

BESTEMMINGSPLAN BOSHOVEN 35-37 ALPHEN

NL.IMRO.0744.BPBoshoven3537-VG01
TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

PLANGEGEVENS

Naam plan	Boshoven 35-37 Alphen
Imro nummer	NL.IMRO.0744.BPBoshoven3537-VG01
Contactpersoon	Bianca Göertz

Voorontwerp	25 maart 2022
ontwerp	1 augustus 2022
Vastgesteld	Januari 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Relatie	6
1.3	Ligging	6
1.4	Begrenzing	7
1.5	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.6	Leeswijzer.....	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Omgeving van het plangebied.....	10
2.3	Huidige situatie plangebied	12
2.4	Beoogde situatie	13
2.4.1	Inleiding.....	13
2.4.2	Ondergeschikte activiteiten	13
2.4.3	Bebouwing	14
2.4.4	Sloop	14
2.4.5	Landschappelijke inpassing	16
2.4.6	Ontsluiting en parkeren	17
2.4.7	Herbestemming Boshoven 24	18
3.	BELEIDSKADER	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	20
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	21
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.3	Gemeentelijk beleid	27
3.3.1	Structuurvisie Alphen-Chaam	27
3.3.2	Woonvisie 2018-2023	29
4.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
4.1	Bodemkwaliteit	30
4.1.1	Beleidskader	30
4.1.2	Toets	30

4.2	Water	31
4.2.1	Beleidskader	31
4.2.2	Toets	33
4.3	Cultuurhistorie	34
4.3.1	Beleidskader	34
4.3.2	Toets	36
4.4	Archeologie	37
4.4.1	Beleidskader	37
4.4.2	Toets	38
4.5	Natuur	39
4.5.1	Beleidskader	39
4.5.2	Toets	40
4.6	Geluid	42
4.6.1	Beleidskader	42
4.6.2	Toets	42
4.7	Geur	44
4.7.1	Beleidskader	44
4.7.2	Toets	45
4.8	Gezondheid	47
4.8.1	Beleidskader	47
4.8.2	Toets	48
4.9	Bedrijven en milieuzonering	50
4.9.1	Beleidskader	50
4.9.2	Toets	50
4.10	Externe veiligheid	51
4.10.1	Beleidskader	51
4.10.2	Toets	52
4.11	Luchtkwaliteit	53
4.11.1	Beleidskader	53
4.11.2	Toets	54
4.12	MER	56
4.12.1	Beleidskader	56
4.12.2	Toets	57
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	58
5.1	Inleiding	58
5.2	Algemene toelichting verbeelding	58
5.3	Algemene toelichting regels	58
5.4	Toelichting op de bestemmingen	58
5.4.1	Agrarisch	58

5.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	58
5.4.3	Wonen.....	59
5.4.4	Waarde – Archeologie 2.....	59
6.	UITVOERBAARHEID	60
6.1	Economische uitvoerbaarheid	60
7.	PROCEDURE.....	61
7.1	Wettelijke procedure	61
7.2	Omgevingsdialoog	61
7.3	Overleg.....	61
7.3.1	Inleiding.....	61
7.3.2	Provincie Noord-Brabant.....	62
7.3.3	Waterschap Brabantse Delta	62
7.4	Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	62
 BIJLAGEN:		
1.	Visie bebouwingsconcentratie	
2.	Bronnenbestand bvb	
3.	Flora en fauna onderzoek	
4.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	
5.	Bodemonderzoek Boshoven 35	
6.	Aanvullend bodemonderzoek Boshoven 37	
7.	Nader bodemonderzoek Boshoven 37	
8.	Stikstofonderzoek	
9.	Vooroverleg reactie provincie	
10.	Vooroverleg reactie waterschap	
11.	Berekening toepassing Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor eigenaren van het plangebied gelegen aan Boshoven 35 en 37 te Alphen. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd bestaande uit een intensieve veehouderij, een agrarisch technisch hulpbedrijf en graszodenkwekerij. Deze locatie wordt herbestemd naar een woonbestemming met een graszodenkwekerij en een akkerbouwtak, ondergeschikt aan de woonbestemming. De bedrijfswoning aan Boshoven 37 wordt hierbij herbestemd naar een woonbestemming en er wordt daarnaast één woning met een kleine loods voor de graszodenkwekerij en te behouden akkerbouwtak toegevoegd door toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam heeft in de vergadering van 5 januari in principe medewerking verleend aan herbestemming van het plangebied, waarna dit bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan is gedurende het herbestemmingstraject gewijzigd. In deze toelichting is aangetoond dat de beoogde herbestemming past binnen het beleidskader en dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Relatie

Dit bestemmingsplan is opgesteld in samenhang met herbestemming van locatie aan de overzijde van de Boshoven, de locatie aan Boschoven 24. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze locatie wordt herbestemd naar een woonbestemming met een recreatief nachtverblijf als nevenfunctie binnen bestaande bebouwing. Daarbij worden in een cultuurhistorisch waardevolle schuur twee woningen gerealiseerd ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Met deze twee bestemmingsplanprocedures worden twee intensieve veehouderij, in eigendom van één initiatiefnemer gesaneerd. Deze veehouderij zijn in elkaars directe nabijheid gelegen. De gemeentegrenzen tussen Baarle-Nassau en Alphen-Chaam is echter door de weg Boshoven/Boschoven gelegen, waarmee in beide gemeente een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is.

1.3 Ligging

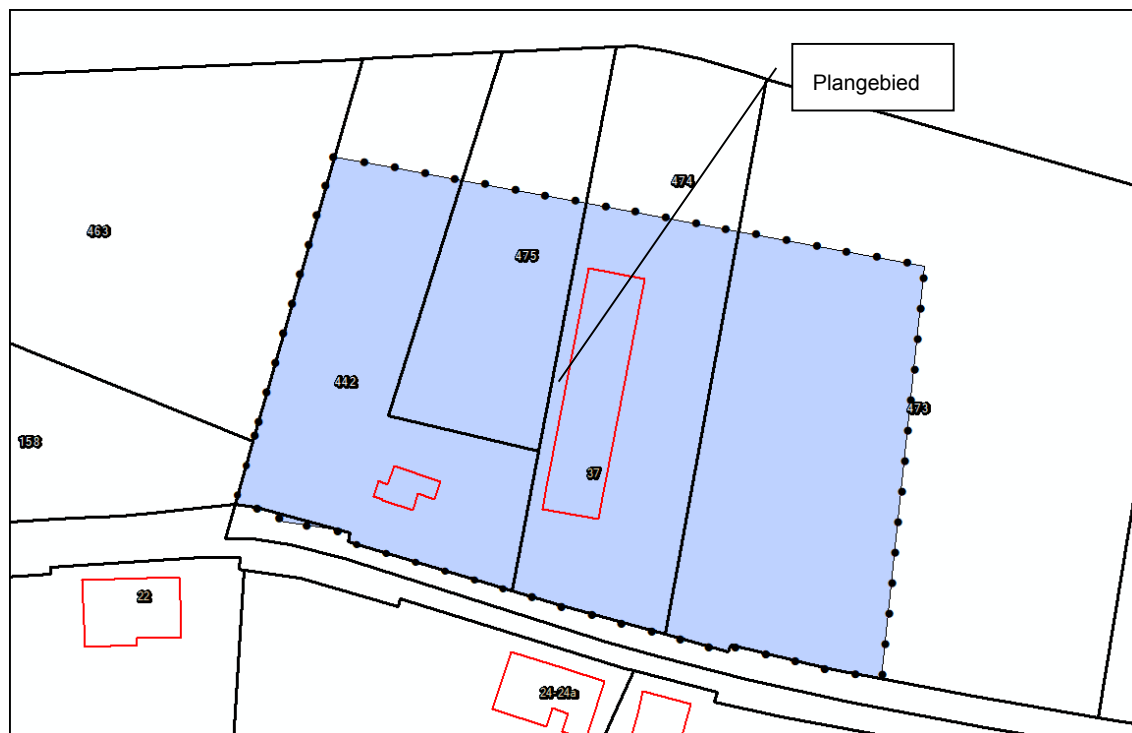
Het plangebied is gelegen aan Boshoven 35 en 37 te Alphen. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Baarle-Nassau, ten zuiden van Alphen, binnen de bebouwingsconcentratie 'Boschoven'. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van Baarle-Nassau en Alphen aangeduid

1.4 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, sectie M, nummers 442 (gedeeltelijk), 473 (gedeeltelijk), 474 (gedeeltelijk) en 475 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 12.178 m² en betreft het agrarische bouwvlak van het gevestigde bedrijf en de gronden tussen de westelijke erfgrens en het bouwvlak. Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale situatie, waarbinnen het plangebied is aangeduid.



Figuur 2: Kadastrale kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is in gebruik als intensieve veehouderij. Voor de locaties met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch-bedrijf' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Hiermee is voor het plangebied aan Boshoven 35-37 het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen', vastgesteld op 22 februari 2001, het geldende bestemmingsplan. De hoofdbestemming van de locatie hierin is 'Agrarisch gebied'. De medebestemming van de locatie is 'Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is een intensieve veehouderij toegestaan.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt deze herbestemming getoetst aan het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt de herbestemming getoetst aan de milieu- en planologische aspecten bij deze herbestemming. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 de procedure voor deze bestemmingsplanherziening wordt omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Alphen-Chaam bestaat grotendeels uit dekzandgebied met in de diepe ondergrond oude rivierafzettingen. Na de middeleeuwen werd de ontginning minder dynamisch. Hier en daar, aan de rand van de middeleeuwse cultuurlanden ontstonden kleine individuele ontginningen. Verder trad er in deze periode een schaalverkleining op in de kampenlandschappen en raakte het bezit van de eerst gemeenschappelijke akkercomplexen versnipperd. Rond 1840 was er in de omgeving van het plangebied sprake van een gevarieerd landschap met een duidelijke en functionele structuur. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de gronden rondom de bebouwingsconcentratie Boschoven in 1850, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied was in deze tijd al ontgonnen.



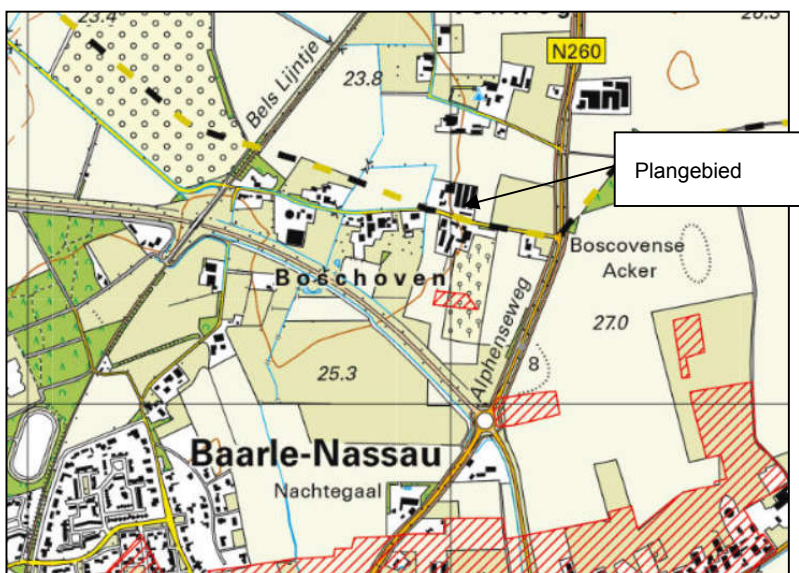
Figuur 3: Uitsnede historische atlas, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw brak de periode van de moderne heideontginningen aan, waarbij op grote schaal heide in cultuur werd gebracht en bebost. Dit veranderde met de komst van de kunstmest en de groei van de bevolking. Daardoor werd het bos weer ontgonnen tot landbouwgrond. Het plangebied was in 1950 al binnen de bebouwingsconcentratie, destijds 'Baarle-Boschoven' gelegen. Nавolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische atlas uit 1950 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede uit de historische atlas uit circa 1950 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De nieuwe landbouwgronden kenmerken zich door een rationele opzet met lange lijnen. Schaalvergroting in de landbouw heeft geleid tot steeds grotere percelen, de ontwatering werd verbeterd en de verschillen tussen grasland en akker verdwenen. De meeste gronden worden tegenwoordig ingezet voor de (grondgebonden) veehouderij. De bebouwingsconcentratie Boschoven is echter nog als zodanig in het landschap herkenbaar. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bebouwingsconcentratie Boschoven in de huidige situatie.



