

BESTEMMINGSPLAN

KWAALBURG 2 ALPHEN

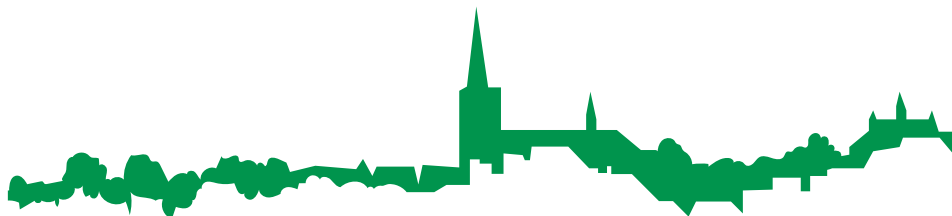
GEMEENTE ALPHEN-CHAAM





BESTEMMINGSPLAN KWAALBURG 2 ALPHEN GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

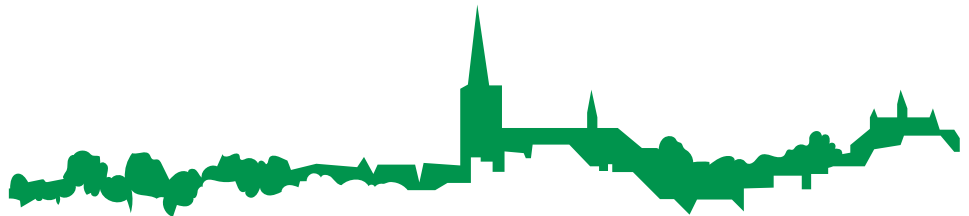
Planstatus	Vastgesteld
Datum	7 - 3 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.BPKwaalburg2-VG01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer, Tess van Engelen



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	6
3.1	Planvoornemen	6
3.2.	Landschappelijke inpassing	10
3.3.	Parkeren en verkeer	12
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	24
5.	Randvoorwaarden	29
5.1	Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde	29
5.2	Bedrijven en milieuzonering	37
5.3	Bodemkwaliteit	39
5.4	Externe veiligheid	40
5.5	Geluid	42
5.6	Geurhinder	44
5.7	Luchtkwaliteit	46
5.9	Natuurwetgeving	47
5.10	Water	51
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	57
6.	Juridische regelgeving	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Systematiek van de regels	59
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	60
7.	Uitvoerbaarheid	62
7.1	Economische haalbaarheid	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Bijlagen:

- Bijlage 1. Certificaat bouwtitel
- Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 3. Ingevulde rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit
- Bijlage 4. Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5. Archeologisch advies
- Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7. Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 9. Besluit hogere waarde
- Bijlage 10. Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 11. Nader onderzoek huismussen, steenuil en vleermuizen
- Bijlage 12. Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 13. Nota van vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de intensieve veehouderij aan de Kwaalburg 2 te Alphen, gemeente Alphen-Chaam, te saneren en te herontwikkelen tot een boerenwoonerf.

Mede door de komst van de woonwijk De Landerijen is het bedrijf beperkt in de mogelijkheden, waardoor er weinig tot geen toekomstperspectief is voor dit bedrijf op deze locatie. Daarnaast is gezien de ligging enerzijds aan de kop van het historische lint Kwaalburg alsmede aan het begin van de kern van Alphen de aanwezigheid van een intensieve veehouderij minder gewenst qua beeld en milieuhinder. Initiatiefnemer is voornemens om de intensieve veehouderij te saneren en een andere invulling te geven aan het agrarisch perceel. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en op het perceel worden drie nieuwe (schuur)woningen gerealiseerd. De woningen vormen samen een boerenwoonerf. Door de herontwikkeling wordt de entree van en het zicht op het historisch gebied Kwaalburg sterk verbeterd.

Twee nieuwe (schuur)woningen worden mogelijk gemaakt op basis van artikel 3.78 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Eén nieuwe (schuur)woning wordt mogelijk gemaakt middels het aankopen van één ruimte-voor-ruimtekaaf bij Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (artikel 3.79 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant). De certificaat voor de bouwtitel is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 7 december 2021 per brief laten weten in principe medewerking te willen verlenen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' om te zetten in de bestemming 'Wonen' en ter plaatse drie woningen toe te voegen, mits voldaan kan worden aan een aantal voorwaarden.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Kwaalburg 2 ten zuiden van de kern Alphen en ten westen van het bedrijventerrein Alphen, in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, sectie K, perceelnummer 44 en heeft een oppervlakte van 13.010 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een weiland, aan de oostzijde door de Baarleseweg met daarachter het bedrijventerrein Alphen, aan de zuidzijde door de weg Kwaalburg met daarachter woningen en aan de westzijde door de woning Kwaalburg 4.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam”, vastgesteld op 22 februari 2001.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' -AB- (medebestemming) met bouwvlak. De gronden aangewezen voor 'Agrarische bedrijfsdoeleinden – AB-' zijn overeenkomstig de aanduidingen op de kaart mede bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is uitgesloten. Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- a. tijdelijke kassen;
- b. ondersteunende kassen;
- c. overige bedrijfsgebouwen;
- d. één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. tuin/erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

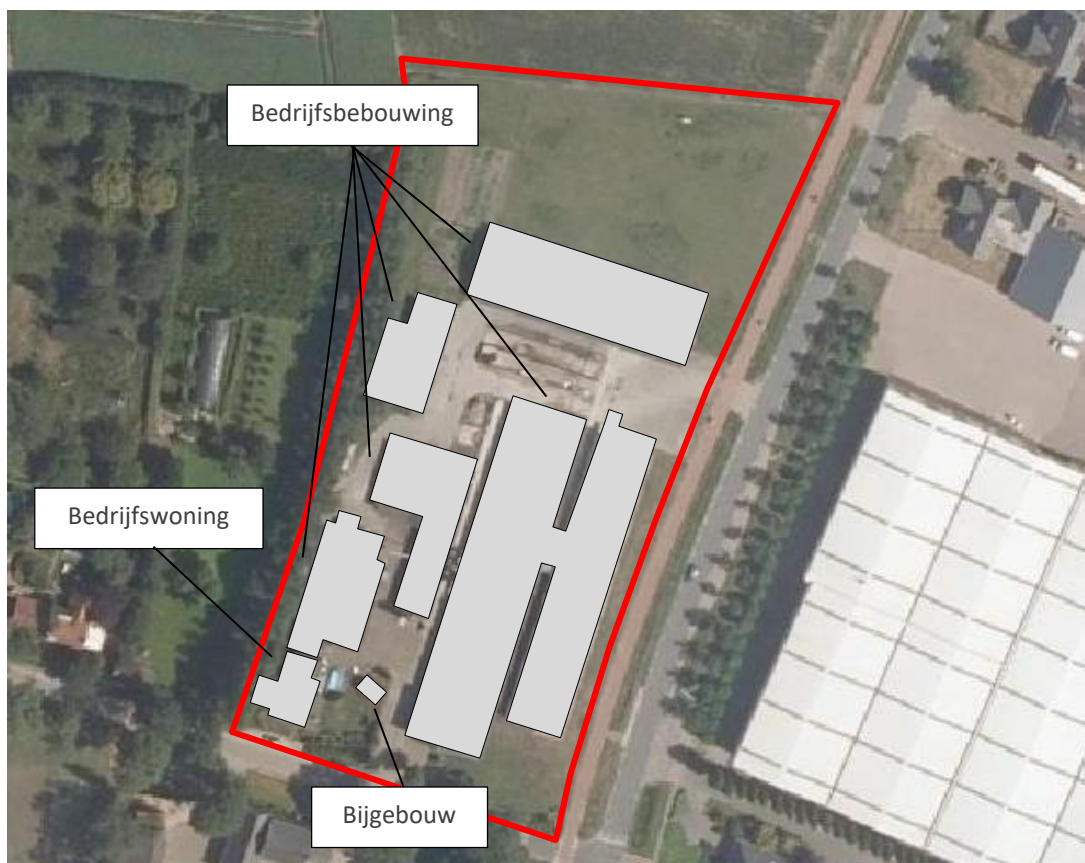
- Verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: in de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen de bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: in de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische planopzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Kwaalburg 2 te Alphen in de gemeente Alphen-Chaam en heeft een oppervlakte van 13.010 m². In het plangebied bevindt zich momenteel een intensieve veehouderij met vleesvarkens, met een agrarisch bouwvlak van 13.010 m². Ten behoeve van dit bedrijf is op het perceel één bedrijfswoning van 138 m² (inclusief aanbouw) met bijgebouw (20 m²) en 4.121 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er in de bestaande situatie 4.083 m² aan verharding, sleufsilo's enzovoorts aanwezig. In onderstaande afbeelding is de bestaande situatie te zien.



