 Detailweergave ligging EVZ



Afbeelding 4.4 Ligging EHS en Natura 2000

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten en kent een algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, ontheffingen en gedragscodes. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van belang.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat

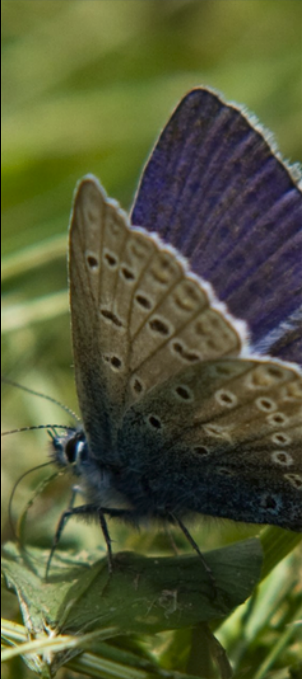
- a) zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- b) zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- c) hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als siertuin en kampeerterrein. Vanwege het gebruik is de aanwezigheid van beschermde soorten niet waarschijnlijk. Van eventueel aanwezige weide- en akkervogels kan vermeld worden, dat deze niet dicht bij het aanwezige erf van de initiatiefnemer broeden, aangezien deze dieren meestal op een aanzienlijke afstand van bedrijfsgebouwen een (rustig) plekje zoeken. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. De variatie aan natuurlijke elementen en de overgangen hiertussen kunnen een positieve invloed hebben op de flora en fauna ter plaatse.


FLORA- EN FAUNASCAN
Welkom mureau ! [Afmelden]

[Home](#)
[Scan](#)
[ARCADIS en natuur](#)



HIER KUNT U UW PROJECTGEGEVENS INVULLEN.

[Stap 1](#)
[Stap 2](#)
[Stap 3](#)
[Stap 4](#)

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN

Toelichting:
Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.

Landschapselementen	
☒	(Volks)tuinen
☒	Bos(jes)

Ruimtelijke ingrepen	
☒	bij/aanbouwen

Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd
veermuizen		
overige zoogdieren		
broedvogels met vaste nesten		
reptielen		
amfibieën		
vissen		
hogere planten		

Legenda
Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.
Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Hieronder onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 73 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.

Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.

Afbeelding 4.5 Resultaten Flora- en faunascan

Er is een Flora- en Faunascan uitgevoerd met behulp van het computerprogramma van Arcadis. Uit de scan (afbeelding 4.5) blijkt dat een overtreding van de Flora- en Faunawet ter plaatse niet waarschijnlijk is.

Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft in 2011 de Erfgoedverordening vastgesteld. De Wet op de archeologische monumentenzorg van 21 december 2006 verplicht de gemeente om, bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. Het uitgangspunt van deze wet, die voortvloeit uit het Verdrag van Malta, is primair dat in het bestemmingsplan, op basis van een gemeentelijke archeologische waardenkaart, wordt vastgelegd waar zich archeologische waarden in de bodem kunnen bevinden.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied en omliggende percelen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ toegekend. De gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bebouwen van een oppervlakte groter dan 750 m², dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgelegd. Het voorliggende initiatief betreft onder andere de bouw van acht nieuwe verblijfseenheden. De omvang van de te bebouwen oppervlakte bedraagt 270 m² (eenheden in geluidwerende voorziening: 210 m², schop: 30 m², bakhuis: 30 m²) en is daarmee ruim minder dan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen oppervlakte van 750 m². Het is in het kader van het voorliggende initiatief niet noodzakelijk een verkennend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

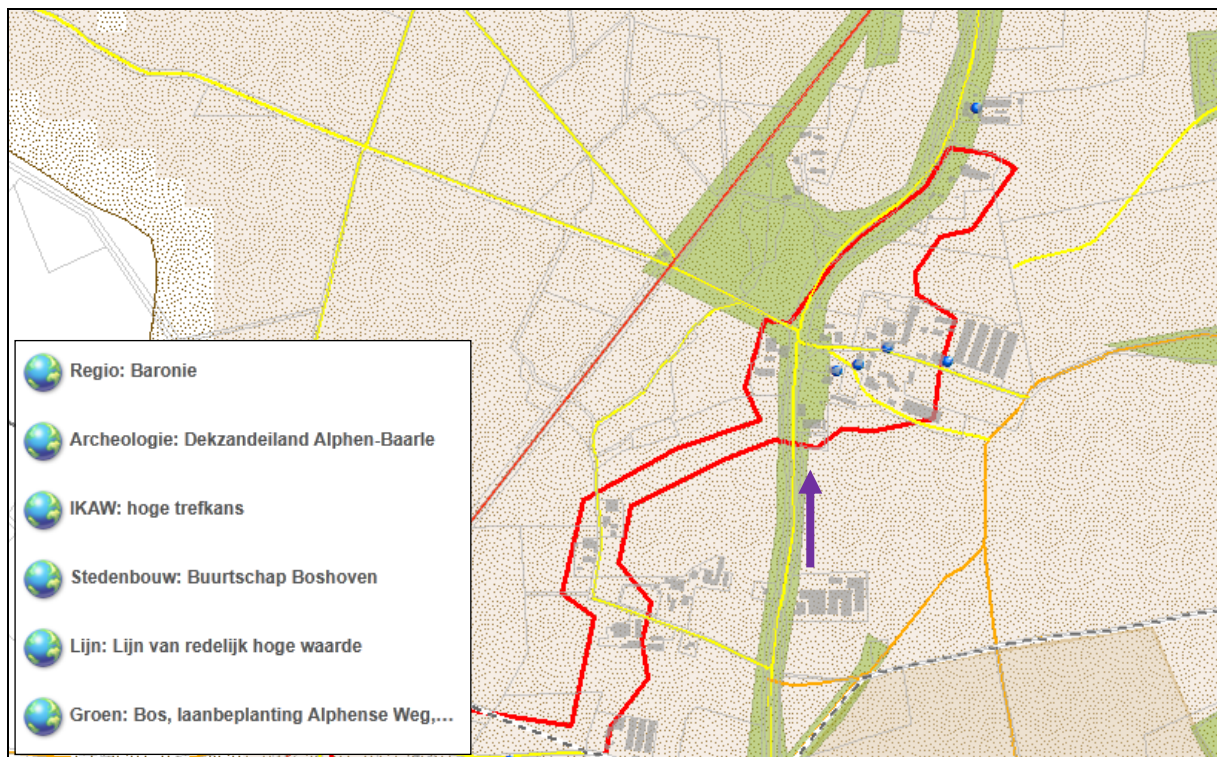
In het bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010 worden de actuele inzichten met betrekking tot archeologie verwerkt. In het ontwerpplan is de te bebouwen oppervlakte waarbij een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, verlaagd naar 500 m². Met een te bebouwen oppervlakte van 270 m², kan de voorgenomen ontwikkeling ook in dat geval zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek worden doorgezet.

In het bestemmingsplan Boshoven 29 is aan het volledige plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 toegekend. Het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden is daarmee gewaarborgd, op gelijke wijze als in het vigerende bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is door gemeente Alphen-Chaam voorgelegd aan de Regioarcheoloog. Er zijn geen opmerkingen gemaakt of suggesties gedaan voor aanpassing van het plan.

In zijn algemeenheid geldt dat de initiatiefnemer bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg.