Figuur 5: Uitsnede topografische kaart met de bebouwingsconcentratie Boschoven, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.2 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de historische bebouwingsconcentratie Boschoven die grotendeels in Baarle-Nassau gelegen is. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een wisselend bebouwings-

beeld met woningen en (agrarische) bedrijven. Vooral aan de zuidzijde is het lint Boschoven intensief bebouwd. Navolgende luchtfoto geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie Boschoven in de huidige situatie.



Figuur 6: Luchtfoto met de bebouwingsconcentratie Boschoven in de huidige situatie

In navolgende figuur is de ruimtelijke structuur van deze bebouwingsconcentratie opgenomen.



open landschap: wisselende doorzichten aan beide kanten van het lint



bebouwing aan het lint

Figuur 7: Bebouwingsconcentratie Boschoven in de huidige situatie

De nadere karakterisering van de bebouwingsconcentratie is toegelicht in de visie op de bebouwingsconcentratie Boschoven. Deze visie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het plangebied is het enige adres binnen de bebouwingsconcentratie dat gelegen is binnen de gemeente Alphen-Chaam.

De gemeentegrens is gelegen op de weg Boshoven/Boschoven en doorsnijdt hiermee de bebouwingsconcentratie Boschoven.

2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is een agrarisch bedrijf met een agrarisch technisch hulpbedrijf, een akkerbouwbedrijf en een graszodenkwekerij aanwezig. Aan de westzijde van het perceel is de bedrijfswoning gelegen met daarachter de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken. Ten oosten van de bedrijfswoning zijn de stallen bij het bedrijf gelegen. Deze stallen steken diep in het landschap. Er is sprake van drie stallen met een omvang van elk circa 600 tot 800 m². Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie weer.



Figuur 8: Luchtfoto met de bedrijfswoning aan Boshoven 35 en het bedrijf binnen het plangebied aan Boshoven 37



Figuur 9: Foto van de woning aan Boshoven 35, vanaf Boschoven



Figuur 10: Foto van de stallen binnen het plangebied aan de rechterzijde van de foto. Deze stallen steken diep in het achtergelegen landschap

Binnen het plangebied is een vergunning aanwezig voor het houden van vleesvarkens. Momenteel worden geen varkens gehouden in deze stallen. Navolgende tabel geeft deze vergunning weer. Daarnaast is het agrarisch technisch hulpbedrijf en de graszodenkwekerij bestemd.

5131 XA, Boshoven 35, ALPHEN NB, ALPHEN-CHAAM

Beschikingsdatum: 30-05-2000

RAV-tabelversie: Tabel 1999-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	1536	6912	1536	67	35328	235
Totalen								1536	6912	1536	67	35328	235

Tabel 1: Tabel met de vergunning voor het houden van dieren binnen het plangebied

2.4 Beoogde situatie

2.4.1 Inleiding

Binnen het plangebied wordt het agrarisch bedrijf aan Boshoven 37 herbestemd naar een woonbestemming, waarbij de graszodenkwekerij en de akkerbouwtek als ondergeschikte functie op deze locatie behouden blijft. De bedrijfswoning aan Boshoven 35 krijgt een woonbestemming. Daarnaast wordt op de locatie van de stallen van de veehouderij aan Boshoven 37 een woning met een nieuw bijgebouw tot een omvang van 400 m² gerealiseerd. Realisatie van deze woning is mogelijk door toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

Naast de herbestemming van de locatie aan Boshoven 35-37 wordt tevens de intensieve veehouderij aan Boshoven 24, gelegen aan de overzijde van de straat in samenhang met dit plan gesaneerd. Hiervoor is in de gemeente Baarle-Nassau een bestemmingsplan in procedure. Deze herbestemming hangt samen met herbestemming van het plangebied aan Boshoven 35-37. De ontwikkeling aan Boshoven 24 wordt daarom ook in deze paragraaf, in 2.4.7 toegelicht.

2.4.2 Ondergeschikte activiteiten

De initiatiefnemer heeft diverse gronden rondom het plangebied in bezit en in gebruik voor zowel het akkerbouwbedrijf als een bedrijf met van graszoden. Dit betreft een familiebedrijf zonder personeel. Er

is sprake van wisselteelt. Hiermee worden voor het graszoden bedrijf wisselende akkers gebruikt. De activiteiten voor het graszoden bedrijf betreffen:

1. Kweek/verkoop van graszoden:

- a. voorbereiden en inzaaien van de gronden (eenmalig);
- b. Gemiddeld 1 jaar tussen het zaaien en de verkoop van de graszoden, afhankelijk van het seizoen en de omstandigheden waarin wordt gemaaid, geveegd en bemest;
- c. Losse verkoop (graszoden, compost, mest en graszaad aan particulieren; uitsluitend op bestelling, aan huis afgehaald of bij de klant bezorgd;
- d. Aanleg van tuinen (gazon) bij particulieren.

De verleende arbeid bestaat uit:

- a. Grondverzet;
- b. Groenonderhoud ten behoeve van tuinen, plantsoenen, parken en bermen.

De verkoop aan huis vindt slechts plaats op bestelling zodat de graszoden vers gesneden klaar liggen en bij levering direct geladen kunnen worden. Het seizoen voor verkoop van graszoden concentreert zich met name in het voor- en najaar, in de maanden maart/april/mei en september/oktober/november. Het aantal bezoeken aan huis is beperkt en van korte duur.

Voor wat betreft de akkerbouw concentreren de werkzaamheden zich in het voor- en najaar en bestaan deze uit inzaaien, beregenen en oosten van de gewassen. Voor wat betreft de graszoden is het is er sprake van maaien, beregenen en bemesten. Het steken van de graszoden gebeurt met een speciale machine. Buiten het seizoen globaal gezien 1 tot 3 keer per week en in het seizoen dagelijks op werkdagen en op zaterdag.

2.4.3 Bebouwing

Voor opslag van machines en materialen is in de huidige situatie een omvang van 1.105 m² in gebruik. In de beoogde situatie wordt een bijgebouw gerealiseerd met een omvang van 400 m², die deels zal worden gebruikt voor de opslag van machines. Voor de machines moet er sprake zijn twee toegangsdeuren met een minimale hoogte van 4 meter. Het bijgebouw wordt gebruikt voor het stallen van de machines. Daarbij worden in de loods materialen opgeslagen. Dit betreft meststoffen, graszaad, compost, pallets, onderdelen van machines en klein gereedschap/elektrisch gereedschap.

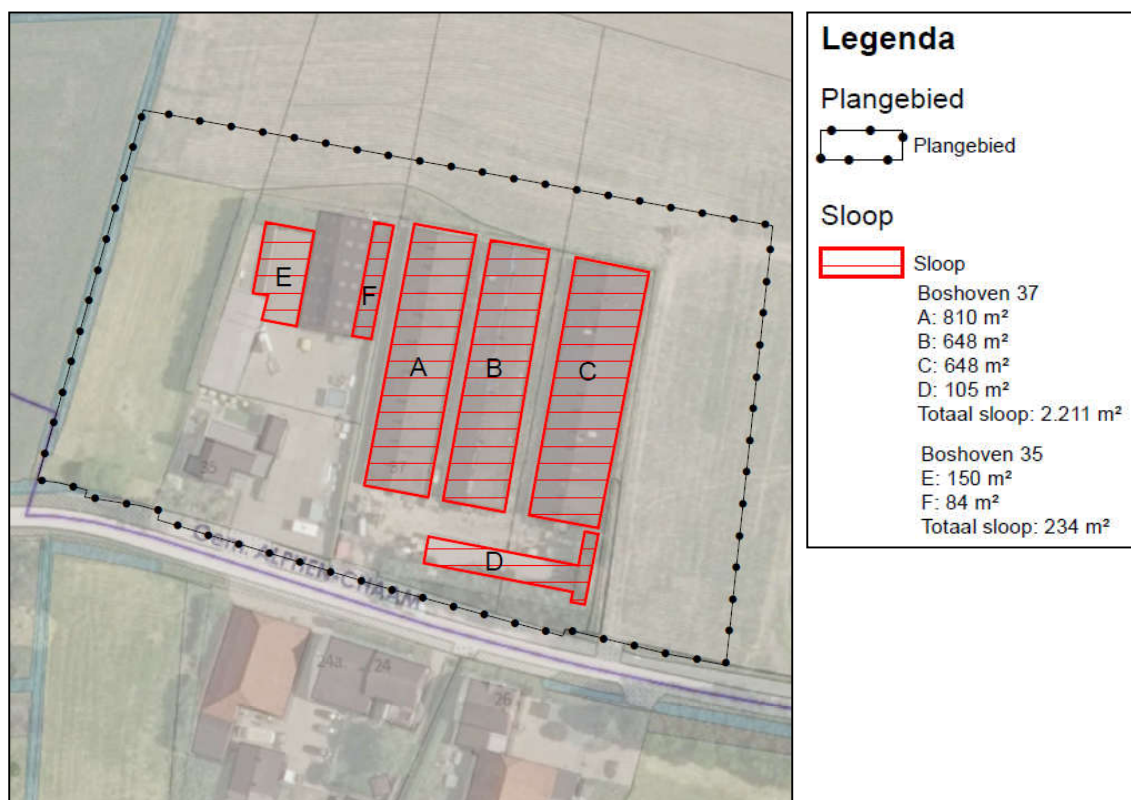
Het plangebied krijgt een woonbestemming. De bebouwing dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Hiermee krijgt de loods een omvang van 16 x 24 meter. De goothoogte bedraagt 4,5 meter en de bouwhoogte bedraagt 8 meter. De loods krijgt tenminste aan de voorzijde een hoogwaardige uitstraling, die past bij de op te richten woning binnen het plangebied. De werkzaamheden voor het bedrijf worden gedurende de komende 10 jaar afgeschaald.

2.4.4 Sloop

In samenhang met deze herbestemming worden op de twee locaties aan Boshoven 35-37 en Boshoven 24 per saldo een omvang van 3.000 m² aan varkenstallen en een loods gesloopt. Binnen het plangebied aan Boshoven 37 wordt een omvang van 2.211 m² aan stallen gesloopt. Navolgende figuren geeft een beeld van de te slopen bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 11: Beeld met te slopen bebouwing binnen het plangebied



Figuur 12 : Kaart met te slopen bebouwing binnen het plangebied

Sloop van deze bebouwing is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.4.5 Landschappelijke inpassing

2.4.5.1 Inleiding

Een voorwaarde voor herbestemming is de realisatie van een goede landschappelijk inpassing. Voor realisatie van deze landschappelijke inpassing dient rekening gehouden te worden met het accentgebied waarbinnen een plangebied gelegen is. Het ruimtelijk vertrekpunt voor deze herbestemming is een oude besloten zandontginning.