Bestaande situatie plangebied



Aanzicht plangebied vanaf de Kwaalburg

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het is de initiatiefnemer voornemens om de intensieve veehouderij aan de Kwaalburg 2 te Alphen te saneren, waarbij alle agrarische bedrijfsbebouwing (4.121 m^2) en verhardingen inclusief mestbassins, sleufsilo's en een spuitplaats (4.083 m^2) worden gesloopt. In onderstaande afbeelding is dit aangegeven.



Te slopen bedrijfsbebouwing en te verwijderen verhardingen (inclusief mestbassins, sleufsilo's en een spuitplaats)

De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft behouden en ter plaatse van de agrarische bedrijfsbebouwing worden drie nieuwe (schuur)woningen gerealiseerd in de setting van een 'boerenerf'. De nieuwe (schuur)woningen staan min of meer direct aan het collectieve erf, die aansluit op de Kwaalburg. Het stedenbouwkundig plan en referenties van schuurwoningen staan op pagina 8 en 9 weergegeven.

Om diverse redenen is er uiteindelijk voor een boerenerfconstructie gekozen:

1. Het belang van het saneren van de intensieve veehouderij op deze locatie nabij de kern is van groter belang geacht dan de het volledig voldoen aan de ruimtelijke kenmerken van de bebouwingsconcentratie Kwaalburg;
2. Indien de woningen aan de Baarleseweg gesitueerd worden, en niet in een boerenerfconstructie, komen de woningen als het ware buiten de bebouwingconcentratie Kwaalburg te liggen, dit is niet wenselijk;
3. Daarnaast wordt bij situering aan de Baarleseweg een aanzet gedaan voor verdere lintbebouwing langs de Baarleseweg. Dit is ook niet wenselijk in verband met het behouden van de open zone aan de noordzijde van de Kwaalburg 2.
4. De woningen kunnen in de huidige verkaveling dusdanig gepositioneerd worden dat er voldoende afstand blijft tot aan het naastgelegen bedrijventerrein.

Gezien deze motiveringen is gekozen voor een boerenerfconstructie. Hiermee wordt het minste afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteiten van de Kwaalburg en omgeving én is er sprake van een flinke kwaliteitsverbetering.

De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt op basis van artikel 3.69d van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant omgezet naar een reguliere woning. Twee nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt middels maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (art. 3.78). De andere woning worden mogelijk gemaakt middels het aankopen van één ruimte-voor-ruimte-kavel bij Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (art. 3.79).

De boerderij architectuur van deze woningen kan op traditionele leest zijn geschoeid, of op een moderne/ eigentijdse manier zijn vormgegeven. Iedere woning beschikt over een royaal eigen tuinkavel en de (schuur)woningen krijgen een geïntegreerde carport/garage, zodat het achterliggende terrein open blijft. Ook voor de bestaande woning wordt een grotere tuin beoogd. Op het perceel kan ruimschoots worden voorzien in de parkeerbehoefte (zie paragraaf 3.3).

Langs de oostelijke rand van de locatie wordt een lijnvormige groenstructuur beoogd. Deze groenstructuur is bedoeld om de biodiversiteit ter plaatse te bevorderen en om de bewoners privacy te geven. Achter op het perceel wordt een landschappelijke open zone (met kruidrijk en bloemrijk grasland) beoogd. In paragraaf 3.2 wordt de landschappelijke inpassing weergegeven.

Planologische regeling

Bestaande woning

Voorop het perceel blijft de bestaande woning behouden. Voor de bestaande woning geldt als basis de regels uit het vigerend bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen'. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Daarbij geldt dat de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen (indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, dan mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid) en het hoofdgebouw een maximale goot- en bouwhoogte mag hebben van respectievelijk 5 meter en 9 meter. Dit gedeelte van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'.

Bijgebouwen bij de bestaande woning

Voor bijgebouwen bij de bestaande woning geldt dat per woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan (indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² dan mag de bestaande oppervlakte niet worden uitgebreid). Bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn

van het hoofdgebouw worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 meter en 6 meter.

Schuurwoningen

Op het achtererf komen drie (schuur)woningen te liggen. De drie schuurwoningen worden zo gepositioneerd dat het lijkt alsof het schuren zijn op een boerenerf. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één schuurwoning in een hoofdgebouw toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De (schuur)woningen krijgen alle drie een bouwvlak van 10 x 25 meter met de bestemming 'Wonen -2'. De inhoud van de schuurwoning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen en de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 meter en 9 meter.

Bijgebouwen bij de schuurwoningen

Er zijn geen bijgebouwen bij de schuurwoningen toegestaan, ook niet vergunningsvrij. Dit is in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten door in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat tuinen, niet zijnde erfen zijn toegestaan. Eventuele bijgebouwen worden inpanding in het hoofdgebouw gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan



Referenties van eigentijdse schuurwoning

3.2. Landschappelijke inpassing

De stallen worden gesloopt om plaats te maken voor drie woningen in schuurvorm. De opzet en de oriëntatie van de woningen is ontwerpen in de sfeer van een boerenerf. Naast de architectuur en het ensemble van de woningen zal ook de erfinrichting de sfeer van een boerenerf uitademen. De bestaande boerderij ligt in een historisch gegroeid lintbuurtschap. De achtererven van deze lintbebouwing lopen over in agrarische velden. Naast het belang van een zachte overgang naar het landschap zal de erfinrichting bijdragen aan de boerenefsfeer. De erfinrichting zal op karakteristieke wijze, landschappelijk worden ingepast.