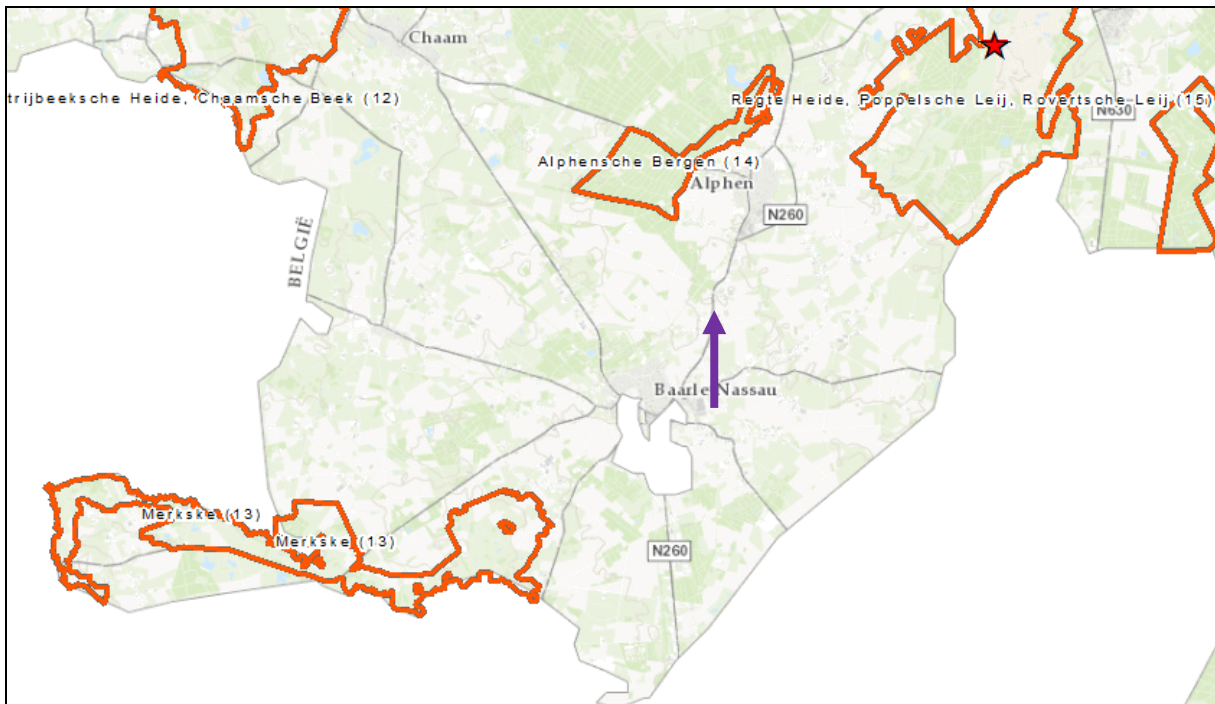
Afbeelding 4.6 geeft een uitsnede weer van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is gelegen in de regio Baronie en maakt onderdeel uit van het dekzandeiland Alphen-Baarle. Het buurtschap Boshoven is omschreven als een in structuur gaaf akkergehucht, gelegen op een steile verhoging in een uitgestrekt akkercomplex. De bebouwingsstructuur is vrij los, willekeurige zwermbebouwing tussen verschillende oude akkers. Het buurtschap bestaat uit overwegend agrarische bebouwing die ondanks modernisering het historisch karakter en structuur uitstralen. Bij het ontwerp van de vrijstaande recreatiewoningen wordt aangesloten bij het historisch karakter van het buurtschap Boshoven. De verblijfseenheden die worden geïntegreerd in de geluidwerende voorziening gaan op in het landschap. Het initiatief heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van de wegenstructuur met karakteristieke laanbeplanting. De hoge trefkans op de IKAW is door gemeente Alphen-Chaam verwerkt in het vigerende bestemmingsplan, door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft geen hoge cultuurhistorische waarde. Het inpandig verbouwen van het bestaande bedrijfsgebouw en het bouwen van de nieuwe kleinschalige verblijfsaccommodaties heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 4.6 Cultuurhistorische Waardenkaart

In afbeelding 4.7 met een uitsnede uit de Aardkundige waardenkaart staan de aardkundig waardevolle gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. Aardkundig waardevolle gebieden zijn gelegen op ruime afstand van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op aardkundige waarden in deze gebieden.



Afbeelding 4.7 Uitsnede Aardkundige waardenkaart

4.4 Bedrijfshinder

Milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het document ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn bedrijven ingedeeld in diverse milieucategorieën. In welke categorie een bedrijf ingedeeld wordt, hangt af van de factoren geur, stof, geluid, gevaar, etc. In de bedrijvenlijst is voor een inrichting voor kleinschalige verblijfsrecreatie een indicatieve richtafstand opgenomen van 30 meter. Deze afstand is gebaseerd op het aspect geluid. Voor geur, stof en gevaar wordt een indicatieve afstand van 10 meter aangehouden.

Binnen de indicatieve afstand van 30 meter tot het plangebied is één woning gelegen, aan de Boshoven 27. Alle bedrijfsactiviteiten vinden plaats op een afstand van meer dan 30 meter tot deze woning, met uitzondering van één van de nieuwe verblijfsaccommodaties (het schop), dat wordt gebouwd binnen de indicatieve afstand van 30 meter. De woning aan de Boshoven 27 wordt van het plangebied afgeschermd door een bestaande robuuste houtwal, waarin de geluidwerende voorziening is geïntegreerd. De mogelijke overlast van geluid door de verblijfsrecreatie zal daardoor beperkt worden tot een acceptabel niveau. De kortste afstand van de rand van het bestemmingsvlak aan de Boshoven 29 tot overige omliggende woningen bedraagt zowel in de huidige als in de nieuwe situatie meer dan 30 meter.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies van bedrijven.

De Wgv vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, activiteit milieu. In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van de veehouderij binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van de veehouderij binnen of buiten de bebouwde kom. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Aangezien binnen het verblijfsrecreatieve bedrijf nu en in de toekomstige situatie geen dieren bedrijfsmatig worden gehouden, is de Wgv niet van toepassing. Het is in het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedure niet noodzakelijk dat nader wordt onderzocht of het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen nadelig wordt beïnvloed door het initiatief.

Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ‘omgekeerde werking’ genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: de geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw of recreatie worden vastgelegd.

Bij besluitvorming omtrent het wijzigen van een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- b. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?

Ten oosten en ten noordoosten van het plangebied zijn in totaal drie intensieve veehouderijen gelegen. Het betreft de agrarische bedrijven Boshoven 17, 21 en 25.

Op het agrarisch bedrijf Boshoven 17 worden 11 volwassen paarden, 512 vleesvarkens en 9 stuk overig rundvee gehouden. De afstand van de vleesvarkensstal tot het plangebied bedraagt ruim 150 meter. Vanwege de geringe omvang van de intensieve veehouderij en de relatief grote afstand, leiden de activiteiten van het agrarisch bedrijf Boshoven 17 niet tot een slecht woon- en verblijfklimaat ter plaatse van het plangebied.