2.4.5.2 Typering oude besloten zandontginning

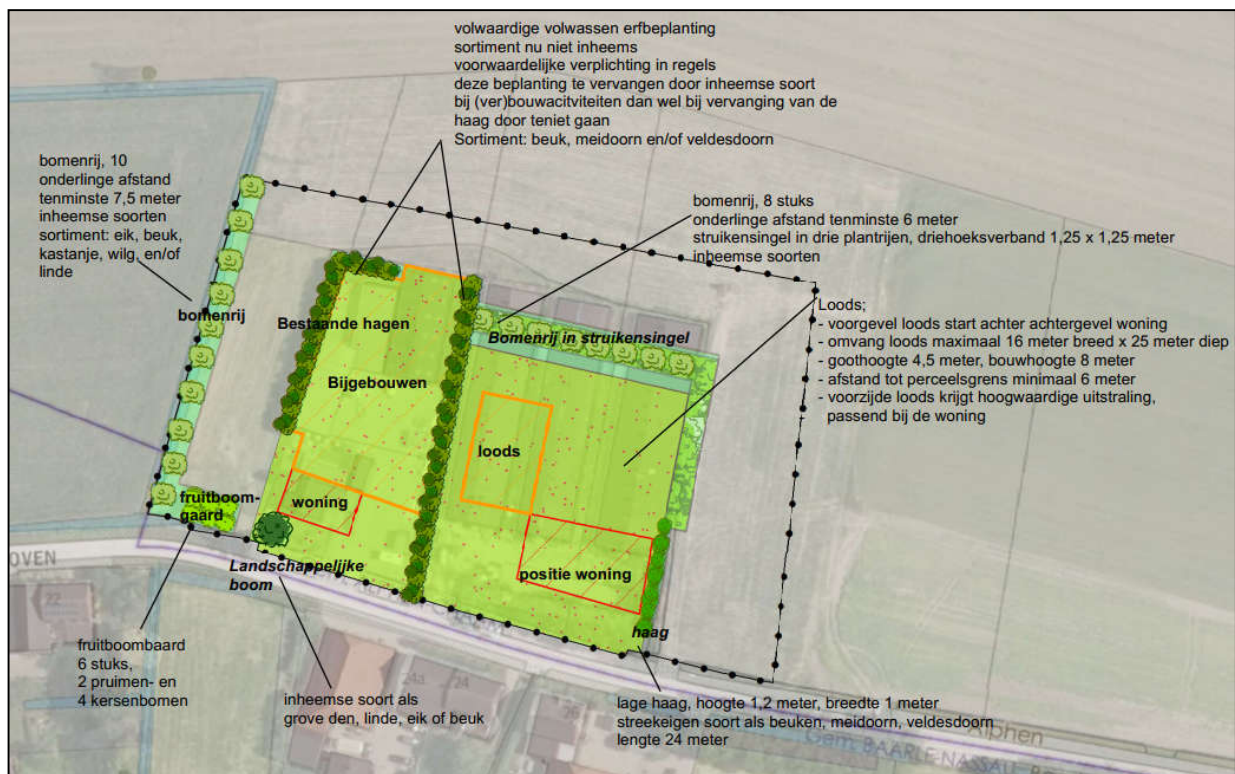
Het plangebied is gelegen binnen een oude besloten zandontginning in het zuiden van de gemeente Alphen-Chaam. Navolgende tabel geeft een beeld van de karakteristiek van zo'n oude besloten zandontginning.

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten oude besloten zandontginningen, bolle akkers en broekontginningenlandschap	
Karakter	middenschaal, de akkers zijn open, bolle ligging, (laan)beplanting langs de wegen en op de huiskavels, solitaire bomen op de akkers, zandwegen en paden, singelbeplanting op de huiskavel, beplanting langs randen van de akkers
Verkaveling	grillig en kleinschalig (vergeleken bij jonge ontginningen)
Landschapselementen	Hakhoutsingel, bossingel, hakhoutbosje, kleine bosjes, struweelhaag, landschapsboom als solitair, als bomenrij of als boomgroep, hoogstamboomgaard, amfibieënpool, bloem- en kruidenrijke randen en zomen.
Beplantingssoorten	Eiken in het buitengebied, Lindes langs de wegen, singels, beukenhagen, singels met Hazelaar, Meidoorn, Krent
Erfbeplantingen	Rond het erf, 'cultureel' aan de voorzijde, meer landschappelijk naar achter toe. Boomgaarden en hakhoutsingels.
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars of langs de weg, bedrijfswoning met lange zijde naar de weg
Water(opvang)	In de vorm van greppels of poelen
Landschapsversterkende maatregelen	schaalverkleining door aanleg van landschapselementen, vergroten van contrast tussen open oude akkers door beplanting eromheen, natuurlijk randenbeheer, inpassing van bedrijvigheid
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits. Geen schaa sprong mogelijk op bolle akkers.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

Tabel 2: Tabel met karakteristiek van een oude besloten zandontginning

2.4.5.3 Landschappelijk inpassing van het erf

Het plangebied is gelegen binnen een oude bebouwingsconcentratie binnen een oude besloten zandontginning. Met herinrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met deze karakteristiek. Langs de westelijke rand van de akker wordt een laanbeplanting gerealiseerd. De twee woonbestemmingen worden rondom het erf landschappelijk ingepast. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied.



Figuur 13: Beeld met landschappelijke inpassing binnen het plangebied

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing maakt als kwalitatieve verplichting onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

2.4.6 Ontsluiting en parkeren

2.4.6.1 Ontsluiting

De woning aan Boshoven 35 is ontsloten aan de Boshoven. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd behouden. De te realiseren woning met graszodenkwekerij en akkerbouwtak wordt middels een separate inrit ontsloten aan Boshoven. De toevoeging van deze ontsluiting leidt niet tot een verkeersonveilige situatie. Met deze herbestemming verdwijnt het verkeer dat afkomstig is van de agrarische bedrijfsvoering binnen het perceel. Hiermee verdwijnt het gehele (middel)zware vrachtverkeer voor de intensieve veehouderij. Er is een geringe toename van personenautoverkeer door toevoeging van de woningen. Het verkeer voor de graszodenkwekerij en akkerbouwtak blijft ongewijzigd aanwezig. Bij het verlaten van het plangebied gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld.

2.4.6.2 Parkeren

Er is geen sprake van openbare parkeergelegenheden in de nabije omgeving. Het parkeren dient binnen het plangebied plaats te vinden. Er wordt binnen het plangebied parkeerruimte gerealiseerd voor het parkeren van tenminste twee auto's, exclusief garage bij de woning aan Boshoven 37. Daarnaast worden ten behoeve van de graszodenkwekerij en akkerbouwtak drie parkeerplaatsen aangelegd.

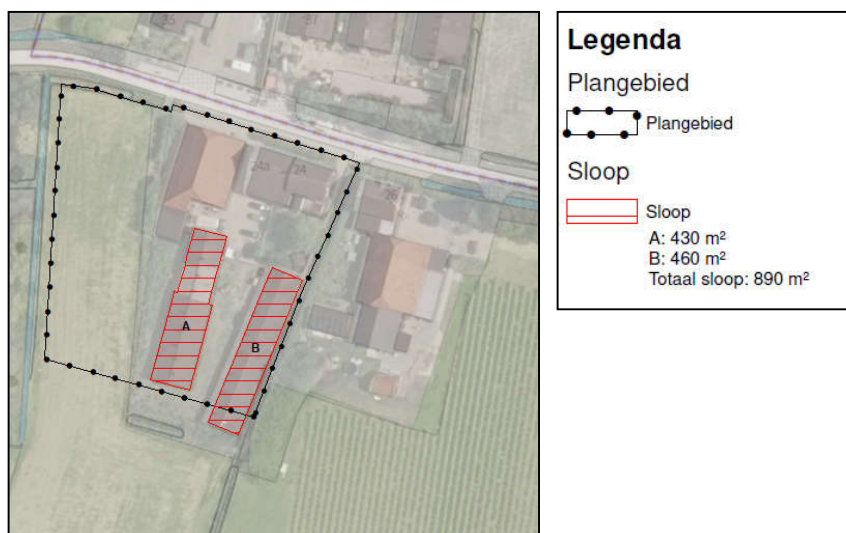
Bij de woning aan Boshoven 35 zijn tenminste twee parkeerplaatsen aanwezig. De aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.4.7 Herbestemming Boshoven 24

Aan de overzijde van het plangebied wordt aan Boshoven 24 een omvang van 890 m² aan stallen gesloopt en vindt hergebruik van bestaande bebouwing voor recreatie en wonen plaats. Navolgende figuur geeft een beeld van de te slopen bebouwing en de herbestemming binnen de locatie aan Boshoven 24. Voor herbestemming van deze locatie wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen.



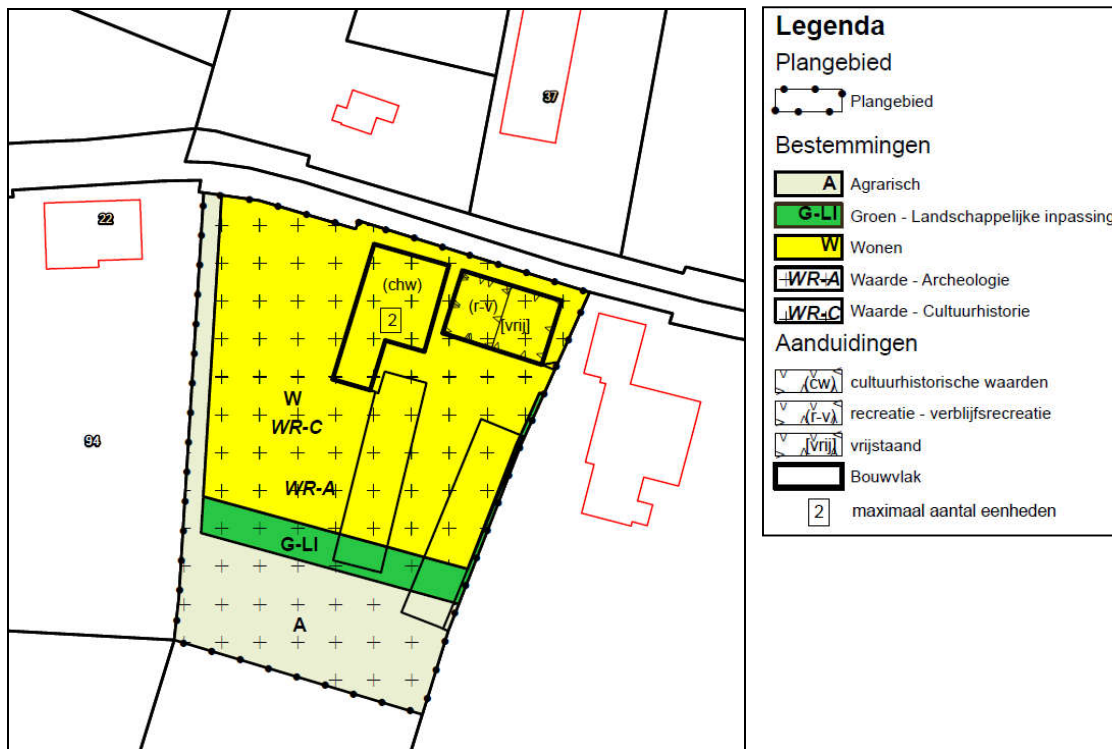
Figuur 14: Beeld met te slopen bebouwing en herbestemming binnen de locatie aan Boshoven 24



Figuur 15 : Kaart met te slopen bebouwing binnen de locatie aan Boshoven 24

Binnen de locatie aan Boshoven 24 wordt het agrarisch bedrijf herbestemd naar een woonbestemming. De bedrijfswoning aan Boshoven 24 krijgt daarbij een woonbestemming. Binnen de aanpandige voormalige mantelzorgwoning bij deze (bedrijfs)woning wordt een recreatief nachtverblijf gerealiseerd als nevenfunctie bij de woning aan Boshoven 24, tot een omvang van maximaal 150 m² voor realisatie van kortdurig recreatief verblijf. De woning heeft een totale oppervlakte van circa 278 m².

Bij de woning is een cultuurhistorisch waardevolle schuur aanwezig met een omvang van circa 370 m². Binnen de cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied worden twee woningen gerealiseerd ter behoud van de cultuurhistorische waarden van dit pand. In het bestemmingsplan voor deze locatie wordt behoud van de schuur en instandhouding van de cultuurhistorische waarden geborgd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de woonbestemming wordt landschappelijk ingepast. Navolgende figuur geeft de bestemmingsplanverbeelding voor het plan aan Boshoven 24 weer.