De oostelijke perceelsgrens zal bestaan uit een flinke houtwal van ongeveer zes meter breed. Dit landschapselement op deze locatie is niet alleen nuttig voor het vergroten van de biodiversiteit, maar draagt ook bij aan het privé maken van de tuinen en het erf. De houtwal zal bestaan uit inheemse struik- en boomvormende beplanting; Hazelaar, Meidoorn, Hondroos, Gewone es, Boswilg en Zomereik. Ten noorden van de schuurwoningen wordt in het grasland een kleine schuilgelegenheid voor in de toekomst met een afwijkingsbevoegdheid ruimtelijk mogelijk gemaakt. Het bloemrijke grasland wordt ingezaaid met inheemse soorten (bestaande uit: Magriet, Knoopkruid, Gewone rolklaver, Gewoon duizendblad, St. Janskruid, Witte klaver, Timoethee, Kropaar, Beemdlangbloem). Dit om een zachte overgang naar de akkers te realiseren en het open karakter te benadrukken. In en aan de rand van deze bloemenweide worden verschillende solitaire bomen aangeplant. Bestaande uit Krentenboomje, Veldesdoorn, Zomereik en de Treur Haagbeuk. Op de westelijke perceelsgrens bevindt zich een bestaande houtwal die intact wordt gehouden. In het voorerfgebied worden op de perceelsgrenzen van de kavels ten bate van groene erfafscheidingen beukenhaagjes aangeplant. In het voorerfgebied zijn deze hagen ongeveer één meter hoog en worden hier 3 Leilindes aangeplant. In het achterervengebied zullen de erfafscheidingen geen knip- en scheerhagen zijn, maar een gemengde "boerenhaag". Ten behoeve

van de biodiversiteit wordt een wat wildere struweelhaag aangeplant met verschillende soorten (Meidoorn, Sleedoorn, Hondсроos, Egelantier, Wegedoorn, Wilde Kardinaalsmuts, Wilde Liguster, Veldesdoorn, Wegedoorn, inlandse Vogelkers of Kornoelje). Vanuit de woningen zijn er zichtlijnen richting de bloemenweide en de achterliggende akkers. In de lijn van voedselvoorziening op de boerderij wordt centraal gelegen op het erf een hoogstamfruitboomgaard aangelegd. Welke toegankelijk is voor alle bewoners van het erf. De boomgaard zal uit appel- en perenbomen bestaan.

Op onderstaande afbeelding en in de bijlage van deze toelichting is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven/opgenomen.



Landschappelijke inpassingsplan

3.3. Parkeren en verkeer

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Kwaalburg, welke aansluit op de Baarleseweg (richting Alphen)/ N260 (richting Baarle-Nassau of Gilze). De N260 staat op zijn beurt weer in verbinding met de A58 (richting Breda of Tilburg).

Door de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zullen de verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen met lichte motorvoertuigen zal toenemen.

De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer wordt bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Voor het agrarisch bedrijf is daarbij een inschatting gemaakt op basis van ervaringscijfers. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam wordt uitgegaan van weinig stedelijk gebied, buitengebied.

In onderstaande tabel is de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

Bestaande situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Agrarisch bedrijf	10 mvt/etmaal	1 bedrijf	10 mvt/etmaal
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	1 woning	8,6 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>18,6 mvt/etmaal</i>
Toekomstige situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	4 woningen	34,4 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>34,4 mvt/etmaal</i>
		Saldo	15,8 mvt/etmaal

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 15,8 mvt/etmaal. De Kwaalburg heeft genoeg capaciteit om de (minimale) toename te kunnen verwerken.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan een daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019', vastgesteld op 14 maart 2019.

In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen schematisch weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeernorm
Wonen met een oppervlakte van >90 m ²	2,0 pp/woning	4 woning	2,0 pp x 4 woning = 8,0 parkeerplaatsen
		Totaal	8,0 parkeerplaatsen

Het beoogde boerenwoonerf heeft een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Per woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig afgewikkeld op eigen terrein.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder van duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is herzien en per 1 juli 2017 is de ‘Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van drie (schuur)woningen op een boerenwoonerf.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

Conclusie

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De laatste wijziging is van 27 september 2022.

De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

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

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

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw en Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Verstedelijking afweegbaar**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Beperkingen veehouderij**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen);
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

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

Landelijk gebied

Artikel 3.69d

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

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 waarde;
- 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. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

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.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid ; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

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.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in het herontwikkelen van een agrarisch bedrijfsperceel naar een boerenwoonerf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en drie nieuwe (schuur)woningen worden ontwikkeld.

Dit gebeurt op de volgende manier:

- *Omzetten agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning op basis van artikel 3.69d;*
- *Ontwikkeling twee woningen op basis van artikel 3.78;*
- *Ontwikkeling één woning op basis van artikel 3.79.*

Omzetten agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning op basis van artikel 3.69d

Op basis van artikel 3.69d is het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk als er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt dat de sloop van ten minste 250 m² aan bedrijfsgebouw plaatsvindt (Artikel 3, lid 2a1^o van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant). Aan deze 3 voorwaarden wordt voldaan.

Ontwikkeling twee woningen op basis van artikel 3.78

Op basis van artikel 3.78 lid 1 is onder voorwaarden voor een concreet initiatief nieuwvesting van 2 woningen mogelijk.

Aan lid 1 sub a wordt voldaan, aangezien door sanering van de intensieve veehouderij en de aanleg van het boerenwoonerf de omgevingskwaliteit (waaronder de aanleg van twee nieuwe woningen op basis van artikel 3.78) ter plaatse wordt versterkt. Daarbij gaat de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing leegstand en verloedering van het buitengebied tegen. Hetgeen ook de omgevingskwaliteit ten goede komt.

Aan lid 1 sub b wordt voldaan, aangezien de realisatie van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd.

Aan lid 1 sub c wordt voldaan, aangezien de ontwikkeling bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van nieuwe natuur, verbetering van het woon- en leefklimaat en het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen.

Aan lid 1 sub d wordt voldaan, aangezien de ontwikkeling en de daarmee samenhangende versterking van de omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Het gebied is in de interim omgevingsverordening aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar' en wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast waarbij rekening is gehouden met de landschappelijke waarden van het gebied.

Aan lid 1 sub e wordt voldaan. De gewenste ontwikkeling is volhoudbaar naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt. Er is veel vraag naar landelijk wonen. Nu maar ook zeker in de toekomst. De nieuwe woningen zullen duurzaam en energieneutraal gerealiseerd worden.

Aan lid 1 sub f wordt voldaan. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de Interim Omgevingsverordening beoogt te beschermen.

Aan lid 1 sub g wordt voldaan. Bij de uitwerking van het plan zijn deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Op basis van artikel 3.78 lid 2a kan de realisatie van twee woningen mogelijk worden gemaakt als de woningen wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in het Landelijk gebied, de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel is en in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort.