Op het agrarisch bedrijf Boshoven 21 worden 114.560 vleeskuikens gehouden. De afstand van de vleeskuikenstal tot het plangebied bedraagt ruim 225 meter. Het bedrijf heeft huisvestingsystemen toegepast die de uitstoot van geur verminderen, namelijk mixluchtventilatie en een luchtmengsysteem voor droging van de strooisellaag in combinatie met een warmtewisselaar. Door het toepassen van geuremissiebeperkende huisvestingsystemen en de relatief grote afstand, leiden de activiteiten van het agrarisch bedrijf Boshoven 21 niet tot een slecht woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Het agrarisch bedrijf Boshoven 25 bestond voorheen uit een gemengd rundvee- en varkensbedrijf. Op 8 augustus 2011 is de vergunning voor het houden van dieren ingetrokken. Momenteel worden er niet bedrijfsmatig dieren gehouden. Aangezien geen dieren aanwezig zijn, leiden de activiteiten van het agrarisch bedrijf Boshoven 25 niet tot een slecht woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Uit de voorlopige resultaten van de planMER die momenteel voor het gehele buitengebied in opdracht van gemeente Alphen-Chaam wordt uitgevoerd, blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied redelijk is. Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor woondoeleinden en als kampeerterrein. In de praktijk wordt door de initiatiefnemers en bezoekers geen geurhinder ervaren. Het initiatief leidt ten opzichte van de huidige situatie niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. In de beoogde situatie omvat het plangebied eveneens de functies wonen en recreatie. Het initiatief wordt niet belemmerd door een slecht woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen, kan worden gesteld dat deze geen gevolgen ondervinden van het initiatief. Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor woondoeleinden en als kampeerterrein en het initiatief leidt niet tot een zwaarder beschermingsregime of verkleining van de afstand van milieugevoelige functies tot de omliggende agrarische bedrijven. Bovendien zijn in de directe nabijheid burgerwoningen gelegen, die zich op kortere afstand van de omliggende agrarische bedrijven bevinden dan het plangebied.

Ammoniak

Een teveel aan ammoniak schaadt het milieu. Ammoniak is basisch, maar wordt door oxidatie in de lucht en in de bodem omgezet tot salpeterzuur. Deze verzuring is schadelijk voor bos- en natuurgebieden. Meer dan de helft van de verzuring in Nederland komt door de uitstoot van ammoniak. Binnen het plangebied aan de Boshoven 29 worden in de huidige en nieuwe situatie geen landbouwhuisdieren bedrijfsmatig gehuisvest. Derhalve kan er geen sprake zijn van ammoniakemissie uit dierenverblijven.

Licht

In de gebouwen wordt gebruik gemaakt van binnenverlichting. Deze wordt zodanig aangebracht dat het licht efficiënt in de gebouwen benut wordt en er zo weinig mogelijk lichtverlies naar buiten plaatsvindt. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van energiezuinige verlichting. Er is in beperkte mate buitenverlichting aangebracht. In vergelijking met de huidige situatie is geen sprake van een significante toename van de lichtintensiteit. Deze kan verder worden beperkt door gebruik te maken van bijvoorbeeld tijdschakelaars of bewegingssensoren. De ruime hoeveelheid erfbeplanting die is voorzien heeft een bufferende werking en voorkomt lichthinder voor de omgeving.

Directe hinder

Vanuit de praktijk zijn gevallen bekend waarbij sprake kan zijn van directe hinder vanuit bedrijven op andere (agrarische) functies. Hierbij wordt gedacht aan stofhinder vanuit met name de pluimveehouderij voor de glastuinbouw of directe ammoniakschade op boomkwekerijen.

Voor het voorliggende initiatief is deze hinder niet te verwachten. Zoals in paragraaf 4.6 wordt omschreven, is de bijdrage van fijnstof vanuit de bedrijfsvoering verwaarloosbaar klein. Directe ammoniakschade kan niet optreden, aangezien op de locatie geen sprake is van het bedrijfsmatig houden van dieren. Alle andere activiteiten moeten gezien worden als reguliere activiteiten van waaruit geen directe hinder ontstaat.

4.5 Geluid

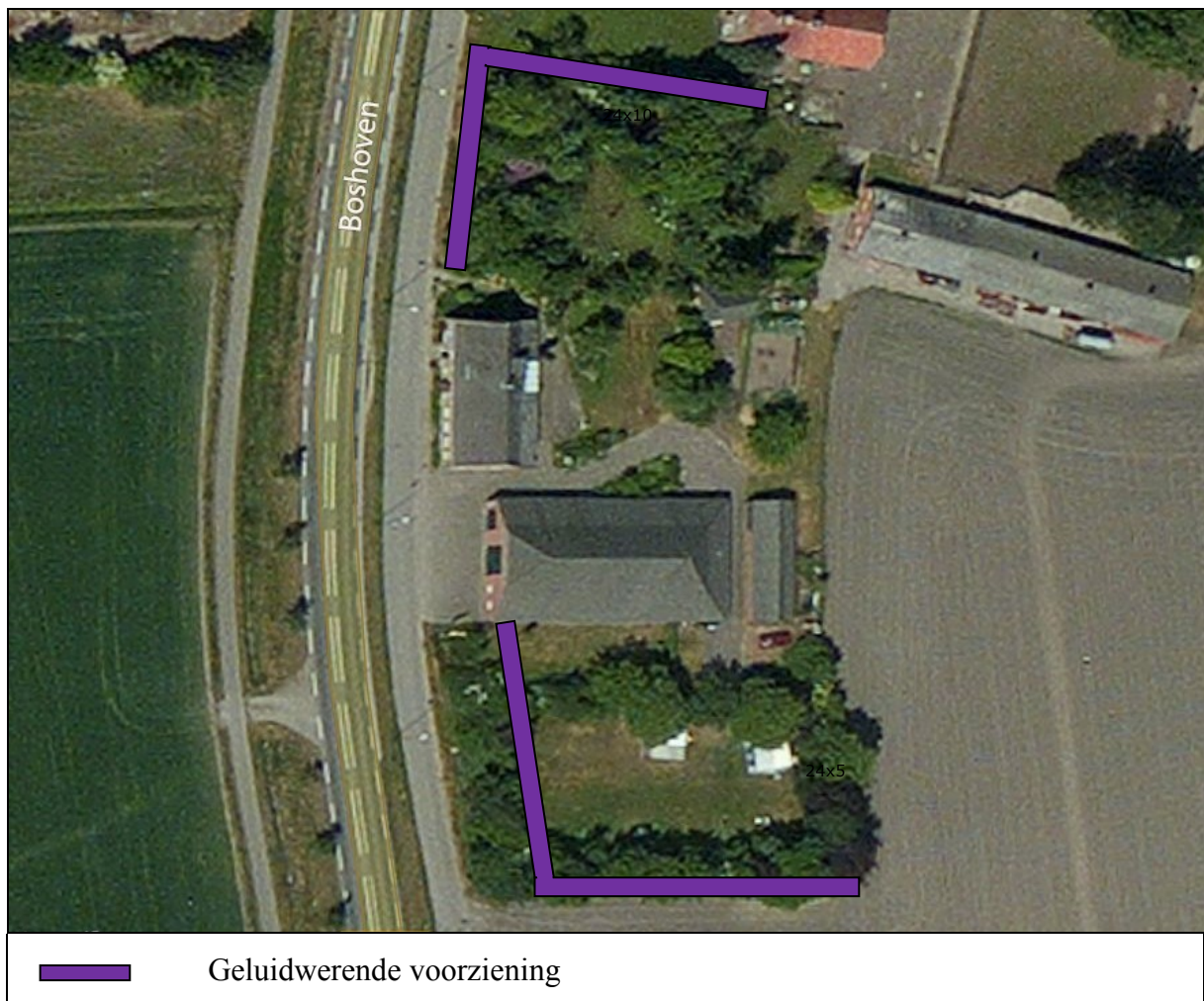
In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Het voorliggende initiatief heeft betrekking op het wijzigen en uitbreiden van de verblijfsrecreatieve activiteiten. Conform de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied één woning. De tijdelijke verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals campers, caravans en tenten, worden in de nieuwe situatie vervangen door permanente voorzieningen, in de vorm van bijzondere kleinschalige verblijfsaccommodaties. In de bestaande schuur en in de bedrijfswoning worden appartementen gerealiseerd.