Figuur 16: Planverbeelding aan Boshoven 24

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Deze herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is deze ontwikkeling te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit tot het realiseren van een toekomstbestendig 'landelijk gebied'. Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfslocatie gesaneerd en wordt een woning binnen de bebouwingsconcentratie gerealiseerd.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het ver-

plicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

3.1.2.2 Toets

Bij herbestemming van het plangebied neemt de bedrijfsbebouwing af met een omvang van circa 3.000 m². In samenhang hiermee wordt één nieuwe woning toegevoegd. De graszodenkwekerij en akkerbouwtaak blijven ongewijzigd aanwezig. Op grond van de jurisprudentie is deze ontwikkeling niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

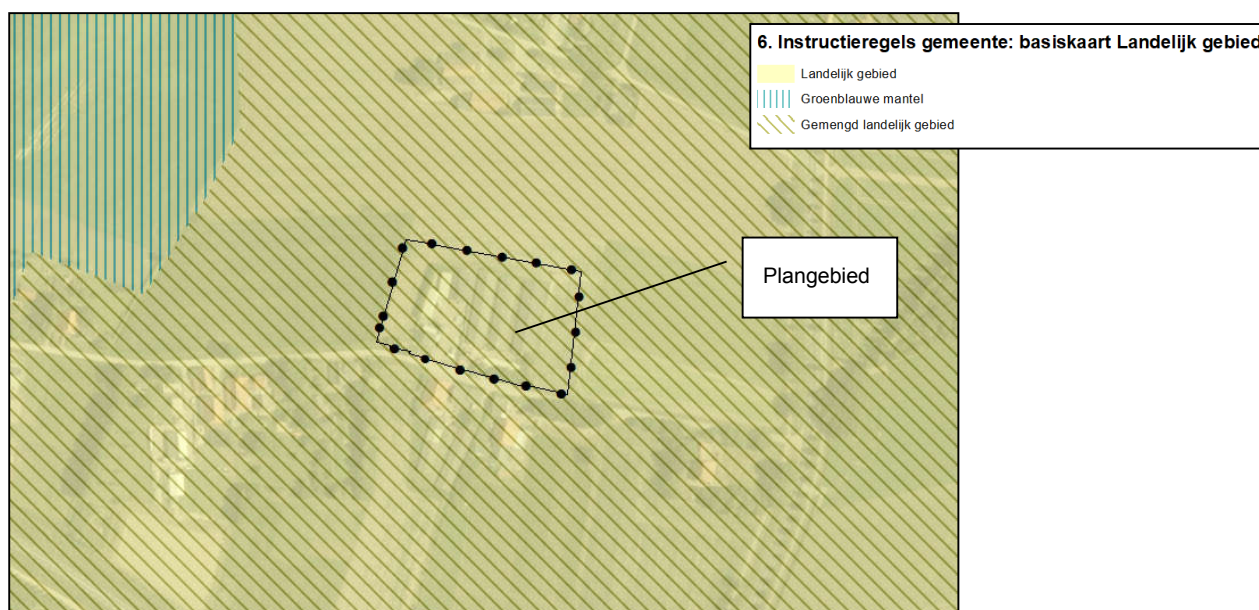
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze verordening.

3.2.2.2 Beleidskader

Aanduiding plangebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen het Landelijk gebied en hierbinnen in het Gemengd landelijk gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van basiskaart voor het landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede basiskaart voor het landelijke gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Afdeling 3.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de

ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

De toedeling van functies vindt in beginsel plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van deze verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Over de wijze van invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Dit bestaat binnen het plangebied door realisatie van een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten voor het 'Landelijk gebied'. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de sub-zones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over Landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe mantel'.

Regels voor wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning is toegestaan indien overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De beoogde ontwikkeling omvat de oprichting van een vrijstaande woning aan Boshoven 37. Deze woning wordt mogelijk gemaakt op grond van 'Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Dit artikel bevat maatwerkregels voor ontwikkelingen die als doel een verbetering van de omgevingskwaliteit hebben. Als uitwerking van dit artikel is de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' opgesteld. Dit artikel is hierna opgenomen.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;*
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*

- b. *als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
- c. *(.....niet van toepassing.....).*

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. *de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. *of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. *artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b. *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- c. *artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

3.2.2.3 Toets

Afdeling 3.1 Algemeen

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Deze ontwikkeling past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Alle overtollige bebouwing met een omvang van circa 3.000 m² wordt gesloopt. De loods voor het aanwezige graszoden- en akkerbouwbedrijf wordt herbouwd op een meer passende locatie binnen het bestemmingsvlak. Per saldo wordt het bestemmingsvlak verkleind met een omvang van 5.860 m².

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat deze herbestemming ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Meerwaardecreatie.

Met dit plan kan een veehouderij gelegen binnen een bebouwingsconcentratie worden gesaneerd. Dit plan voldoet aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Binnen de gemeente Alphen-Chaam is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing. Op 18 december 2014 is de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' vastgesteld. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Dit betreft de navolgende categorieën:

- categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed op haar omgeving;
- categorie 2 is een ontwikkeling die beperkte invloed heeft op het landschap of van nature aan het buitengebied is gebonden. Hierbij wordt de kwaliteitsverbetering vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing;
- categorie 3 zijn ontwikkelingen welke met name mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening tenzij vermeld in een andere categorie.

Deze herbestemming betreft een categorie 2-ontwikkeling. In de regeling is opgenomen dat een categorie-2 ontwikkeling kan bevatten de wijziging van de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf in bestemming de bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of een andere bestemming mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Met deze ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf herbestemd waarbij per saldo een omvang van meer dan 3.000 m² aan stallen wordt gesloopt. Er resteert aan Boshoven 35 een bestemmingsvlak met een omvang van 2.620 m². De woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab'. Bij de woning blijft een omvang van maximaal 400 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing behouden. Er wordt tevens een woning met een loods gerealiseerd. Deze loods heeft een omvang van 400 m². De woning met loods komt tot stand door toepassing van een rood-voor-groen regeling.

Het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. De sloop van deze overtollige bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

Het plangebied is gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied. De sanering van de intensieve veehouderijtak en herbestemming van het plangebied naar woonbestemmingen is passend binnen een bebouwingsconcentratie binnen deze structuur.

Regels voor wonen in landelijk gebied

Met deze herbestemming wordt de bestaande woning aan Boshoven 35 herbestemd naar een woonbestemming. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit artikel 3.69. Er mag geen sprake zijn van splitsing in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Hieraan wordt voldaan binnen het plangebied. De woning aan Boshoven 35 krijgt hierbij de aanduiding 'vab'. Er blijft een omvang van maximaal 400 m² aan bebouwing als bijgebouwen bij deze woonbestemming behouden. Dit is op grond van het gemeentelijk beleid mogelijk. Deze herbestemming past binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De beoogde herontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse; de bedrijfsbestemming wordt binnen de planlocatie gesaneerd. Alle bedrijfsgebouwen aan Boshoven 37 worden gesloopt. Binnen het bestaande erf wordt één nieuwe woning met een loods gerealiseerd op de locatie van de huidige bedrijfsbebouwing. Dit plan draagt bij aan ontstening van het buitengebied en het principe van zuinig ruimtegebruik.

In de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is aangegeven dat voor een vrijstaande woning een minimale inspanning van € 125.000,- als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit wordt vereist. Hiermee is met dit plan een investering van € 125.000,- vereist. Onderdeel van de beleidsregel is een rekenmodule, waarmee de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. De ingevulde rekenmodule is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat als gevolg van deze herontwikkeling een bijdrage geleverd wordt van €125.000,-.

De planlocatie is aangeduid als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Dit is nader toegelicht in de bijlage bij deze toelichting en in hoofdstuk 2.2 van deze toelichting.

3.2.2.4 Conclusie

De beoogde herbestemming past binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

3.3.1.1 Inleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 27 februari 2014 de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De structuurvisie bevat de gemeentedeekkende ruimtelijke visie op de gemeente Alphen-Chaam en biedt handvaten voor duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen. In de structuurvisie zijn per thema de hoofdlijnen van beleid opgenomen en vervolgens de randvoorwaarden en uitgangspunten die onderdeel zijn van het afwegingskader van initiatieven.

3.3.1.2 Beleidskader

Ambities

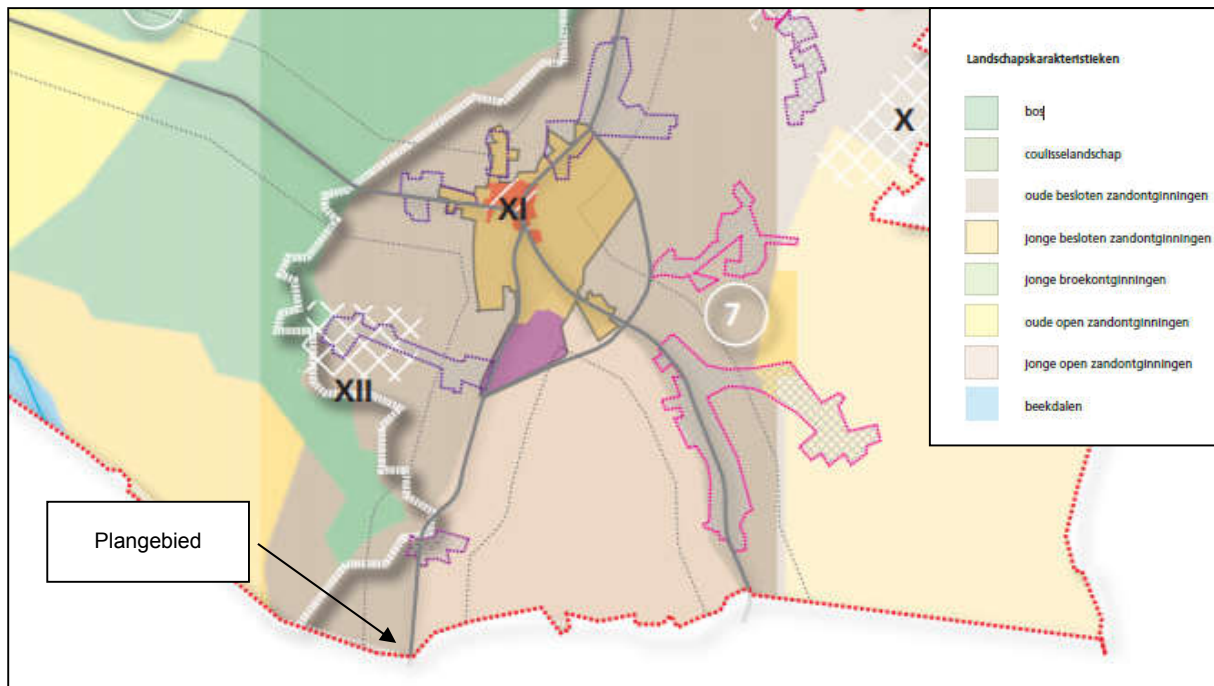
De ambities uit de Structuurvisie zijn ontleend aan de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020. Dit betreft de navolgende ambities:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
2. Inzet op leefbaarheid in de kernen door een aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.
3. Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan 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 structuurvisie onderscheidt diverse thema's, waarbij per thema de hoofdlijnen van beleid en de randvoorwaarden en uitgangspunten welke onderdeel zijn van het afwegingskader van initiatieven worden behandeld.

Structuurvisiekaart

Navolgende figuur geeft een beeld van de Structuurvisiekaart uit de Structuurvisie Alphen-Chaam, waarop het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'oud besloten landschap'.



Figuur 18: Uitsnede kaart bij Structuurvisie gemeente Alphen-Chaam waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Wonen in het buitengebied

Het realiseren van incidentele woningbouw in het buitengebied binnen bebouwingsconcentraties is mogelijk wanneer gebruik gemaakt wordt van de provinciale rood-voor-groen regelingen, waarbij ofwel een woning gebouwd mag worden wanneer een intensieve veehouderij beëindigd wordt en de stallen gesloopt, ofwel tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) een recht gekocht wordt voor het realiseren van de woning en het geld gebruikt wordt voor beëindiging van intensieve veehouderij elders waarbij het de voorkeur heeft ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren op VAB-locaties, dan wel andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied overig, of een locatie in/aan de rand van een cluster. De realisatie van een goede landschappelijke inpassing een vereiste. Voor deze ontwikkelingen gelden hiernaast de navolgende randvoorwaarden:

- Woningbouwontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor bestaande functies, zoals de agrarische sector.
- Ontwikkeling moet goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.

3.3.1.3 Toets

Met deze herbestemming is sprake van realisatie van één woning binnen een bebouwingsconcentratie door toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant op een VAB-locatie. De stallen die gesloopt worden met een omvang van meer dan 3.000 m² worden gezet voor kwaliteitverbetering van het landschap binnen deze locatie en aan de overzijde van de weg, waar gelijktijdig ook sanering van de tweede veehouderijlocatie van de initiatiefnemers plaatsvindt aan Boschoven 24. Er wordt met deze ontwikkeling voldaan aan de gestelde randvoorwaarden. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmering vormt voor bestaande functies, zoals de agrarische sector. Het plangebied is goed ontsloten en deze ontwikkeling vormt geen verkeers- of parkeeroverlast voor de omgeving. De ontwikkeling is duurzaam en levensloopbestendig.

3.3.2 Woonvisie 2018-2023

3.3.2.1 Inleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 2 februari 2018 de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023 vastgesteld. In de woonvisie beschrijft de gemeente het toekomstbeeld voor het wonen binnen de gemeente Alphen-Chaam.

3.3.2.2 Beleidskader

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de doelstellingen uit de woonvisie. Er zijn vijf thema's opgenomen die prioriteit hebben. Dit betreft de navolgende thema's:

- identiteit van het wonen in Alphen-Chaam;
- demografie en de woningbehoefte;
- betaalbaar wonen;
- kwaliteit van de woningvoorraad;
- wonen met zorg en welzijn.