Aan alle genoemde voorwaarden wordt voldaan. De woningen worden opgericht op een aanvaardbare locatie in het Landelijk gebied, namelijk binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. De fysieke tegenprestatie, die gericht is op het versterken van omgevingskwaliteit is qua omvang meer dan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel en in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort.

Aan lid 2 sub b wordt voldaan. Alle aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen voor de voormalige intensieve veehouderij, zijn ingetrokken.

Lid 2 sub c en d is niet van toepassing op het planvoornemen.

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan alle voorwaarden voor de realisatie van twee woningen op basis van artikel 3.78.

Ontwikkeling één woning op basis van artikel 3.79

Op basis van artikel 3.79 lid 1 kan onder voorwaarden een bestemmingsplan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied. Met het planvoornemen wordt één woning op basis van dit artikel mogelijk gemaakt. Hieronder is uiteengezet hoe wordt voldaan aan de voorwaarden.

Aan lid 1 sub a wordt voldaan. De woning wordt mogelijk gemaakt door Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

Aan lid 1 sub b wordt voldaan. De bouw van de woning vindt op een aanvaardbare locatie plaats, namelijk 'verstedelijking afweegbaar'.

Aan lid 1 sub c wordt voldaan. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

De gemeente Alphen-Chaam heeft in haar structuurvisie Alphen-Chaam 2014 gebieds- en themagericht (functioneel) aangegeven wat waar passend te vinden. Vanuit de gebiedsgerichte benadering zijn alle aangeduide percelen gelegen binnen "bebouwingsconcentratie 1". Vanuit de functionele benaderingen gelden de thema's wonen, werken en recreatie, vanuit de landschappen geldt het landschapstype 'oude besloten zandontginningen'. Verder is de Kwaalburg aangegeven als zijnde een accentgebied. Dit is een gebied met een uitzonderlijk hoog gewaardeerde belevingskwaliteit, danwel een gebied die relatief kwetsbaar is in de zin dat de belevingswaarde aangetast kan worden door een onjuiste landschappelijke inpassing. Hier geldt ook dat niet alleen maar historiserend gebouwd mag worden, maar gaat het uitdrukkelijk om de ensemblewaarde. De gemeente Alphen-Chaam beschikt in haar structuurvisie daarmee over een gebiedsgerichte visie. De beschrijving en ruimtelijke visie van de Kwaalburg is in onderstaande gebiedsgerichte benadering geactualiseerd.

Thema wonen (Kwaalburg 2, 6, 10 & 11)

Ingeval van het thema 'wonen' geldt dat binnen bebouwingsconcentratie 1 het toevoegen van enkele woningen incidenteel tot de mogelijkheden behoort en afweegbaar is. Het heeft hierbij de voorkeur om woningen in het buitengebied toe te voegen op VAB-locaties conform de 'ruimte voor ruimte-regeling'. Alle twee de woningbouwontwikkelingen gaan gepaard met het saneren van een agrarisch bedrijf. Hierdoor worden de woningen gerealiseerd op VAB-locaties of aangrenzend aan VAB-locaties, door middel van de 'ruimte voor ruimte-regeling'. Daarnaast worden twee bestaande

bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen, waarbij ook sprake is van VAB-locaties. De gemeente beoordeelt daarom dat de woningbouwontwikkelingen hiermee op hoofdlijnen passend in de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

Thema 'oude besloten zandontginningen'

Conform de gemeentelijke structuurvisie is de Kwaalburg gelegen in de landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen'. Hier is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden wordt sterk gestuurd op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet hier voorkomen worden waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom wordt ook gestuurd op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met het initiatief bepaald wat de (ontwikkelings)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch). In oude besloten zandontginningen is buitenopslag toegestaan, mits er een meerwaarde wordt gecreëerd en mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de landschapskarakteristiek.

Beschrijving bebouwingsconcentratie Kwaalburg

De bebouwingsconcentratie is een kernrandzone die is gelegen aan de zuidzijde van Alphen, een cluster met lintbebouwing met circa 18 bouwpercelen. De woningen van de Kwaalburg liggen in een open agrarisch landschap van weiden en akkers. De zichtlijnen worden begrensd door bossen en de kern Alphen. Van origine was het bebouwingscluster een mix tussen agrarische bedrijven en woonfuncties. In de afgelopen jaren zijn een aantal agrarische bedrijven gestopt en overwogen nog meerdere agrarische bedrijven te stoppen. Hierdoor wordt naar alle waarschijnlijkheid wonen de hoofdfunctie van het cluster.

Ruimtelijke visie bebouwingsconcentratie Kwaalburg

Door het stoppen en saneren van de agrarische bedrijven in het lint van de Kwaalburg liggen er nu kansen om deze ontwikkeling in te zetten waarbij niet alleen de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit opgewaardeerd wordt, maar eveneens het woon- en leefklimaat verbeterd wordt. De actuele ontwikkelingen voorzien vooral in het realiseren van woningen in plaats van verouderde agrarische bedrijfsbebouwing. Met deze ontwikkelingen kan er rekening worden gehouden met de historische lintbebouwing aan de Kwaalburg, met het verbeteren van de beeldkwaliteit én met de aanwezige zichtlijnen naar het achtergelegen agrarische gebied en de versterking daarvan. Daarentegen was er in de ruimtelijke visie uit de oude BIO-nota in de bebouwingsconcentratie Kwaalburg geen ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen. De reden hiervoor was om de ruimtelijke kwaliteit van het lint te behouden, ter voorkoming dat de cluster Kwaalburg dichtgroeit. Hiervoor moeten de aanwezige groene open verbindingen behouden blijven en versterkt worden. Door het toestaan van nieuwe woningen wijkt de gemeente van deze oude ruimtelijke visie af. Nu stelt de gemeente dat als zich ontwikkelingen voordoen die een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het gebied, dan zijn meer woningen afweegbaar. Daarnaast acht de gemeente het voorstelbaar dat ontwikkelingen op perceelsniveau mogelijk blijven binnen en rondom het bebouwingscluster, wanneer deze geen negatieve effecten hebben op het landschap of juist een positieve bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.

Conclusie gebiedsgerichte benadering

Vanuit een gebieds- en themagerichte benadering is het toevoegen van woningen op of aangrenzend aan VAB-locaties passend binnen de gemeentelijke ruimtelijke visie. Deze visie wijkt af van de oude ruimtelijke visie uit de BIO-nota, waarin werd gesteld dat er op de Kwaalburg geen ruimte meer was voor het toevoegen van nieuwe woningen. De reden voor deze afwijking is omdat de gemeente stelt dat als een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd, door bijvoorbeeld het saneren van overtollige bebouwing, nieuwe woningen wel voorstelbaar zijn. Een belangrijk punt van aandacht is hierbij wel dat bij de relatief gave historische lint Kwaalburg nieuwbouw moeten aansluiten bij de stijl, vorm, schaal, hoogte, kleur en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing.

Dit betekent niet dat er alleen maar historiserend gebouwd mag worden, maar het gaat uitdrukkelijk om de ensemblewaarde.