Het geluid van de provinciale weg N260 kan als storend worden ervaren voor de verblijfsrecreatieve activiteiten. De geluidemissie vanwege een weg wordt bepaald door enerzijds de op deze weg aanwezige motorvoertuigen (aantal, type/soort en rijsnelheid) en anderzijds de geluidtechnische eigenschappen van de aangebrachte wegverharding. Eigenschappen welke met name betrekking hebben op de textuur en porositeit van de wegverharding zijn bepalend voor de geluidemissie van de passerende motorvoertuigen.

In opdracht van de initiatiefnemers is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de werking van een geluidwerende voorziening om het plangebied af te schermen van de N260. De conclusie van het onderzoek is dat een voorziening met een hoogte van minimaal drie en bij voorkeur vier meter leidt tot een aanzienlijke geluidsreductie binnen het plangebied. De rapportage met de resultaten van het verkennend onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Bij het ontwerp van de geluidwerende voorziening wordt rekening gehouden met de in de aanbevelingen opgenomen technische eisen. De geluidwerende voorziening wordt geïntegreerd in de landschappelijke inpassing van het plangebied, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige en natuurlijke uitstraling van de locatie. In het zuidelijk deel van het plangebied worden zes recreatiewoningen geïntegreerd in de geluidwerende voorziening. Afbeelding 4.8 geeft de ligging van de geluidwerende voorziening weer.

In de inrichting vinden activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. Het toetsingskader hiervoor is opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het gaat hierbij o.a. om verkeersbewegingen van en naar het terrein en dagrecreatieve activiteiten. Deze activiteiten vinden in en om de bedrijfsgebouwen plaats, nagenoeg altijd in de dagperiode, waardoor er in de avond- en nachtperiode slechts incidenteel hinder ondervonden kan worden van de bedrijfsactiviteiten.

In het Activiteitenbesluit zijn algemene geluidsniveaus opgenomen waar het bedrijf aan moet voldoen. Kijkend naar de omvang, de inrichting en exploitatie van een dergelijk kleinschalig bedrijf, kan gesteld worden dat altijd voldaan wordt aan deze normen. Daarnaast is in het Activiteitenbesluit bepaald dat indien er meer dan 4 transportbewegingen plaatsvinden in de periode van 19.00 tot 7.00 uur een aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Daar is bij het voorliggende initiatief geen sprake van. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 4.8 Ligging geluidwerende voorziening

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke

ordering doorgang laten vinden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De ontwikkeling aan de Boshoven 29 betreft het wijzigen en uitbreiden van de verblijfsrecreatieve activiteiten. Er worden in de nieuwe situatie niet bedrijfsmatig dieren gehouden, zodat geen sprake kan zijn van mogelijk negatieve gevolgen van een veehouderij voor de luchtkwaliteit.

Bij verblijfsrecreatie worden niet of nauwelijks stoffen geëmitteerd die worden genoemd in de Wet luchtkwaliteit. De verkeersbewegingen die samenhangen met de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten veroorzaken een verwaarloosbaar kleine hoeveelheid emissie van deze stoffen.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een project niet getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als ‘niet in betekenende mate’ bijdragen. Na het in werking treden van het NSL op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde (jaargemiddelde concentratie van $40 \mu g/m^3$) dat is $1,2 \mu g/m^3$ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

Gezien het karakter van de bedrijfsactiviteiten en het beperkt aantal vervoersbewegingen kan geconcludeerd worden dat de fijnstofemissie NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het is derhalve niet noodzakelijk het initiatief te toetsen.

4.7 Bodemkwaliteit

In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen waar het verblijfsrecreatief bedrijf aan de Boshoven 29 aan moet voldoen om de bodem te beschermen. Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit zal rekening gehouden worden met het aspect preventieve bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Hierdoor is het risico dat bodemverontreiniging ontstaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten verwaarloosbaar klein.

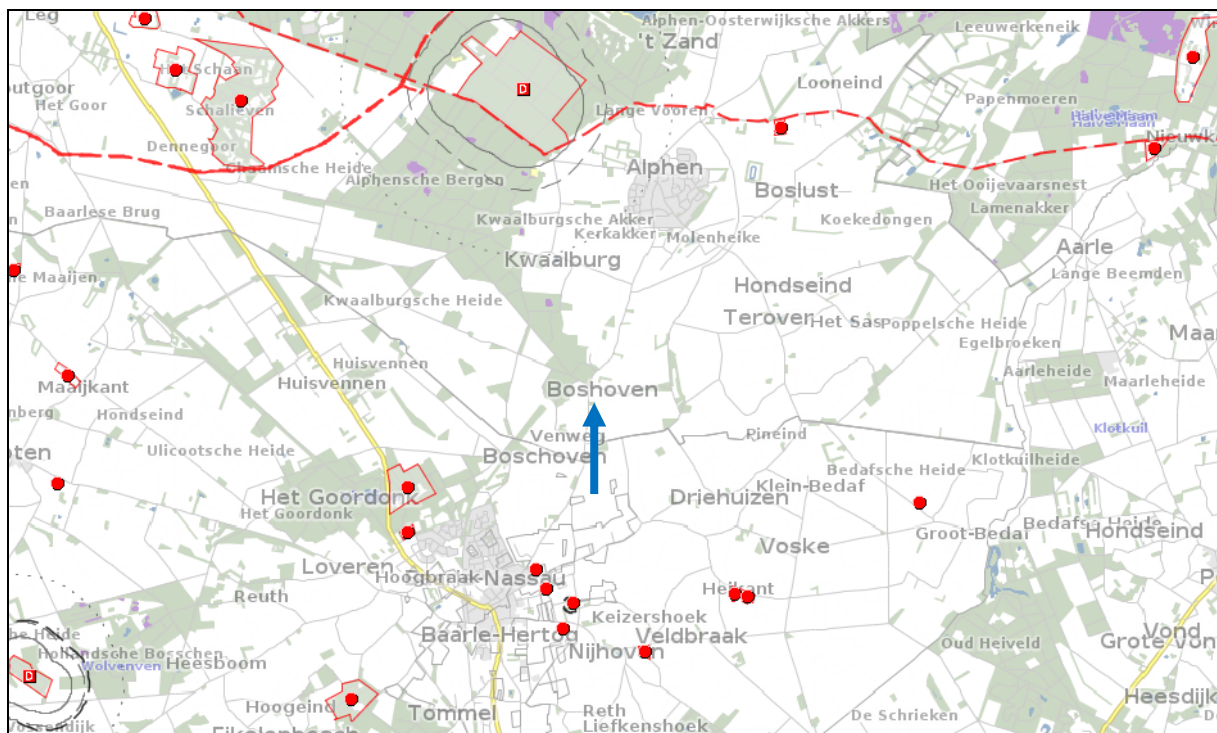
Verder dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde functie, zijnde verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten en bewoning. Met betrekking tot de woning wordt de bestaande situatie gecontinueerd. Bij het verbouwen van de schuur tot appartementen en recreatieruimte wordt de bestaande betonnen vloer gehandhaafd. Er is geen sprake van contact met de bodem tijdens de bouwwerkzaamheden of bij het voorgenomen gebruik. Zes nieuwe verblijfsaccommodaties worden geïntegreerd in de geluidwerende voorziening ter plaatse van het bestaande kampeerterrein. De functie en het gebruik van het terrein wijzigen niet ten opzichte van de bestaande situatie. Eén verblijfsaccommodatie wordt gerealiseerd in de bestaande kapschuur. Twee nieuwe verblijfsaccommodaties worden gebouwd op het perceelsgedeelte dat momenteel als sier- en moestuin in gebruik is. Het gebruik als kleinschalige verblijfsaccommodatie leidt voor het aspect bodem niet tot grotere risico's dan het bestaand gebruik.

Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de gemeente geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht en het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt op dit moment niet noodzakelijk geacht.

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard en schaal van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied aan de Boshoven 29 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Afbeelding 4.9 met een uitsnede van de provinciale Risicokaart geeft dit weer.



Afbeelding 4.9 Uitsnede Risicokaart

4.9 Technische infrastructuur

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemer die van de situatie ter plaatse op de hoogte is. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

4.10 Verkeer en bereikbaarheid

Het plangebied wordt via een parallelweg ontsloten op de Boshoven. Deze geasfalteerde gebiedsontsluitingsweg vormt de doorgaande weg tussen de kernen Alphen en Baarle-Nassau en heeft ruim voldoende capaciteit voor het afwikkelen van de bestaande verkeersstromen. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. Extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht.

Conform de gemeentelijke parkeernormen, wordt voor de verblijfsrecreatie gerekend met 0,5 parkeerplaats per bed en voor de multifunctionele ruimte met 8,5 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. De vakantieappartementen en recreatiewoningen zijn kleinschalig en worden ingericht voor verblijf door twee personen. In totaal zijn in 16 verblijfseenheden 32 bedden aanwezig. Hiervoor zijn op basis van de gemeentelijke parkeernormen 16 parkeerplaatsen nodig.

De multifunctionele ruimte staat in eerste instantie ter beschikking aan de verblijfsrecreanten. Alleen bij een lage bezetting van de verblijfseenheden, kan de multifunctionele ruimte worden ingezet voor activiteiten voor derden, zoals vergaderingen of workshops. Met een oppervlakte van 135 m² zijn ten behoeve van de multifunctionele ruimte 12 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Omdat de multifunctionele ruimte in eerste instantie ter beschikking staat aan de verblijfsrecreanten, en alleen voor activiteiten voor derden wordt ingezet bij een lage bezetting, volstaat het aanleggen van 16 parkeerplaatsen. Deze worden aangelegd aan de westzijde van het plangebied, voor de bestaande schuur en achter een op de perceelsgrens aan te planten haag. De parkeergelegenheid is via een afzonderlijke in- en uitrit bereikbaar vanaf de parallelweg. De nadere uitwerking van de parkeervoorziening vindt plaats in overleg met wegbeheerder provincie Noord-Brabant en gemeente Alphen-Chaam.

Om ook in geval van onvoorziene drukte in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen voorzien, wordt aan de oostzijde van het plangebied ruimte gereserveerd als overloopparkerterrein. De openbare weg zal ook in geval van onvoorziene drukte niet gebruikt worden voor parkeren.

4.11 Duurzaamheid

De initiatiefnemer streeft naar een duurzame bedrijfsvoering, waarbij people, planet en profit in evenwicht zijn. Werken met respect voor natuur en milieu, persoonlijke aandacht voor bezoekers en draagvlak in de omgeving zijn naar de mening van de initiatiefnemer randvoorwaarden voor een duurzame bedrijfsontwikkeling.

Bij het ontwerp en de bouw van de nieuwe kleinschalige verblijfsaccommodaties vormt de natuur een belangrijke inspiratiebron. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen en er wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. De impact van de dagelijkse bedrijfsvoering op de omgeving wordt zo klein mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer laat de haalbaarheid toetsen van het plaatsen van zonnepanelen om te voorzien in de eigen stroombehoefte. Het initiatief heeft een positieve impact op ‘planet’.

De nieuwe bedrijfsopzet sluit aan bij de visie van de heer Roelands en mevrouw Van Doorn. Zij kunnen veel persoonlijke aandacht geven aan bezoekers en hun kennis over de historie van de omgeving en streekproducten delen. Ze dragen bij aan bewustwording en bieden bezoekers de gelegenheid tot rust te komen. De zorgvuldige landschappelijke inpassing levert een bijdrage aan het draagvlak voor de verblijfsrecreatie in de directe omgeving. Het initiatief heeft een positieve impact op ‘people’.

De voorgenomen wijziging en uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten draagt bij aan een duurzame bedrijfsvoering met een goed toekomstperspectief. Het initiatief heeft een positieve impact op ‘profit’.

4.12 Totaalbeeld aspecten

In dit hoofdstuk zijn de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten geanalyseerd. De uitgevoerde analyse betreft de aspecten water, natuur, cultuurhistorie, bedrijfshinder, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, technische infrastructuur, verkeer en duurzaamheid. De analyse van milieuhygiënische en planologische aspecten levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bedrijfsontwikkeling.

5. Planbeschrijving

5.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie omschreven. Daarbij wordt ingegaan op de situering, eigendomssituatie en het bestaand gebruik van het plangebied.

5.1.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de Boshoven 29 in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam, tussen de kernen Alphen en Baarle-Nassau. In de nabije omgeving zijn enkele (voormalige) agrarische bedrijven en burgerwoningen gevestigd. De omliggende cultuurgronden zijn ingericht voor efficiënt agrarisch gebruik en worden afgewisseld met bos. Op de topografische kaart van afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie weergegeven.

5.1.2 Eigendomssituatie

Het plangebied wordt gevormd door het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Alphen en Riel, sectie M, nummer 982. Het perceel is in eigendom bij de heer Roelands. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede uit de kadastrale kaart weer.