Voor het plangebied is het thema 'Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam' van belang. Onderdeel hiervan is het behouden van de aantrekkelijkheid van het buitengebied. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente Alphen-Chaam streeft naar de versterking van de beleving van het 'wonen op het platteland', waarbij een potentiële opgave wordt voorzien in het wegvallen van agrarische activiteiten. De gemeente richt zich op het strategisch benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's) door onder voorwaarden ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, waaronder kleinschalige woonvormen. De uitgangspunten voor deze ontwikkelingen worden vastgelegd in het nog op te stellen gemeentelijk VAB-beleid.

3.3.2.3 Toets

Met deze herbestemming is sprake van sanering van een veehouderij binnen een bebouwingsconcentratie. De bestaande woning aan Boshoven 35 wordt herbestemd naar een woonbestemming met behoud van het reeds gevestigde categorie 2 bedrijf en er wordt aan Boshoven 37 één woning toegevoegd door toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Met toepassing van deze regeling kan sanering van een veehouderij plaatsvinden. Deze ontwikkeling past binnen de woonvisie binnen de doelstelling 'behouden van aantrekkelijkheid van het buitengebied'.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Beleidskader

4.1.1.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4.1.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de wet staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

4.1.1.3 Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wet bodembescherming is een saneringsdoelstelling bepaald zijnde het saneren naar de functie en een saneringscriterium, waarin in bepaald wanneer er gesaneerd moet worden.

4.1.1.4 Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit geeft het lokale bevoegd gezag de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.1.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming. Hierbij wordt alle overtollige bebouwing van de veehouderij gesaneerd. Aangetoond dient te worden dat na sanering geen verontreinigingen aanwezig zijn en dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor de locatie aan Boshoven 35 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 21 december 2021 met rapportnummer B2873 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. De bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige dieseltank en de werkplaats zijn voldoende vastgelegd in het kader van de Wet Milieubeheer of Activiteitenbesluit.

Voor de locatie aan Boshoven 37 is door Bodeminzicht bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken met datum 23 augustus 2022 en 16 december 2022 zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd. De conclusies uit deze onderzoeken zijn hierna samengevat opgenomen.

De halfverharding is voldoende onderzocht. Er is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest. De halfverharding is niet ernstig verontreinigd met asbest. Middels het verrichte onderzoek is de verontreiniging met PCB's niet volledig ingekaderd. Van een ernstig geval van bodemverontreiniging lijkt echter geen sprake.

Met deze onderzoeken is de staat van de bodem in beeldgebracht. De staat van de bodem vormt geen belemmering voor deze herbestemming.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Brabantse Delta. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.1.2 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn met als doel de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de richtlijn vertaald in de Nederlandse wetgeving.

4.2.1.3 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om te investeren in de bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

4.2.1.4 *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het hoofddoel is samenwerken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De geformuleerde doelen van het Provinciaal Milieu en Waterplan zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- een schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- de bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

4.2.1.5 *Waterbeheerplan 2022-2027*

In het Waterbeheerplan van waterschap de Brabantse Delta is beschreven welke doelstellingen door het waterschap worden nagestreefd. Het waterschap is verantwoordelijk voor de het waterkwantiteits- en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen dit waterbeheerplan.

4.2.1.6 *Keur*

De Keur van het waterschap bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger bij deze keur geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

4.2.1.7 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken hierbij bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.1.8 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024*

De gemeente Alphen-Chaam heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 opgesteld. In dit plan is beschreven hoe de gemeente Alphen-Chaam in deze planperiode invulling geeft aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater en hoe deze invulling wordt gefinancierd. Het

uitgangspunt van de gemeente Alphen-Chaam is dat er sprake is van gescheiden afvoer voor hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw.

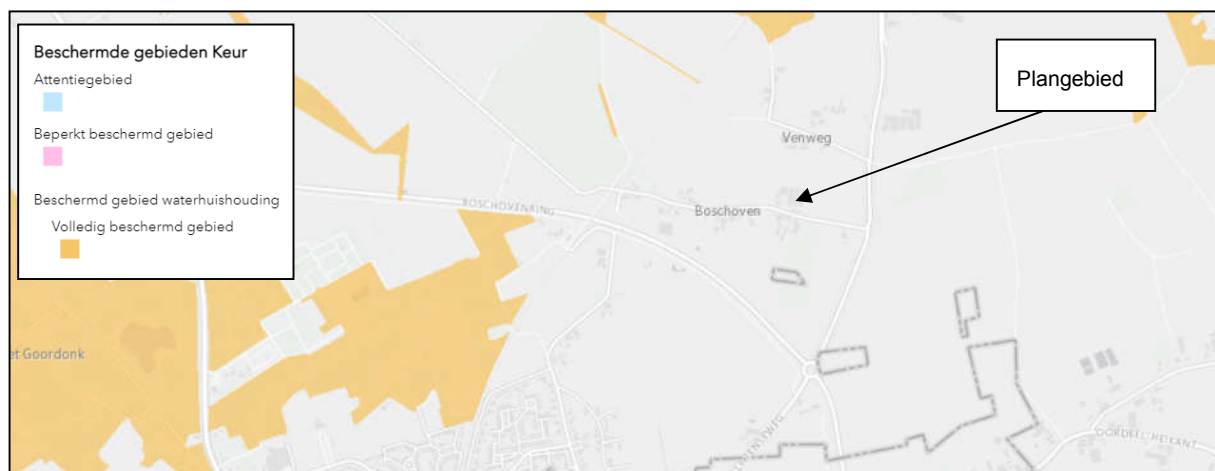
4.2.2 Toets

4.2.2.1 Europees-, Rijks en provinciaal beleid

De waterdoelen zoals gesteld in het Europees, Rijks en provinciaal beleid zijn in concrete doelen vertaald in het waterschaps- en gemeentelijk beleid. Deze herbestemming wordt hierna aan deze concrete beleidskaders getoetst.

4.2.2.2 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Er volgen geen voorwaarden voor deze herbestemming uit de Keur. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden in de keur is aangeduid.



Figuur 19: Ligging plangebied op keurkaart van het waterschap

4.2.2.3 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied worden alle stallen die in gebruik waren voor het houden van dieren gesloopt. Dit heeft een afname van het verhard oppervlak met een omvang van circa 3.000 m² tot gevolg. Hiermee is sprake van een forse afname van bebouwing. De resterende bebouwing bij de bedrijfswoning aan Boshoven 35 wordt gesloopt totdat een omvang van maximaal 400 m² aan bebouwing resteert. Er wordt één woning met bijgebouw(en) toegevoegd. Er is per saldo geen sprake van een toename van bebouwing. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen van deze bebouwing vloeit via de daken af op het erf en infiltreert hier in de bodem. Dit blijft ongewijzigd.

In het plangebied is alleen drukriolering aanwezig. Hier mag geen hemelwater op aangesloten worden en hemelwater wordt hier ook niet via een gemeentelijke nuts voorziening afgevoerd. De initiatiefnemers moeten zelf zorgdragen voor het afvoeren van het hemelwater, waarbij de infiltratie de voorkeur heeft indien mogelijk.

4.2.2.4 Hemelwateraspecten binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen op een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit lemig fijn zand (zEZ23). Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 25 meter boven NAP en er sprake van een GHG

van circa 80-140 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsneden van de GHG waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: uitsnede kaart met GHG voor de omgeving van het plangebied

De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater en het terrein is groot ten opzichte van de verharding. De omvang aan verhard oppervlak neemt substantieel af. Er is binnen het plangebied ook voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie. Het hemelwater vloeit vanaf de verharding af op het omliggend agrarisch gebied.

4.2.2.5 Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Bij verbouw dient aandacht geschonken te worden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en dient zorg gedragen te worden voor het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.2.2.6 Afvalwateraspecten

Er wijzigt niets aan de wijze van omgang met afvalwater binnen het plangebied. De toe te voegen woning wordt aangesloten op de bestaande riolering.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Rijksbeleid

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevings-

recht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

4.3.1.2 Provinciaal beleid

Cultuurhistorische waarden

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

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie Noord-Brabant wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld. De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Interim omgevingsvisie Noord-

Brabant. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben en welke waarden gelden.

4.3.2 Toets

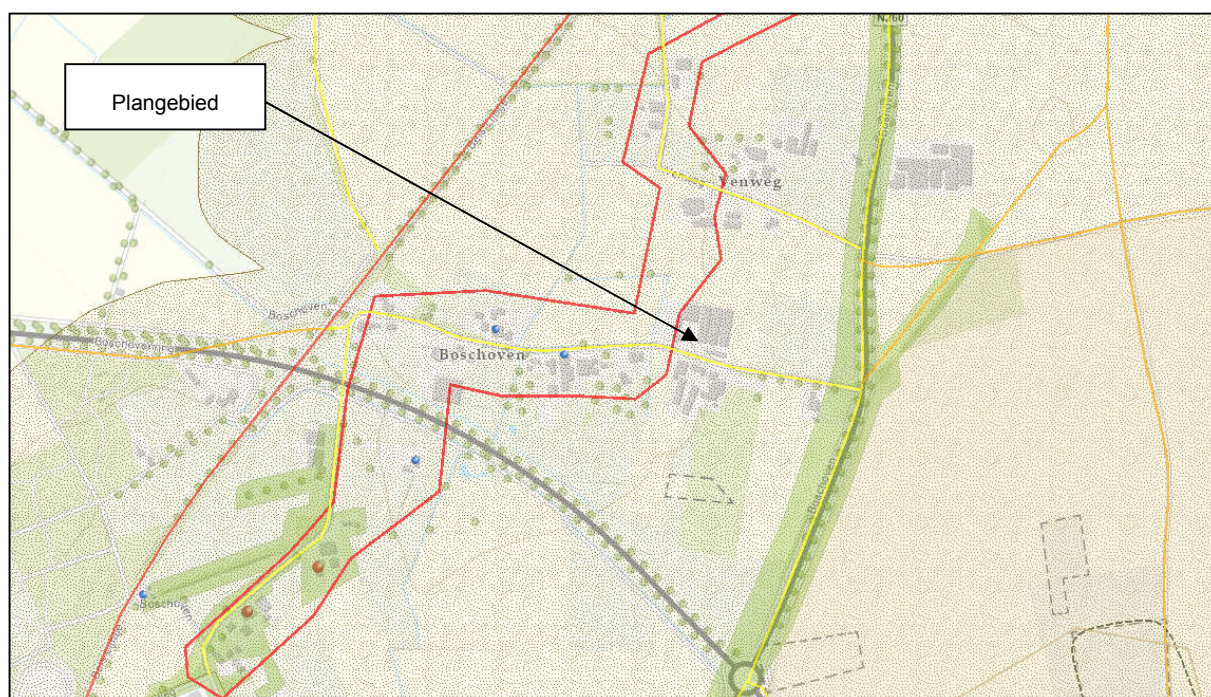
4.3.2.1 Aardkundig waardevolle gebieden

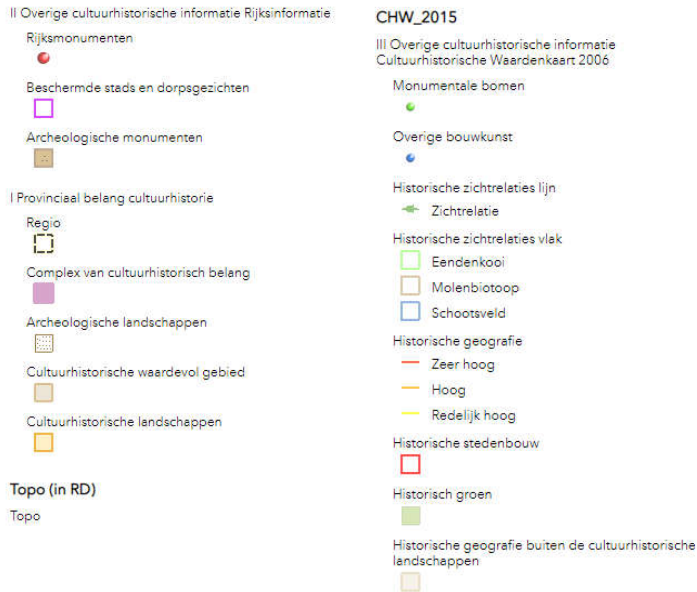
Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

4.3.2.2 Omgeving

Het plangebied is ten zuiden van Alphen gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Boschoven' die voornamelijk gelegen is binnen de gemeente Baarle-Nassau. Het buurtschap Boschoven is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een bebouwingsconcentratie met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De bebouwingsconcentratie betreft een akkergehucht dat is gelegen te midden van een uitgestrekt akkercomplex op een steile verhoging gelegen. Van dit gehucht is in 1311 voor het eerst melding gemaakt.