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan alle voorwaarden voor de realisatie van één woning op basis van artikel 3.79.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaarderecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

In de beoogde situatie is sprake van een bestaand ruimtebeslag, aangezien het een herontwikkeling van een bestaand agrarisch bouwperceel betreft. Het voornemen betreft het saneren van een intensieve veehouderij, waarbij het agrarisch bouwperceel herontwikkeld wordt tot een boerenwoonerf met totaal vier woningen.

In de bestaande situatie kent de intensieve veehouderij een bouwvlak van 13.010 m² met een bedrijfswoning en bijgebouw van samen 145 m² en agrarische bedrijfsbebouwing van totaal 4.155 m². Met de beoogde ontwikkeling krijgt het plangebied één bouwvlak van circa 110 m² ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning en een aanduiding 'bijgebouwen' van 40 m². Tevens krijgt het plangebied drie bouwvlakken van 250 m². Gesteld kan worden dat sprake is van een afname van het ruimtebeslag.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op

duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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 de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Door de kwaliteitsverbetering wordt de kwaliteit van de omgeving verbeterd. Daarbij wordt het plangebied landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.2).

In de beoogde situatie wordt tevens invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Een intensieve veehouderij levert meer belemmering en overlast op voor de woningen in de omgeving van het plangebied. Er is sprake van een fysieke verbetering van de woonkwaliteit ter plaatse.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

Voor iedere 'ruimtelijke ontwikkeling' dient onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.9 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Met dit artikel benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling in 'Landelijk gebied' ook verzekerd moet worden dat er een verbetering van de fysieke ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering wordt aangesloten bij de Werkafspraken Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landsschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Toetsing

Ontwikkeling twee woningen op basis van artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening

Twee woningen worden gebouwd op basis van artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening "Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit". Hierbij dient een fysieke tegenprestatie, vergelijkbaar met de regeling ruimte voor ruimte, te worden gedaan. Concreet betekent dit dat er een fysieke tegenprestatie ter waarde van twee ruimte-voor-ruimte kavels (€ 250.000,-) zal moeten worden gedaan. Als hieraan voldaan wordt is tevens voldaan aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ontwikkeling één woning op basis van artikel 3.79 Interim Omgevingsverordening

Bij de aankoop van een ruimte-voor-ruimte kavel dient een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te zijn verzekerd. Als hieraan voldaan wordt is tevens voldaan aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap. Als er één ruimte-voor-ruimte kavel wordt aangekocht en de woningen zijn afdoende landschappelijk ingepast, dan is geen nadere onderbouwing of berekening voor de investering van de kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

De ruimte-voor-ruimte-kavel wordt ingepast in de erfstructuur, de bestaande houtwal op het aangrenzende perceel aan de westzijde en de haag op perceelsgrens met voormalige bedrijfswoning (90 m²).

Conclusie

De ontwikkeling van twee woningen op basis van artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening kan gezien worden als een categorie 3 ontwikkeling, waarbij een landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van 250.000,- is vereist. Bij de ontwikkeling van de andere woning wordt gebruik gemaakt van artikel 3.79 van de Interim Omgevingsverordening, waardoor automatisch wordt voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 3.9 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening. Wel is voor deze woning een goede landschappelijke inpassing vereist. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is de landschappelijke inpassing weergegeven.

Voor de ontwikkeling van twee woningen dient een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan, vergelijkbaar met een ruimte-voor-ruimte-kavel. Dit betekent dat er €250.000,- geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. De totale kwaliteitsverbetering voor de 3 nieuwe woningen dient € 375.000,- te bedragen. Bij de huidige ontwikkeling wordt er meer dan € 250.000,- aan kwaliteitsverbetering gedaan voor de eerste 2 woningen. Het resterende bedrag mag worden verrekend met de Ruimte voor Ruimte titel, waardoor geen volwaardige titel gekocht hoeft te worden. In onderstaande berekening is de kwaliteitsverbetering weergegeven evenals de restwaarde die moet worden betaald aan de Ontwikkelingsmaatschappij.

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Benodigde kwaliteitsverbetering

Ontwikkeling	Benodigde investering kwaliteitsverbetering
Fysieke tegenprestatie woning 3.78	€ 250.000,00 (fysieke tegenprestatie)
Totaal fysieke tegenprestatie	€ 250.000,00 (fysieke tegenprestatie)
Aankoop ruimte-voor-ruimte-kavel	1 x € 125.000,00 = € 125.000,-

Investeren in kwaliteitsberekening van het landschap

De berekening ziet er als volgt uit:

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap						
Sloop gebouwen en verharding						
Functie	Oppervlakte	Prijs per m2	Waarde			
Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering	3.871 m2	€ 42,00	€ 162.582,00			
Inzet sloop voorzieningen (verharding, sleufsilos enz.)	4.083 m2	€ 8,50	€ 34.705,50			
Subtotaal sloop en afwaardering			€ 197.287,50			
Investering aanleg en beheer landschapselementen						
landschapselement	Oppervlakte/aantal	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer 6 jaar, norm per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Totaal
Houtwal	800 m2 (64 planten per are: 512 planten)	€ 2,15/stuk	€ 1100,8	€ 106,5/are	€ 852,-	€ 1952,8
Gemengde boerenhaag (struweelhaag)	90 m/90 m2 (58 planten)	€ 2,15/stuk	€ 124,7	€ 3,31/m1	€ 297,9	€ 422,6
Knip- en scheerhaag	210 m	€ 19,60/m1	€ 4116,-	€ 7,02/m1	€ 1474,2	€ 5590,2
Hoogstamfruitbomen	6	€ 83,29/stuk	€ 499,74	€ 42,89/stuk	€ 257,34	€ 757,08

Bloemrijk grasland	4100 m2	€ 0,20/m2	€ 820,-	€ 55,20/are	€ 2263,2	€ 3083,2
(Solitaire) bomen	13	€ 83,29/stuk	€ 1082,77	€ 33,24/stuk	€ 432,12	€ 1514,89
Subtotaal landschapselementen						€ 13.320,77
Subtotaal asbestkosten bij sloop stallen						€ 46.106,80
Subtotaal inleveren ammoniakrechten						€ 29.467,50
Totaal investering kwaliteitsverbetering						€ 286.182,57

De rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit De Noord-Brabant is digitaal ingevuld en als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

Berekening asbestkosten bij sloop stallen

Het bedrag voor het totale dakvlak is gedeeld door het totale oppervlak dakplaten, zodat er een m2 prijs is berekend (grootweg 15 euro per m2 ex btw). Vervolgens is dat vermenigvuldigd met het oppervlak aan asbest.

Berekening inleveren ammoniakrechten

Uit de vergunning blijkt dat er 1964,50 kg NH per jaar is vergund aan ammoniakrechten. 15 euro per kg mag je hiervoor rekenen en dus komt er een bedrag uit van € 29.467,50.