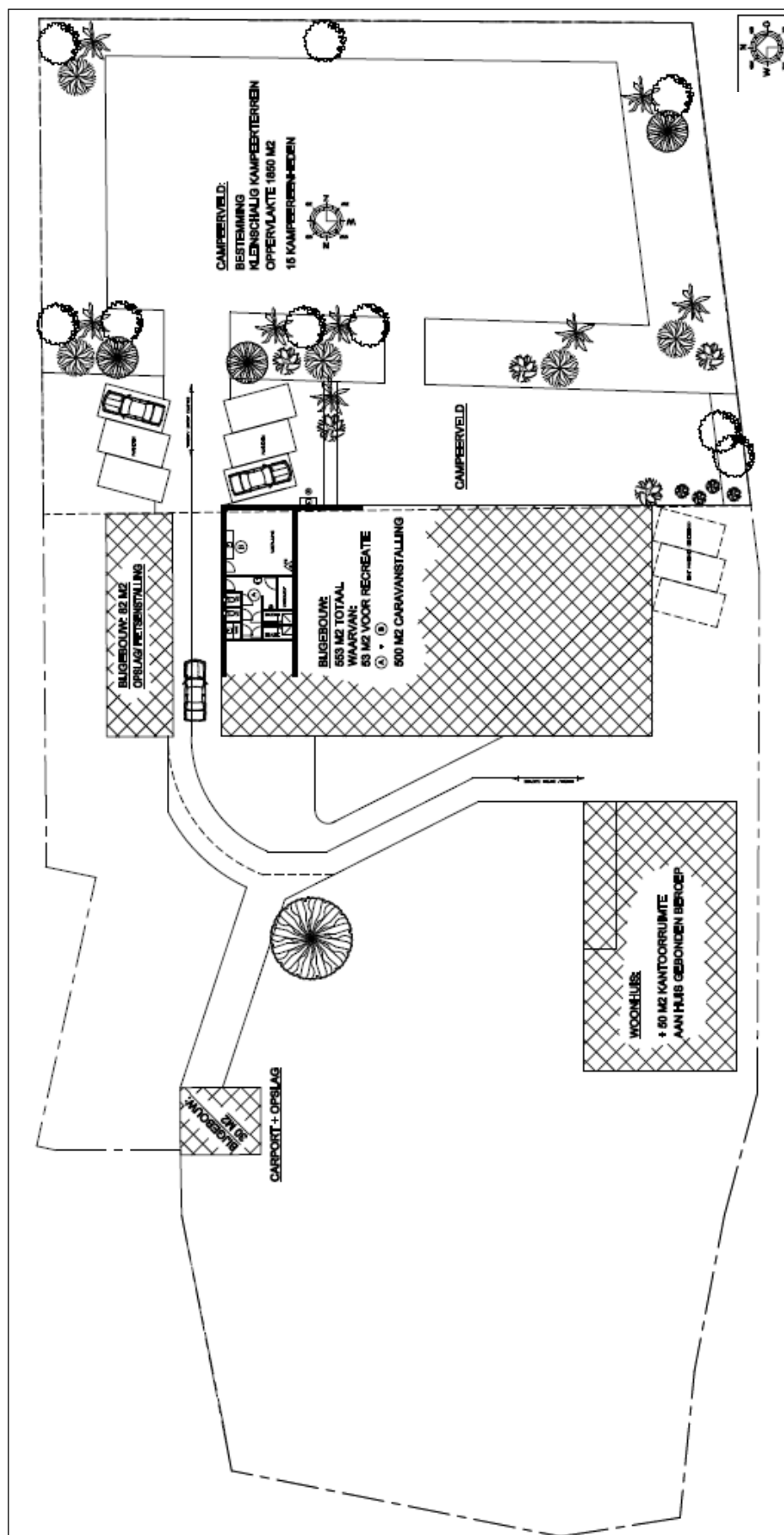
5.1.3 Bestaand gebruik

Op de locatie Boshoven 29 bevinden zich op een perceel van 5.352 m² een woning en diverse bijgebouwen. Het kampeerterrein met 15 staanplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.850 m². Het sanitair voor het kampeerterrein bevindt zich in de schuur, die voor het overige als caravanstalling in gebruik is. Het schop en de kapschuur zijn bijgebouwen bij de woning en worden gebruikt voor de opslag van materialen en als carport. De perceelsranden zijn ruim voorzien van opgaande begroeiing. Tabel 5.1 geeft de bestaande bebouwing met functie en oppervlakte weer.

Nr.	Omschrijving	Functie	Oppervlakte (m ²)
1	Woonhuis	Wonen / beroep aan huis	250
2	Schuur (deel recreatie)	Sanitair en wasplaats	53
3	Schuur (deel caravanstalling)	Statische opslag	500
4	Schop	Carport / opslag	30
5	Kapschuur	Opslag / fietsenstalling	82
	Totaal		915

Tabel 5.1 Bebouwing huidige situatie

Afbeelding 5.1 geeft de huidige situatie weer. De situatietekening is op schaal opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De foto's van afbeelding 5.2 t/m 5.5 geven een beeld van de bestaande situatie.



Afbeelding 5.1 Bestaande situatie



Afbeelding 5.2 Woonhuis met links schuur (caravanstalling)



Afbeelding 5.3 Schuur met sanitaire voorzieningen en rechts kapschuur



Afbeelding 5.4 Schop en siertuin



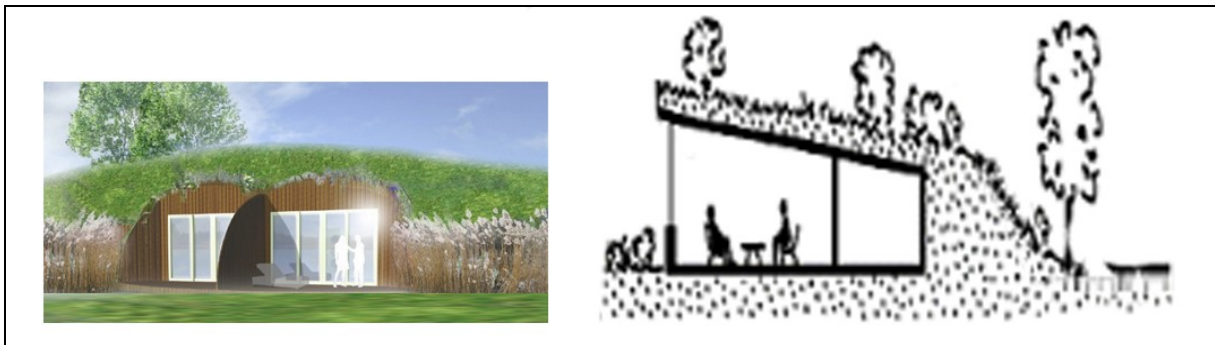
Afbeelding 5.5 Kampeerterrein omzoomd door erfbeplanting

5.2 Beschrijving plan

5.2.1 Gebruik in de nieuwe situatie

De heer Roelands en mevrouw Van Doorn willen de verblijfsrecreatieve activiteiten wijzigen en uitbreiden, om een goed toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatie te realiseren.

Aan de rand van het bestaande kampeerterrein worden zes recreatiewoningen gebouwd in de geluidwerende voorziening. De bebouwing wordt geïntegreerd in de aarden wal met natuurlijke beplanting, en vormt op die manier een eenheid met het landschap. Afbeelding 5.6 geeft ter indicatie een beeld van verblijfseenheden in de geluidwerende voorziening.



Afbeelding 5.6 Verblijfseenheden in geluidwerende voorziening

De kapschuur wordt verkleind en verbouwd tot een verblijfsaccommodatie. In de tuin worden twee verblijfseenheden gebouwd in de vorm van een schop en een bakhuis, zoals deze oorspronkelijk bij de boerderij aanwezig geweest zijn. In de nieuwe situatie is sprake van negen bijzondere verblijfseenheden, die thematisch worden ingericht en nauw verbonden zijn met het landschap en de historie van het plangebied.

In de bestaande schuur wordt de ruimte op de begane grond die momenteel in gebruik is voor caravanstalling omgebouwd tot vier appartementen, een multifunctionele ruimte en bergring. De verdieping wordt ingericht met een appartement en een multifunctionele ruimte voor bijvoorbeeld vergaderingen en workshops. In de woning worden twee vakantieappartementen gerealiseerd en de kleinschalige groene uitstraling van het buitenterrein wordt versterkt.