Het noordelijk deel van deze bebouwingsconcentratie betreft een in tracé V-vormige, thans geasfalteerde weg, die overgaat in zandpaden. Rondom dit wegenpatroon is een onregelmatige, incidenteel gewijzigde bebouwing uit de periode 1850-1925 aanwezig in een aansluitend plaatse-achtig patroon. Aan de oostkant van de Boshovense Weg bevindt zich het zuidelijke bebouwingscluster. De bebouwingstructuur is de omschrijven als vrij los, willekeurige zwermbebouwing tussen verschillende oude akkers. Het bestaat uit overwegend agrarische bebouwing die ondanks wat modernisering het historisch karakter en structuur uitstralen. Het plangebied is niet gelegen in dit historische buurtschap, maar direct aansluitend hieraan. Binnen het plangebied bebouwing aanwezig die ten dienste van de veehouderij is gebouwd. Deze bebouwing wordt gesloopt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.





Figuur 21: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.2.3 Plangebied

De Boschoven/Boshoven betreft een oud wegtracé met redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied vindt sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle veehouderijstallen plaats. Nieuwbouw vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak. De realisatie van dit plan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

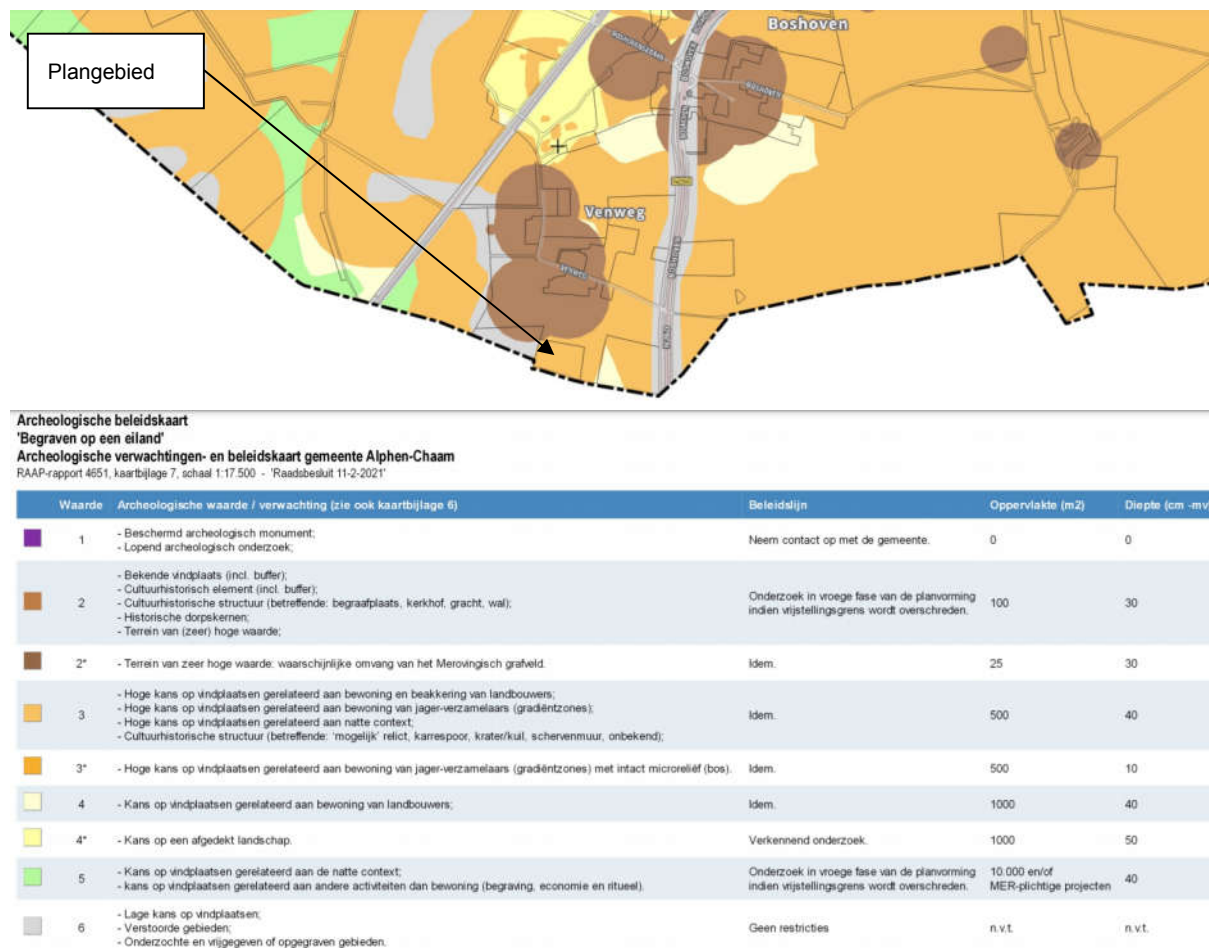
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te

worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

4.4.1.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam heeft het archeologiebeleid vastgesteld in de Nota Erfgoedbeleid 2015-2020. Onderdeel van het gemeentelijke archeologiebeleid is de archeologische verwachtingswaardenkaart. Deze kaart vormt de basis voor archeologische maatregelen. De aangegeven archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald beleidscategorieën waaraan een planologisch beschermingsregime wordt gekoppeld. De insteek van het gemeentelijke beleid is om te beschermen wat archeologisch waardevol is. Voor de categorieën is opgenomen voor welke werkzaamheden (verstoringsoppervlak en diepte) in welke gebieden wel of geen archeologische onderzoekplicht geldt. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede van de 'Archeologische Beleidsadvieskaart' van de gemeente Alphen-Chaam waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.4.2 Toets

Het plangebied aangeduid als gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze gebieden geldt een onderzoekspllicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringdiepte van dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m². Binnen het plangebied vindt sloop van stallen plaats die in gebruik waren

voor de intensieve veehouderij. Deze gronden zijn reeds geroerd en deze sloop leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. Er vinden geen verstoring van ongeroerde gronden plaats binnen het plangebied. In de regels van dit plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen zodat zeker gesteld is dat ook in de toekomst geen nieuwe bodemverstoringen boven de drempelwaarden plaatsvinden zonder dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd voor aanvang van deze werkzaamheden. Deze dubbelbestemming is opgenomen op basis van de archeologische beleidskaarten.

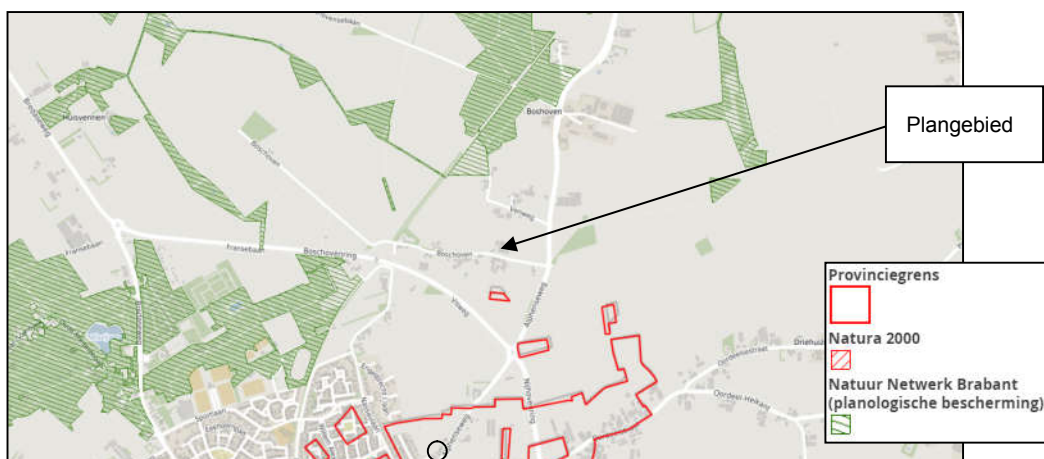
De vondst van archeologische waarden kan nooit geheel worden uitgesloten. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij het bevoegd gezag.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, de Natura2000-gebieden. De hierin opgenomen Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Navolgende figuur geeft een beeld van ligging van het plangebied ten opzichte van Natura2000-gebieden in de omgeving.



Figuur 23: Uitsnede kaart met ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben, in 2030 minimaal de helft en in 2035 mini-

maal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Met Aeries Calculator kan de stikstofdepositie bij een ontwikkeling worden bepaald.

4.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen ten noorden van Baarle-Nassau. In de omgeving van het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden gelegen. Op een afstand van circa 5,5 kilometer ten noordoosten van het plangebied is het Natura2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' gelegen. De sanering van de veehouderij in samenhang met het minder intensieve hergebruik, zijnde toevoeging van één woning heeft per saldo een positief effect op natuurgebieden. Alle ammoniakdepositie van dit bedrijf verdwijnt met deze herbestemming.

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd. In samenhang hiermee wordt een veehouderij en een agrarisch technisch hulpbedrijf gesaneerd. Voor deze ontwikkeling is door Aelmans een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 22 december 2022. Berekeningen geactualiseerd 30 januari 2023 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor Natura2000 gebieden. De conclusie uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

“Op grond van de resultaten uit de berekeningen kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden, ten gevolge van NOx- en NH3-emissies tijdens de sloop- en realisatiefase, de aanleg van het groen en de gebruiksfase van Boschoven 37, uitgesloten kunnen worden. De uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura2000-gebieden.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Door Brabant Eco is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met rapportnummer 2021-BE-0867 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

Voorkomende diersoorten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor de overige soortgroepen, waaronder vleermuizen, uilen, huismus en gierzwaluw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De soorten worden niet verstoord. De biotopen blijven behouden.

Resultaten

Het erf functioneert aantoonbaar als leefgebied voor diverse soorten dieren, waarvoor verbeteringen zullen ontstaan. De intensieve varkenshouderij houdt volgens beoogd plan op te bestaan. De aangetroffen en potentieel voorkomende soorten zijn merendeels algemene cultuur volgende soorten, juridisch vallend onder het lichte beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Met de herontwikkeling worden meer groenstructuren aangeplant waardoor foerageermogelijkheden voor onder andere de aanwezige huismussen worden verbeterd.

Advies en aanbevelingen

- *Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Mede hierdoor en aan de hand van de geplande functieverandering van het plangebied wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.*
- *De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.*
- *Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten.*

Resultaten en advies

- *De directe omgeving is potentieel geschikt als leefgebied voor verschillende vogelsoorten. Diverse soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw.*
- *Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik maken van al bestaande holtes. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetzelstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats.*
- *Bij de landschappelijke inpassing met groenstructuren worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insectenetters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren.*

Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters.

- *De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.*

Uit flora en fauna onderzoek blijkt dat met deze herbestemming geen sprake is van de aantasting van flora en fauna waarden. De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.7.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaai

De bestaande bedrijfswoning aan Boshoven 35 blijft in de huidige aard en omvang behouden. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk bij herbestemming van deze bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Ter plaatse van de stallen voor de veehouderij wordt één toegevoegd. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 17 september met rapportnummer 2107/142/SH-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Boshoven (N260), Alphenseweg (N260), Boschoven, Boshovenring (N639) en Venweg. De wegen Boshoven (N260) en Alphenseweg (N260) zijn als één juridische geluidbron beschouwd. Voor de wegen Boshoven/Alphenseweg (N260), Boshovenring (N639) en Venweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen overschrijdt.

Voor de weg Boschoven geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de woning aan Boshoven 37 de voorkeursgrenswaarde met maximaal 2 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor de woning aan Boshoven 37 geldt dat het vergroten van de afstand tussen geluidbron en stedenbouwkundig niet wenselijk is. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden ter plaatse van de meest noordelijk gelegen woning aan Boschoven 24, de locatie waar eveneens een herbestemming plaatsvindt. Deze geluidreducerende maatregel derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriellawaaï" d.d. 10 februari 1998 van de provincie Noord-Brabant, welke is overgenomen door de ABG-gemeenten. In onderhavige situatie is ten aanzien van beide woningen sprake van vervanging van bestaande bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan één van de gestelde subcriteria uit het geluidbeleid.