Conclusie kwaliteitsverbetering

Voor de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning wordt 250 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt. De totale kwaliteitsverbetering voor de 3 nieuwe woningen moet € 375.000,- bedragen. De inspanning die wordt gedaan bedraagt totaal € 286.182,57. Dit houdt in dat bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een titel moet worden gekocht met een restwaarde van € 88.8.817,43. Initiatiefnemer zal het restbedrag overmaken.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

Op 27 februari 2014 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Voor het bestuur (raad en college) geeft deze structuurvisie aan welke ontwikkelingen de gemeente van belang vindt en welke regie/sturing daarop noodzakelijk en wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming voorgelegd moeten worden. Voor de mensen in de samenleving geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
2. Inzet op de leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen;
3. Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen;

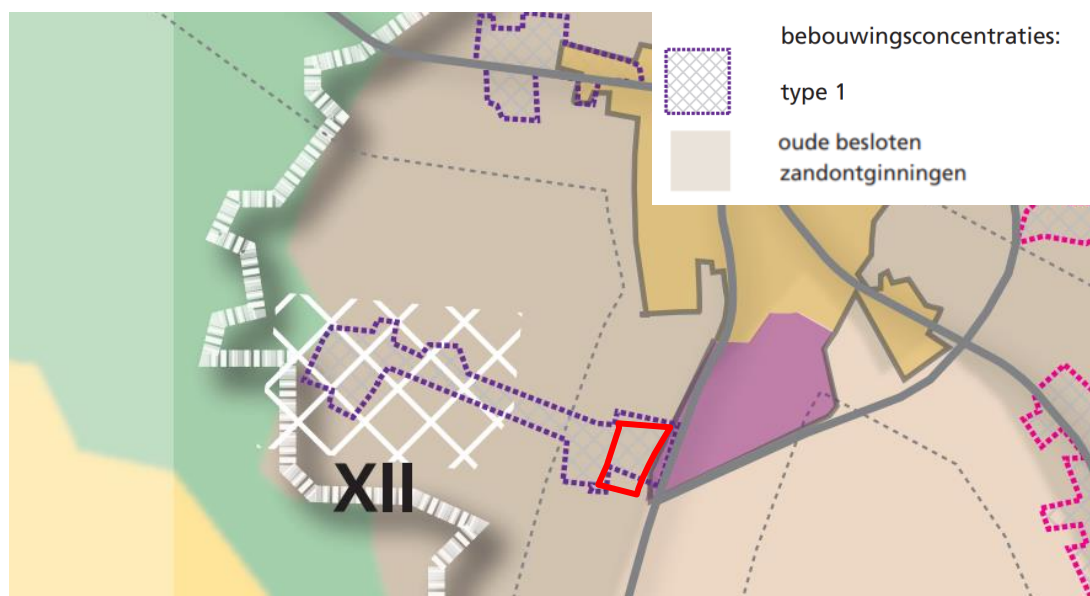
4. Positiebepaling in het bestuurlijke krachtveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

Incidentele woningbouw in het buitengebied en in de clusters (buiten Alphen, Chaam en Galder) is alleen onder voorwaarden mogelijk:

- Wanneer gebruik gemaakt wordt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling, 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 kan worden voor het realiseren van de woning en het geld gebruikt wordt voor beëindiging van intensieve veehouderij elders;
- Daarnaast is vervangende nieuwbouw mogelijk van een woning;
- Tevens is vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk mits deze is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
- Voorkeur hebben VAB-locaties, danwel andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied overig, of een locatie in/aan de rand van een cluster. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau is een vereiste. Dit is uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

Toetsing

In onderhavige situatie wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Twee (schuur)woningen worden mogelijk gemaakt op basis van de provinciale regeling “Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties” en één woning wordt mogelijk gemaakt op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Onderhavige locatie betreft een VAB-locatie die wordt herontwikkeld tot een boerenwoonerf. Het boerenwoonerf wordt landschappelijk ingepast (paragraaf 3.2). Derhalve kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor incidentele woningbouw in het buitengebied.



Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (rode lijn is ligging plangebied)

Het plangebied ligt conform de structuurvisie binnen ‘bebouwingsconcentratie type 1’ en het landschapskarakteristiek ‘oude besloten zandontginningen’. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

Bebouwingsconcentratie type 1

De gemeente heeft deelgebieden aangewezen om te beoordelen of woningbouw afweegbaar is: de kernen, de bebouwingsclusters en het buitengebied. Het plangebied ligt binnen de bebouwingsconcentratie type 1.

“Dit type concentratie kenmerkt zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur.

De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan, mogen maximaal 1.000 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 1.000 m².”

Toetsing

Woningbouwinitiatieven voor een extra woning door nieuwbouw zijn in bebouwingsconcentratie type 1 in principe afweegbaar. Het planvoornemen maakt twee (schuur)woningen mogelijk op basis van de provinciale regeling “Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties” en één (schuur)woning door de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De woningen vormen samen een boerenwoonerf die landschappelijk ingepast wordt. Gesteld kan worden dat het planvoornemen past binnen de bebouwingsconcentratie.

Oude besloten zandontginningen

“In de oude besloten zandontginningen is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden sturen we sterk op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet hier voorkomen worden waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom sturen we ook op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met het initiatief bepaald wat de (ontwikkelings-)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch).”

Qua bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de regels van de bestemming ‘Wonen’ van het vigerend bestemmingsplan. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak of de aanduiding ‘bijgebouwen’ worden gebouwd. De inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 750 m³. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m². Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van een grote openheid met doorzichten naar het open landschap, omdat de woningen ter plaatse van een intensieve veehouderij met bedrijfsbebouwing (4.155 m²) worden gebouwd.

Toetsing

Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 3.2), waarbij rekening is gehouden met de schaal en maat van de omgeving. Tevens wordt ten behoeve van twee nieuwe (schuur)woningen een kwaliteitsverbetering uitgevoerd, waaronder het aanbrengen van landschapselementen behoort. De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het oude besloten zandontginningen landschap, gekenmerkt door de kleinschaligheid van de bebouwing. Hierbij wordt gestuurd op het behoud van de afwisseling en wordt grote vergroening voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen bijdraagt aan het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden en hiermee in lijn is met de ‘oude besloten zandontginningen’.

Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Op 2 februari 2018 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Woonvisie 2018-2023 vastgesteld. Met deze woonvisie wordt een toekomstperspectief geschetst voor het wonen binnen de gemeente

Alphen-Chaam. In samenspraak met partners en vanuit de gemeentelijke visie op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Alphen-Chaam zijn er vijf thema's aangewezen die in de komende jaren prioriteit verdienen. Deze thema's worden beschouwd als de vijf pijlers van de woonvisie. Dit zijn:

1. Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam
2. Demografie en de woningbehoefte
3. Betaalbaar wonen
4. Kwaliteit van de woningvoorraad
5. Wonen met zorg en welzijn

De provinciale prognoses voorzien dat de groeiende trend zeker de komende jaren nog doorzet. Volgens de cijfers van de provincie, leidt de toenemende huishoudensomvang tot een extra woningbehoefte van +290 tot +375 woningen in de komende tien jaren (tot en met 2027). Het gemeentelijk uitgangspunt is dat we in ieder geval de aantallen vanuit de provinciale prognose realiseren.