Het initiatief leidt tot een uitbreiding van de bestaande 15 kampeerplaatsen naar 16 verblijfseenheden. Daarnaast is ten opzichte van het huidige kampeerterrein sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls, verbreding van het aanbod en kan het seizoen worden verlengd.

Aan de wegzijde wordt een robuuste geluidwerende voorziening aangebracht met een natuurlijke verschijningsvorm. Aan de zuidzijde worden zes recreatiewoningen geïntegreerd in de geluidwerende voorziening, en aan de noordzijde de houtopslag. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten worden aan de wegzijde op eigen terrein 16 parkeerplaatsen aangelegd en aan de oostzijde een overloopparkerterrein dat wordt gebruikt bij onvoorziene drukte.

5.2.2 Oppervlakte van het project

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen en uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten aan de Boshoven 29. Tabel 5.2 geeft de bebouwing, functie en oppervlakte

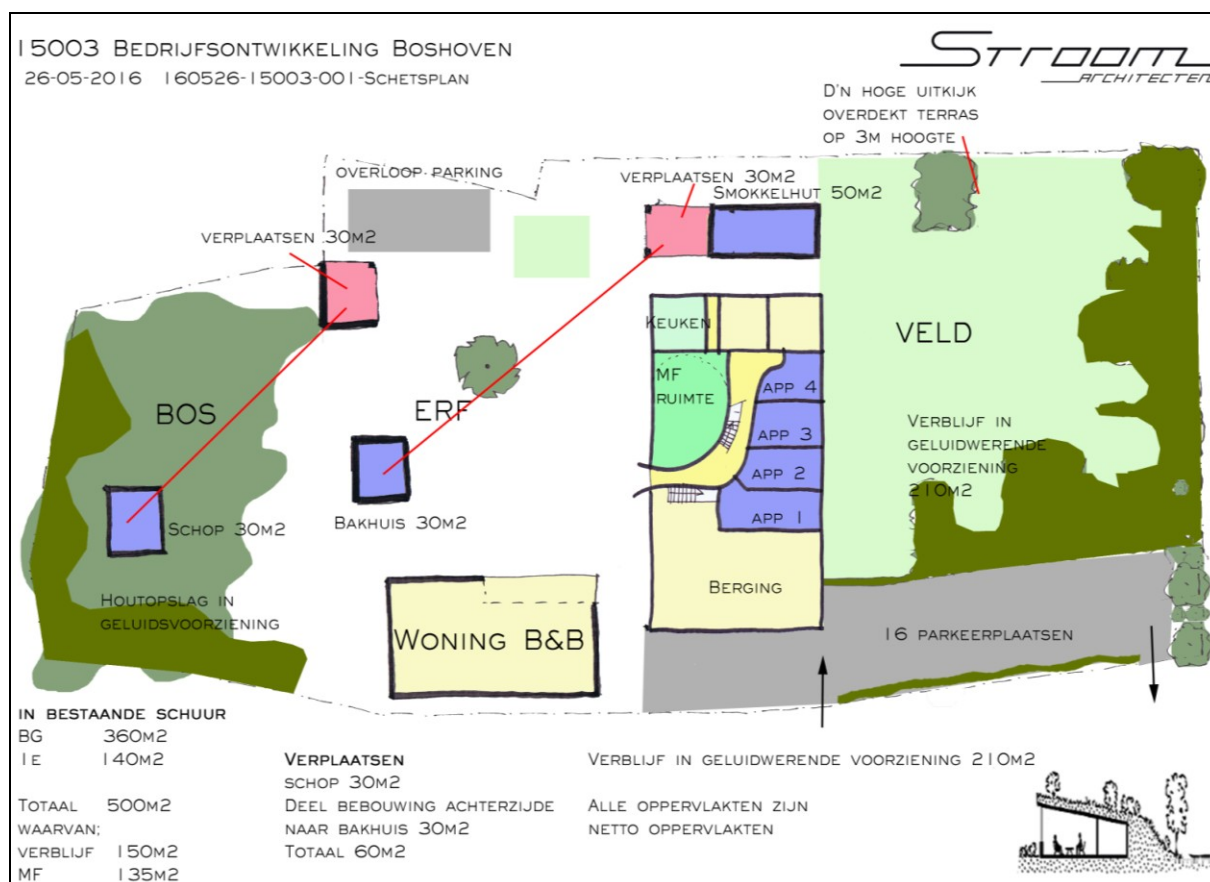
in de nieuwe situatie weer. De bebouwde oppervlakte neemt door het realiseren van de nieuwe kleinschalige verblijfsaccommodaties toe van 915 m² tot 1.123 m².

Nr.	Omschrijving	Functie	Oppervlakte (m ²)
1	Woonhuis	Wonen / beroep aan huis / vakantieappartementen	250
2	Schuur (deel ongewijzigd)	Sanitair en wasplaats	53
3	Schuur (deel gewijzigd)	Vakantieappartementen / recreatie	500
4	Schop	Carport / opslag	30
5	Kapschuur	Verblijfsaccommodatie	50
6	Verblijf in geluidwerende voorziening	Verblijfsaccommodatie	210
7	Schop	Verblijfsaccommodatie	30
8	Bakhuis	Verblijfsaccommodatie	30
	Totaal		1.123

Tabel 5.2 Bebouwing nieuwe situatie

5.2.3 Inrichtingsschets

Afbeelding 5.7 geeft de nieuwe situatie weer. De situatietekening is op schaal opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.



Afbeelding 5.7 Nieuwe situatie

Bij de uitwerking van het initiatief is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. De noordzijde van het plangebied bestaat uit volgroeide bomen met struweel. Aan de zuid- en westzijde is het plangebied van de provinciale weg afgeschermd door de geluidwerende voorziening die een natuurlijke verschijningsvorm krijgt. Ter plaatse van de woning en vrijstaande schuur is de houtwal onderbroken, zodat de bestaande karakteristieke bebouwing vanaf de doorgaande weg zichtbaar is. De vrijstaande verblijfseenheden worden door de landschappelijke inpassing aan het zicht onttrokken. Het plangebied is aan de oostzijde ingepast door een houtwal en verspreid gelegen solitaire bomen, die doorzicht bieden naar het achter gelegen open landschap. De zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied is weergegeven op afbeelding 3.6. Het bijzondere ontwerp van de nieuwe verblijfseenheden, draagt bij aan de zorgvuldige landschappelijke inpassing.

5.3 Motivatie initiatiefnemers

De heer Roelands en mevrouw Van Doorn wonen en werken aan de Boshoven 29, waar minicamping Boshoven is gevestigd. De camping is met maximaal 15 staanplaatsen de kleinste camping van de grensstreek.

De ligging aan de drukke provinciale weg N260 wordt door veel gasten als storend ervaren. Sinds de reconstructie van de provinciale weg ongeveer 10 jaar geleden is de verkeersintensiteit aanzienlijk hoger dan voorheen. De overlast voor bezoekers is daardoor toegenomen en de bezettingsgraad van minicamping Boshoven loopt terug.

Om een goed toekomstperspectief te realiseren voor de verblijfsrecreatie, willen de initiatiefnemers de bedrijfsactiviteiten wijzigen en uitbreiden. Het is van groot belang onderscheidend te zijn in de markt. De kleinschaligheid en persoonlijke aandacht voor bezoekers vormen mede de kracht van de onderneming. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling vindt dan ook plaats met behoud van kleinschaligheid.