Er geldt dat geen sprake is van een geluidbelasting van meer dan 53 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Er worden hierdoor geen aanvullende voorwaarden gesteld met betrekking tot een geluidluwe zijde. Derhalve wordt voldaan aan de eisen uit het geluidbeleid en wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien ten aanzien van de woning aan Boshoven 37 sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure wordt een hogere waarde procedure doorlopen. Een voorwaarde uit het gemeentelijke hogere waardenbeleid is dat er sprake is van een geluidluwe gevel indien er sprake is van een geluidbelasting van 53 dB of meer. Er is geen sprake van een geluidbelasting van 53dB of meer, maar er is wel sprake van een geluidluw gevel. Dit levert een bijdrage aan een goed woon- en leefklimaat. Middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat er bij realisatie van deze woning een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

4.6.2.2 Industrielawaaï

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een veehouderij aanwezig. Deze veehouderij wordt gesaneerd. Er is binnen het plangebied na sanering van het agrarisch bedrijf geen sprake van indu-

strielawaai. Tevens is geen sprake van een (grote) lawaaimaker, gelegen in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat de toets in het kader van geur uit twee aspecten. Ten eerste dient te worden aangetoond dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede dient te worden aangetoond dat veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 ouE/m³ binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Het is mogelijk om middels een verordening maatwerk per gebied te bieden. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geurremissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld rundvee en paarden), dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

Binnen het plangebied is sprake van een agrarische bedrijfswoning bij een intensieve veehouderij. Op deze woning is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Dit artikel luidt:

'In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.'*

4.7.1.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De

voorgrondbelasting is maatgevend bij een ontwikkeling indien deze tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting betreft.

4.7.1.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Voorgrondbelasting

Binnen het plangebied wordt de veehouderij gesaneerd. Hierbij is artikel 3 lid 2 uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing met betrekking tot de geurhinder vanuit omliggende veehouderijen voor de woning die in samenhang hiermee wordt opgericht. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waardoor ten opzichte van omliggende veehouderijen een aan te houden vaste afstand van 50 meter geldt. Er zijn geen veehouderijen binnen deze afstand gelegen.

In het kader van het woon- en leefklimaat kan de voorgrondbelasting bepalend zijn. In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen. Navolgende tabel geeft een beeld van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied en de grootte deze veehouderijen en de afstand van deze veehouderijen tot het plangebied.

Adres	Dieren	Geuremissie	Afstand tot het plangebied
Venweg 1	100 paarden	0	230 meter
Venweg 2a	198 vleesstieren	7049 OuE	180 meter

Tabel 3: Tabel voor beoordeling dominante veehouderij voor de voorgrondbelasting

De veehouderij aan Ven 2a betreft de dominante veehouderij. Hierna is de voorgrondbelasting van deze veehouderij ten opzichte van het plangebied bepaald.

Naam van het bedrijf: Boshoven 35-37 tov Venweg 1a

Berekende ruwheid: 0,243 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hoek Venweg 2a zuid	124 039	385 634	6,0	0,5	4,00	7 049	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	35 NW	123 972	385 479	10,0	1,8
3	35 ZW	123 968	385 469	10,0	1,7
4	35 ZO	123 982	385 463	10,0	1,6
5	35 NO	123 986	385 474	10,0	1,8
6	37 NW	124 024	385 464	10,0	1,6
7	37 ZW	124 021	385 450	10,0	1,4
8	37 ZO	124 047	385 444	10,0	1,3
9	37 NO	124 050	385 457	10,0	1,4

Tabel 4: Voorgrondbelastingberekening veehouderij Venweg 2a ten opzichte van het plangebied

De voorgrondbelasting bedraagt binnen het plangebied maximaal 1,8 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

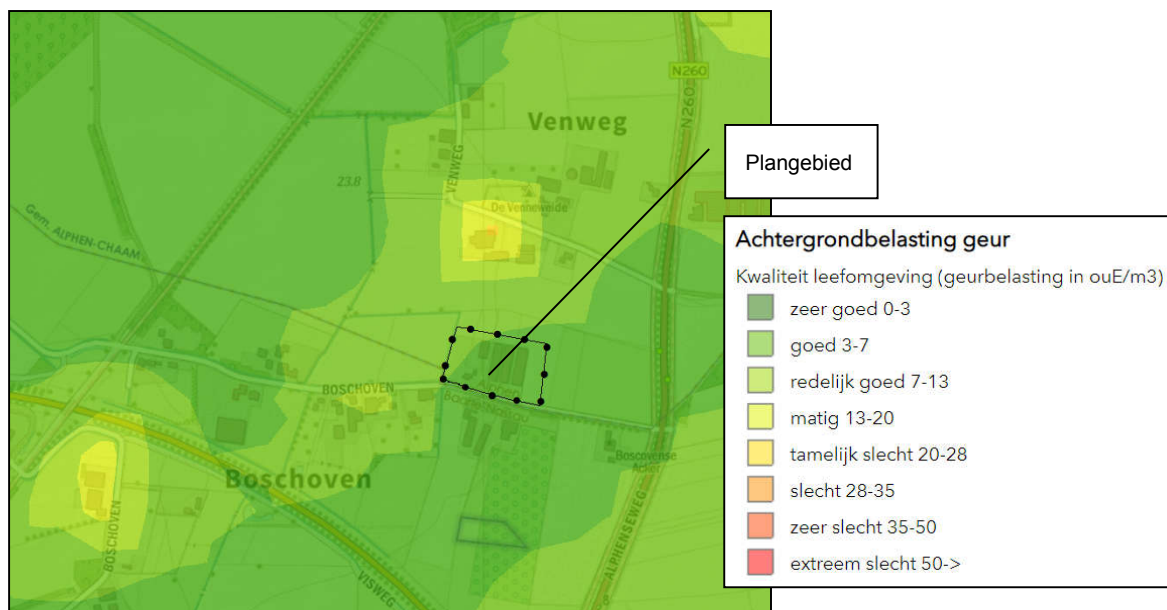
4.7.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is voor het plangebied doorgerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 4 kilometer rondom het plangebied beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau ingevoerd. De invoergegevens van de veehouderijbedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (17 juni 2021). Navolgende tabel geeft de invoergegevens en berekende achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

Meteo Station: Eindhoven
Percentage rekenuren : 25%
Rasterpunt linksonder x: 121972
Rasterpunt linksonder y: 383479
Rasterlengte 4.000 meter
Gebied lengte (x): 2.000 m , aantal gridpunten: 50
Gebied breedte (y): 2.000 m , aantal gridpunten: 50
Berekende ruwheid 0,32
Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
35 NW	123 972	385 479	3,025
35 ZW	123 968	385 469	2,966
35 ZO	123 982	385 463	2,768
35 NO	123 986	385 474	2,858
37 NW	124 024	385 464	2,502
37 ZW	124 021	385 450	2,523
37 ZO	124 047	385 444	2,427
37 NO	124 050	385 457	2,490

Tabel 5: Achtergrondbelasting binnen het plangebied, na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied



Figuur 24: Achtergrondbelasting voor het plangebied en omgeving na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied

Binnen het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting maximaal 3,0 ouE/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Met deze waarden is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De huidige agrarische bedrijfswoning aan Boshoven 35 wordt herbestemd naar een burgerwoning met de aanduiding 'vab'. Binnen het plangebied wordt daarnaast één woning toegevoegd. Het plangebied wordt bestemd in samenhang met het buiten werken stellen van de veehouderij binnen het plangebied en de veehouderij gelegen direct tegenover het plangebied aan Boschoven 24 in de gemeente Baarle-Nassau. Op grond van artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen deze afstand. Daarnaast is het plangebied niet de eerste voor geur gevoelige bestemming ten opzichte van een veehouderij in de omgeving. Met deze herbestemming is geen sprake van belemmeringen van ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opge-

steld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen.

Dit bestemmingsplan wordt herbestemd in samenhang met de veehouderij gelegen tegenover het plangebied aan Boshoven 24. Na sanering van dit bedrijf is het houden van vee niet meer mogelijk op deze locatie. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied is één locatie aanwezig waar pluimvee gehouden wordt. Dit betreft de pluimveehouderij gelegen aan Boshoven 21. Voor deze locatie is een vergunning verleend voor het houden van vleeskuikens. Hierbij is sprake van een fijnstofuitstoot van 2.520 kg per jaar. De endotoxine-contour van dit bedrijf bedraagt hiermee 306 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 800 meter tot de locatie aan Boshoven 21 en hiermee buiten deze contour gelegen.

Stap 2

Toets aan toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 10 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Er wordt voldaan aan de vaste afstand.

Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Binnen één kilometer tot het plangebied is één pluimveebedrijf gelegen. Dit is nader toegelicht in stap 1. Er wordt voldaan aan de aan te houden endotoxinen-contour. De toe te voegen woning binnen het plangebied is niet de dichtstbij het pluimveebedrijf gelegen woning en hiermee niet maatgevend bij eventuele uitbreidingen in de toekomst. Er wordt gemotiveerd afgeweken van de aan te houden richtlijnafstand van 1 kilometer.

Binnen de gemeenten Baarle-Nassau en Alphen-Chaam zijn diverse geitenhouderijen gelegen. Eén geitenbedrijf is gelegen op korte(re) afstand tot het plangebied. Dit betreft het bedrijf aan Oordeel-Heikant 1 te Baarle-Nassau. Dit bedrijf heeft een vergunning voor het houden van 1.589 geiten. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 1.120 meter tot het plangebied.

Deze herbestemming ziet toe op herbestemming van een bedrijfswoning met bijbehorende bestaande bebouwing en toevoeging van één woning binnen het plangebied in samenhang met sanering van deze veehouderij. Tussen deze bedrijfswoning met de bestaande bijbehorende bebouwing en de beoogde woning en de geitenhouderij zijn andere gevoelige objecten gelegen. Het belang van herbestemming van het plangebied en de ligging van het plangebied tot de geitenhouderij is afgewogen en beoordeeld. Bij uitbreiding van geitenhouderij zijn andere, reeds bestaande burgerwoningen maatgevend. De herbestemming van het plangebied leidt niet tot een onacceptabel gezondheidsrisico.

Stap 6

Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan 7 wordt daarmee voldaan.

4.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied is gelegen direct aan Boshoven/Boschoven. Ten zuiden van het plangebied is aan Boschoven 26 een wijngaard gelegen. Tussen de woningen binnen het plangebied en de wijngaard is de bedrijfswoning aan Boschoven 26 gelegen en het terras behorende bij deze wijngaard. Er is geen sprake van drift vanuit de wijngaard richting het plangebied. Indien er gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, worden deze niet toegepast middels opwaartse druk. De gronden direct rondom de te bestemmen woningen zijn in eigendom van de initiatiefnemers. Op deze gronden vindt geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaats. De realisatie en bestemming van de woningen binnen het plangebied is geen probleem in het kader van de (mogelijke) toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in een van oorsprong historische bebouwingsconcentratie waarbij de agrarische bedrijvigheid de boventoon voerde. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsbestemmingen nagenoeg geheel gesaneerd en is sprake van een gemengd gebied met woningen en bedrijven. Het plangebied is daarbij gelegen nabij de rondweg van Baarle-Nassau. Aan de Boshoven/Boschoven is sprake van verhoogde milieubelasting door onder andere het aspect geluid. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een gemengd gebied, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.9.2.2 Bedrijven in de omgeving

Boschoven 24

Tegenover het plangebied wordt op de locatie van initiatiefnemers aan Boschoven 24 recreatief nachtverblijf bestemd als ondergeschikte nevenactiviteit bij de te realiseren woonbestemming. Recreative functies in de vorm van een bed & breakfast behoren conform de VNG-handreiking tot mili-

euategorie 1. Wanneer gelegen in gemengd gebied geldt voor deze milieucategorie een afstand van 0 meter. De beoogde recreatieve functie is dus tevens op gepaste afstand tot het plangebied gelegen. De activiteit is niet milieugevoelig dan wel milieubelastend.