De gemeente zet in op een divers woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen in Alphen-Chaam. Gezien de relatief dure woningmarkt is het niet mogelijk iedereen in dezelfde mate te bedienen. De focus ligt daarom primair op het bieden van een passend woningaanbod voor gezinnen, zeker in de nieuwbouw. De gemeente streeft ernaar om de regionale positie te versterken en een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor gezinnen die bijvoorbeeld in het verleden de gemeente veruilden voor de stad en nu plannen hebben terug te keren. De woningvraag van gezinnen richt zich doorgaans op ruimere koopwoningen in het dure koopsegment (oplopend vanaf € 275.000). Voornamelijk in de grotere kernen Alphen en Chaam is vraag naar dit woningtype.

Toetsing

Onderhavig planvoornemen voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van drie ruimere koopwoningen (vrijstaand). De bedrijfswoning en de te realiseren woningen zijn geschikt voor gezinnen. Het voornemen is in lijn met de ambitie van de gemeente om de positie met betrekking tot de aantrekkelijkheid voor gezinnen die landelijk willen wonen te versterken. Daarbij draagt het voornemen bij aan de woningbouwopgave die er ligt voor de gemeente Alphen-Chaam.

Welstandnota 2015

Op 9 april 2015 heeft de gemeenteraad de welstandsnota 2015 vastgesteld. De nieuwe Welstandsnota is sinds 15 mei 2015 in werking getreden. In een groot deel van de gemeente kan welstandsvrij gebouwd worden en voor een aantal specifieke gebieden zijn welstandscriteria vastgesteld.

In de structuurvisie voor Alphen-Chaam zijn accentgebieden ruimtelijke kwaliteit verankerd. Voor de onderstaande gebieden die onderdeel zijn van de accentgebieden wil de gemeente Alphen-Chaam sturen op het detailniveau van een bouwplan (het uitvoeren van een welstandstoets):

- Centra van de kernen Alphen en Chaam;
- Specifieke delen van linten in het buitengebied;
- Het Markdal.

Gebieden zonder welstandstoets (welstandsvrij)

Voor de overige gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Hier wordt alleen gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven met het bestemmingsplan/omgevingsvergunning. Er vindt in deze gebieden alleen sturing plaats op aspecten als bouw-/nokhoogte, bebouwingsoppervlak/-percentage, aan te houden rooilijnen en in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast wordt bij de afweging van niet in het bestemmingsplan passende initiatieven ook gekeken naar afstemming op/inpassing in de omgeving. In de structuurvisie zijn hiervoor per gebied uitgangspunten opgenomen.

Toetsing

Het plangebied valt binnen 'Specifieke delen van linten in het buitengebied', namelijk Kwaalburg. In dit gebied gaat het met name om de ensemblewaarde tussen de (cultuurhistorische) bebouwing en het omliggende landschap. Nieuwbouw moet aansluiten bij de stijl, vorm, schaal, hoogte, kleur en materiaalgebruik van de bestaande (historische) bebouwing. Ook voor deze gebieden betekent dit niet dat alleen maar historiserend gebouwd mag worden, maar gaat het uitdrukkelijk om de ensemblewaarde.

Criteria

- Behoud en versterking van het unieke individuele karakter van de afzonderlijke panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving.
- Bij renovatie wordt aangesloten op de karakteristiek van de bebouwing. Bestaande gevelritmes in hoofdzaak respecteren.
- Alle bebouwing op een perceel dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn, waarbij het functionele onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen zichtbaar blijft. Rooilijn volgt de weg en verspringt. Woningen worden zoveel mogelijk in lijn met de bestaande lintbebouwing gesitueerd.
- Bebouwing mag zicht op het erf of aangrenzende (buiten)gebied niet ontnemen.
- Toevoegingen aan het hoofdvolume hebben vormverwantschap met het hoofdvolume en hebben een ondergeschikt karakter. De toevoeging mag in vorm, gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik afwijkend zijn.
- De woning is georiënteerd op de weg. Alle naar openbare ruimte gerichte gevels worden als voorgevels gezien.
- Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk.
- Materiaal- en kleurgebruik is passend bij de (oorspronkelijke) architectuur van het bouwwerk. Voor nieuwbouw sluit deze aan bij het voorkomende materialen kleurgebruik in de omgeving. Een afwijkende architectuur van een pand en daarmee ander materiaal- en kleurgebruik is in principe mogelijk mits dit een positieve toevoeging is aan de kwaliteit van het lint.
- Bedrijfspanen en boerderijen voegen zich naar de vormgeving van omliggende bebouwing.

Bij de uitwerking van het planvoornemen zal met bovenstaande criteria rekening worden gehouden. In de regels is geborgd dat er alleen schuurwoningen binnen de bestemming Wonen-2 mogen worden gerealiseerd. In de begripsbepaling is een definitie van een schuurwoning opgenomen, namelijk een hoofdvorm met zadeldak, weinig detailleringen en het gebruik van natuurlijke materialen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

Archeologie

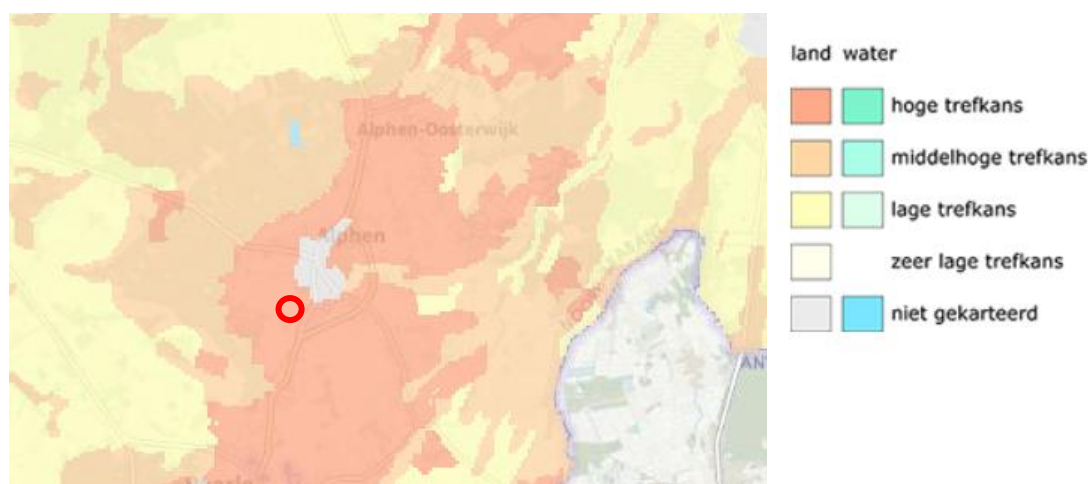
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese 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.

Provinciaal beleid

De IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) bevat een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische resten. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologische inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De kaart is bedoeld als instrument voor de ruimtelijke ordening en voor het beheer en de bescherming van archeologische informatie die in de bodem bewaard is gebleven. Met behulp van deze kaart kan bij diverse planologische beslissingen – zoals ontgrondingen, bodemsaneringen, aanleg van woonwijken, etc. – rekening worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden.