Op het terrein worden negen bijzondere verblijfseenheden gerealiseerd, met veelzeggende namen als bakhuis, schop en smokkelhut. Daarmee wordt ingespeeld op de vraag naar unieke verblijfservaringen en kan bovendien comfort worden geboden.

In de bestaande schuur worden vijf appartementen gebouwd van verschillende omvang. De appartementen kunnen afzonderlijk of door grotere groepen worden gebruikt, zodat een brede doelgroep kan worden bediend. In de multifunctionele ruimte kunnen de initiatiefnemers activiteiten organiseren voor de verblijfsrecreanten. Streekproducten en cultuurhistorie staan daarbij centraal. Bij een lage bezetting zal de multifunctionele ruimte worden gebruikt voor bijvoorbeeld workshops en vergaderingen.

Met twee vakantieappartementen in de woning en een groene kleinschalige inrichting van het buitenterrein, ontstaat een breed spectrum aan verblijfsrecreatieve mogelijkheden. De heer Roelands en mevrouw Van Doorn halen veel voldoening uit persoonlijke ontmoetingen en het overbrengen van hun kennis over de historie van de omgeving en streekproducten.

Het aanleggen van de geluidwerende voorziening is noodzakelijk om een prettig verblijfsgebied voor recreanten te realiseren. De geluidwerende voorziening krijgt een robuuste en natuurlijke invulling, in de vorm van een aarden wal met gebiedseigen beplanting.

Door in de geluidwerende voorziening zes verblijfseenheden te integreren, ontstaan unieke recreatiewoningen, die opgaan in het landschap. Daarmee wordt ingespeeld op de marktvraag.

Bij de herinrichting van het terrein wordt de geluidwerende voorziening zodanig aangebracht, dat de overlast van de provinciale weg tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Ook door de omschakeling van kampeerplaatsen in de open lucht naar bijzondere verblijfsaccommodaties wordt de geluidhinder voor gasten verminderd. De ligging van het terrein direct aan de N260 vormt daardoor niet langer een belemmering voor de bedrijfsvoering.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een onderscheidend concept, waarmee kan worden ingespeeld op de bestaande marktvraag. Er is sprake van een beperkte vergroting van het aantal verblijfseenheden en het recreatief seizoen wordt ten opzichte van het bestaande kampeerterrein verlengd. Hierdoor ontstaat in de nieuwe situatie een goed toekomstperspectief voor de recreatieve bedrijfsactiviteiten.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Boshoven 29 beoogt de voorgenomen wijziging en uitbreiding van de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een goed toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatie te realiseren.

Gemeente Alphen-Chaam zal met de initiatiefnemer een planschade verhaalsovereenkomst sluiten. Eventueel te vergoeden planschade kan door gemeente Alphen-Chaam op de initiatiefnemers verhaald worden, zodat het risico op het vergoeden van planschade voor de gemeente is uitgesloten. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het vergoeden van ambtelijke kosten en leges.

De heer Roelands en mevrouw Van Doorn zijn voornemens de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten te wijzigen en uit te breiden, met behoud van het kleinschalige karakter. De doelstelling van de voorgenomen ontwikkeling is het creëren van een goed toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten. Over de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is uitgebreid overleg gevoerd met adviseurs en de bank. De voorgenomen investeringen zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt verantwoord.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de planvorming is rekening gehouden met de belangen van omwonenden en nabij gelegen bedrijven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid hangt in sterke mate af van het draagvlak voor de uitwerking van dit gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het plangebied. Het op de juiste wijze verwerken van reacties en zienswijzen, bevordert het draagvlak en draagt bij aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemers hebben omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het initiatief.

6.3 Handhaving

Bij handhaving wordt onderscheid gemaakt tussen preventieve handhaving en repressieve handhaving. Door middel van het bestemmingsplan Boshoven 29 wordt invulling gegeven aan preventieve handhaving. Het bestemmingsplan biedt juridisch-planologische kaders waaraan actief kan worden getoetst.

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De bepalingen behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De regels van het bestemmingsplan Boshoven 29 zijn weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden concreet en duidelijk omschreven.

7. Procedure

De heer Roelands en mevrouw Van Doorn hebben uitgebreid overleg gevoerd met gemeente Alphen-Chaam over de voorgenomen wijziging en uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten. Tijdens dit overleg is aangegeven dat gemeente Alphen-Chaam medewerking aan het initiatief wil verlenen.

7.1 Vooroverleg

Gemeente Alphen-Chaam heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, waaronder provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta. Er zijn door deze instanties geen opmerkingen gemaakt. De heer Roelands en mevrouw Van Doorn hebben omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het initiatief.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Boshoven 29 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft op 9 maart 2017 het bestemmingsplan Boshoven 29 in ongewijzigde vorm vastgesteld.

7.3 Verdere procedure

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eventueel beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn is het bestemmingsplan Boshoven 29 onherroepelijk.

8. Juridische planbeschrijving

8.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Boshoven 29 kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent vooral op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan Boshoven 29 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Boshoven 29 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 8.2 wordt de inhoud toegelicht.

8.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het bestemmingsplan Boshoven 29 is sprake van de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Recreatie’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

Artikel 3: Groen. De randen aan de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied, met een totale oppervlakte van 480 m², hebben de bestemming Groen. Deze gronden zijn bestemd voor de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en er mag niet worden gebouwd. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 4: Recreatie. Het bestemmingsvlak Recreatie heeft een oppervlakte van 4.873 m² en biedt mogelijkheden voor het uitoefenen van een verblijfsrecreatief bedrijf. In de planregels worden eisen gesteld aan onder andere de maximale goot- en bouwhoogte en positionering van de bebouwing. De maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen is vastgesteld op 875 m² en binnen het plangebied worden maximaal negen recreatiewoningen en zeven vakantieappartementen gerealiseerd. Er is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor het realiseren en in stand houden van de zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 2. Het volledige plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, en is mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen.

Het artikel met de ‘algemene afwijkingsregels’ beschrijft de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen af kunnen wijken van de regels in dit plan.

De ‘overige regels’ beschrijven de relatie met andere wettelijke regelingen.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Boshoven 29.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

9. Slot

Door middel van de voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan Boshoven 29 is weergegeven dat het aanvaardbaar is de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten aan de Boshoven 29 te wijzigen en uit te breiden. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling leidt tot een goed toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatie.

Het initiatief past binnen het huidige overheidsbeleid en de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft het bestemmingsplan Boshoven 29 op 9 maart 2017 vastgesteld.

De inhoud van deze toelichting bij het bestemmingsplan Boshoven 29 voldoet aan de eisen die gemeente Alphen-Chaam stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere uitleg kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Wagenberg, 26 april 2017

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponneerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlagen

1. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering. Boshoven 29 Alphen. 2 mei 2016. Mureau Advies, Wagenberg.
2. Verkennend onderzoek naar de effecten van een geluidwerende voorziening. Boshoven 29 Alphen. Augustus 2008. N.N.
3. Situatietekening huidige situatie. Juli 2015. Roelands Tekenburo, Alphen.
4. Situatietekening nieuwe situatie. Bedrijfsontwikkeling Boshoven. 26 mei 2016. Stroom Architecten, Galder.