Boschoven 26

Aan Boschoven 26, gelegen direct ten oosten van het plangebied is het bedrijf 'Hof van Baarle' gelegen. Dit betreft een wijngaard met wijnmakerij en bijbehorende ondergeschikte nevenactiviteiten als een terras. De locatie aan Boschoven 26 betreft een ambachtelijk bedrijf met ondergeschikt recreatieve nevenactiviteiten. De afstand van de beoogde woning aan Boshoven 35 tot de wijnmakerij bedraagt tenminste 20 meter. De bestaande woning aan Boshoven 35 is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot de locatie aan Boschoven 26. Binnen een gemengd gebied dient een afstand van tenminste 10 meter gehanteerd te worden. Daaraan wordt voldaan.

Boschoven 18

Aan Boschoven 18 is een klusbedrijf gelegen. Het betreft een aannemersbedrijf met werkplaats. Dit is een aannemersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m². Dit betreft een bedrijf in de milieucategorie 2. Uitsluitend de op deze locatie aanwezige Vlaamse schuur is in gebruik voor het klusbedrijf. De bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt slechts 260 m². Ook gezien de vervoersbewegingen en milieubelasting, is het klusbedrijf niet te vergelijken met een gemiddeld aannemersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m². Daar vinden voortdurend aan- en afvoerbewegingen plaats en worden allerlei activiteiten ondernomen binnen de inrichting. De eigenaar van de locatie aan Boschoven 18 is locatie van derden werkzaam. Er is maximaal sprake van een milieucategorie 2 bedrijf. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter wanneer gelegen in gemengd gebied. Aan deze richtlijnafstand wordt ruimschoots voldaan.

4.9.2.3 Bedrijf binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt aan Boshoven 37 één woning toegevoegd. De bestaande agrarische bedrijfswoning aan Boshoven 35 wordt herbestemd naar een woonbestemming met behoud van de aanwezige graszodenkwekerij en akkerbouwtaak. Dit betreft een bedrijf waarvoor een omvang van maximaal 400 m² aan bebouwing aanwezig is. Deze loods is noodzakelijk voor opslag van machines en materialen voor deze graszodenkwekerij en het akkerbouwbedrijf. Gezien de aard en omvang deze activiteit is dit te karakteriseren als een bedrijfscategorie 2. Binnen een bestaand gebied geldt hier een richtlijnafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan..

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;

- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

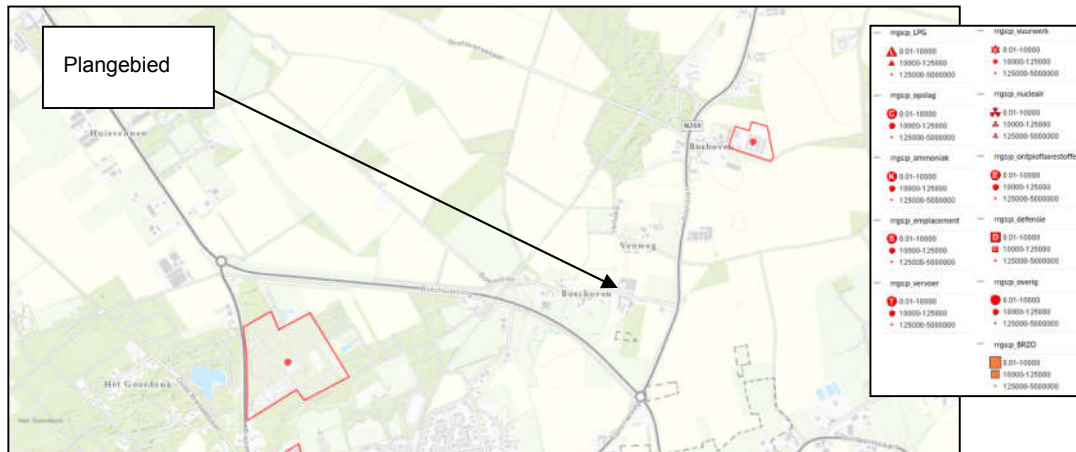
4.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook kan in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere worden getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Inrichtingen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied. Navolgende kaart betreft een uitsnede uit de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied is van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen geen sprake. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over weg, spoor of over water. Op basis hiervan is een groepsrisicoverantwoording op grond van het Bevt is dus niet nodig. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is dus niet aan de orde.

4.10.2.3 Groepsrisico

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour in het kader externe veiligheid. Deze herbestemming heeft geen effect op het groepsrisico.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 *Blootstelling aan verontreiniging*

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

4.11.1.4 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden.

4.11.2 **Toets**

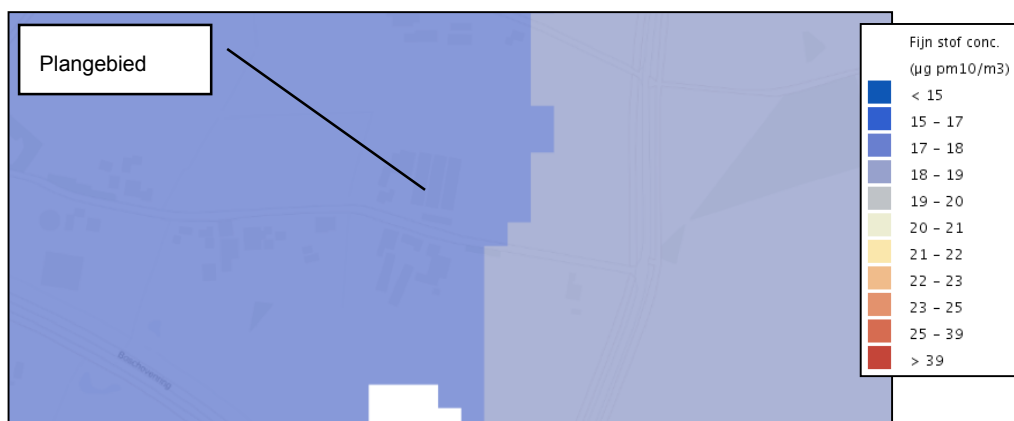
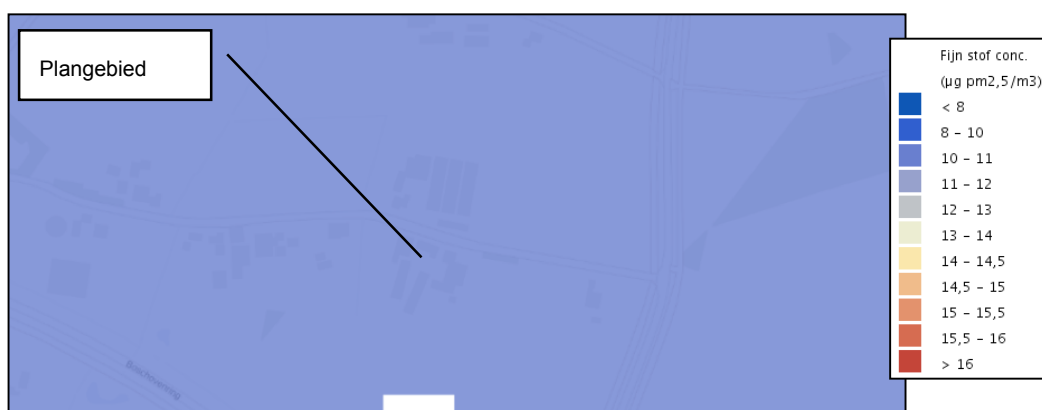
4.11.2.1 *Uitstoot schadelijke stoffen*

Met dit plan wordt één woning toegevoegd binnen het plangebied en in samenhang met sanering van het agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van substantiële verkeersaantrekkende werking door deze herbestemming. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de één woning betreft overigens ook slechts personenautoverkeer. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.11.2.2 *Uitstoot van gevaarlijke stoffen*

Fijnstof

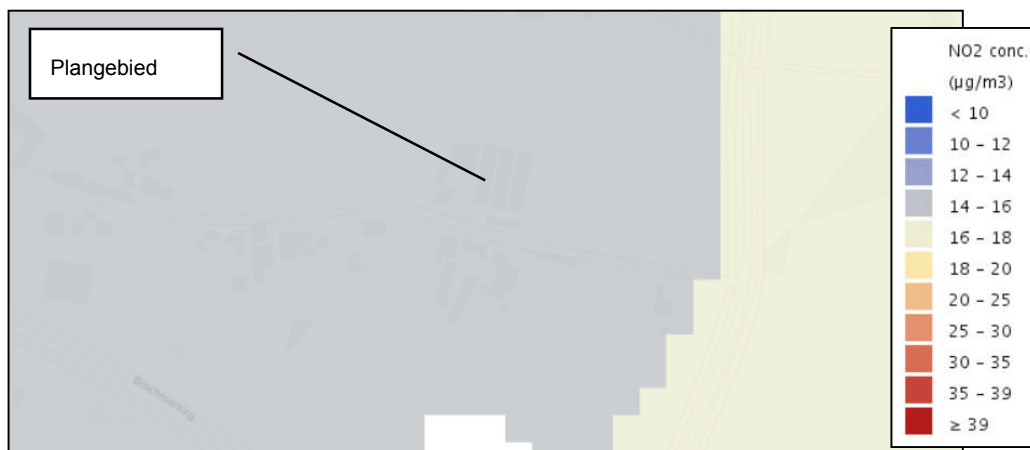
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.

Figuur 26: Fijnstof PM₁₀ voor het plangebied (bron: RIVM)Figuur 27: Fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (bron: RIVM)

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof.

Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 28: Stikstofdioxide voor het plangebied (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 14 µg/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van stikstofdioxide.

4.11.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

De her te bestemmen bedrijfswoning en de toe te voegen woning betreffen geen gevoelige bestemmingen in het kader van de luchtkwaliteit. Het besluit gevoelige bestemming is niet van toepassing op herbestemming van het plangebied.

4.12 MER

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Drempelwaarden

De beoogde herbestemming binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Er is geen MER noodzakelijk.

4.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en dat de ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat realisatie van enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De regels voor de 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Het oprichten van gebouwen is niet mogelijk binnen deze bestemming.

5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van zekerstelling van aanleg en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen in de regels.

5.4.3 Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor herbestemming van de bedrijfswoning aan Boshoven 35 naar een woonbestemming met de functieaanduiding 'vab'. Bij de woning blijven de bestaande bijgebouwen tot een omvang van maximaal 400 m² bestemd. Daarnaast is een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maatwerk omgevingskwaliteit' opgenomen voor realisatie van een woning met een loods met een omvang van 400 m² voor exploitatie van de ter plaatse aanwezige graszodenkwekerij en akkerbouwtak.

5.4.4 Waarde – Archeologie 2

De bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is opgenomen voor bescherming en behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem. De regels van deze dubbelbestemming zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en/of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Voor de herbestemming van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

7. PROCEDURE

7.1 Wettelijke procedure

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Omgevingsdialoog

Dit plan is door de initiatiefnemer in een omgevingsdialoog toegelicht aan de omgeving. Er zijn geen kanttekeningen op deze herbestemming kenbaar gemaakt. De omgevingsdialoog kan eventueel separaat worden opgevraagd bij de gemeente. Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt, waarna het plan of onderdelen van dit plan kunnen worden heroverwogen.

7.3 Overleg

7.3.1 Inleiding

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. De wettelijke vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

7.3.2 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft middels een wettelijke vooroverlegreactie gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft slechts als opmerking op het plan dat de benodigde bouwtitel ruimte-voor-ruimte nog niet is aangekocht. Dit dient voor vaststelling van het bestemmingsplan te zijn gebeurd. Het voorontwerpbestemmingsplan is op dit punt nu nog niet in overeenstemming met artikel 3.79 van de IOV. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt een bouwtitel conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

7.3.3 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft ervan uit te gaan dat het hemelwater dat valt op verhardingen afstroomt op omliggend land. Dit is belangrijk, zeker gezien het gegeven dat het rondom het plangebied gelegen gebied zich kenmerkt als erg droog. Op verzoek van het waterschap is in de waterparagraaf aandacht geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het waterschap geeft een positief wateradvies voor dit plan.

7.4 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Dit bestemmingsplan is als ontwerp gepubliceerd van 13 september tot en met 24 oktober 2022. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na ambtelijk overleg tussen de gemeente Alphen-Chaam, de provincie en de initiatiefnemer is besloten de toe te voegen woning te realiseren in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit in plaats van de regeling ruimte-voor-ruimte. De berekening voor toepassing van deze regeling is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Tevens zijn de aanduidingen in de regels en verbeelding hierop aangepast. Inhoudelijk wijzigt er niets aan de sloopverplichtingen en bouwmogelijkheden binnen het plangebied.