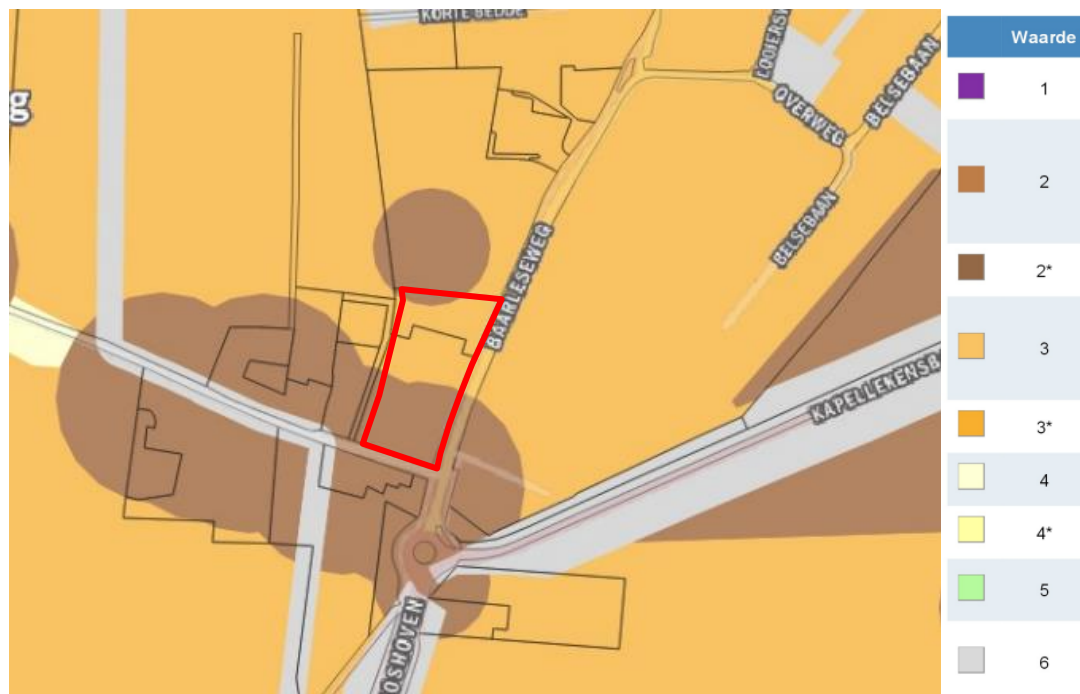


Uitsnede Indicatieve kaart Archeologische Waarden

Op de IKAW van Brabant heeft het plangebied een hoge trefkans.

Gemeentelijke archeologiebeleid

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Alphen-Chaam heeft op 11 februari 2021 een archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Alphen-Chaam

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam ligt het plangebied voor een gedeelte in categorie 2 (Bekende vindplaats, historische kernen). De kans op het aantreffen van archeologische vondsten is zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Voor een gedeelte ligt het plangebied ook in categorie 3 (Hoge kans op vindplaatsen voor alle perioden). De kans op het aantreffen van archeologische vondsten is groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld.

In het kader van de sloop- en bouwwerkzaamheden en de landschappelijke inpassing worden bodemingrepen verricht en wordt de onderzoeksgrens overschreden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek

Door Aeres Milieu is op 17 februari 2022 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Kwaalburg 2 te Alphen (gemeente Alphen-Chaam). Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek betreft een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de ontwikkeling van drie woonkavels met nieuwbouwwoningen. Deze worden ontwikkeld in de stijl van een boerenerf. De bestaande schuren en stallen worden hierbij gesloopt. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de voorgenomen nieuwbouw zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologisch niveau worden verstoord. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering en met een bodemverstoring van ten minste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld.

De bevoegde overheid, gemeente Alphen-Chaam, heeft op gemeentelijk niveau archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Verwachtings- of Beleidsadvieskaart. De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Maatregelenkaart van gemeente Alphen-Chaam in de zone 'Waarde – Archeologie 2' en de zone 'Waarde – Archeologie 3' (Hoge archeologische verwachting). Voor de verwachtingszone 'Waarde – Archeologie 2' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Voor de verwachtingszone 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Het plangebied ligt op een relatief hooggelegen dekzandplateau. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen waterlopen en is er dus geen sprake van een gradiëntzone. Toch kan zeker niet uitgesloten worden dat het plangebied als vestigingslocatie is gekozen. Om deze redenen wordt een middelhoge verwachting toegekend voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum.

De latere landbouwende samenleving zal het plangebied vanwege de relatief hoge ligging in het landschap een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn geweest. In de directe omgeving van het plangebied zijn ten zuiden en oosten op dezelfde hoger gelegen dekzandplateau meerdere nederzettingsterreinen uit deze periode bekend. Voor het plangebied geldt daarom een hoge verwachting voor nederzettingenresten uit de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de Kwaalburg, een historisch bewoningslint ten zuidwesten van de historische kern Alphen. Begin 19^e eeuw is het plangebied in gebruik als weiland. De situatie blijft ongewijzigd tot in circa 1966 de huidige boerderij wordt gebouwd. Vanwege de omliggende historische bebouwing kan niet worden uitgesloten dat er voor de 19^e eeuw geen historische bebouwing in het plangebied aanwezig was. Daarom geldt er een hoge verwachting op historische resten uit de late middeleeuwen tot nieuwe tijd.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan het volgende gesteld worden: Wegens de verwachte aanwezigheid van enkeerdgrond en daarmee een plaggendek zijn archeologische resten beschermd tegen latere invloeden. Bij hoge enkeerdgronden zijn de omstandigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed: door de lage grondwaterstand (GWT VII) kunnen organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Op basis van het verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat er binnen het plangebied drie potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn, respectievelijk in een beginnende inspoelingshorizont/ oude cultuurlaag, de top van de dekzandafzettingen. De top van de dekzandafzettingen ligt in het noorden van het plangebied op 30 centimeter beneden maaiveld. Op deze locatie worden alleen potentieel enig bomen geplant. Centraal in het plangebied, waar de meeste bodemverstoringen zullen plaatsvinden, ligt de top van het dekzand op 60 tot 90 centimeter beneden maaiveld. Met inachtnaam van een marge van 30 centimeter kan het archeologisch niveau hier potentieel op een diepte van 30 centimeter beneden maaiveld worden aangetroffen. De toekomstige bodemverstoringen van de ondergrondse sloop van de huidige stallen/ schuren en de realisatie van de nieuwbouw zullen potentiële archeologische resten in het archeologisch niveau verstoren. Grote delen van de nieuwbouw vallen binnen de contouren van bekende bodemverstoringen door stallen/ schuren. Binnen deze contouren zal het archeologisch niveau niet meer intact zijn. De mate van verstoring van de toekomstige beplanting is nog onduidelijk. Vooralnog blijft de top van de terrasafzettingen ongeroerd.

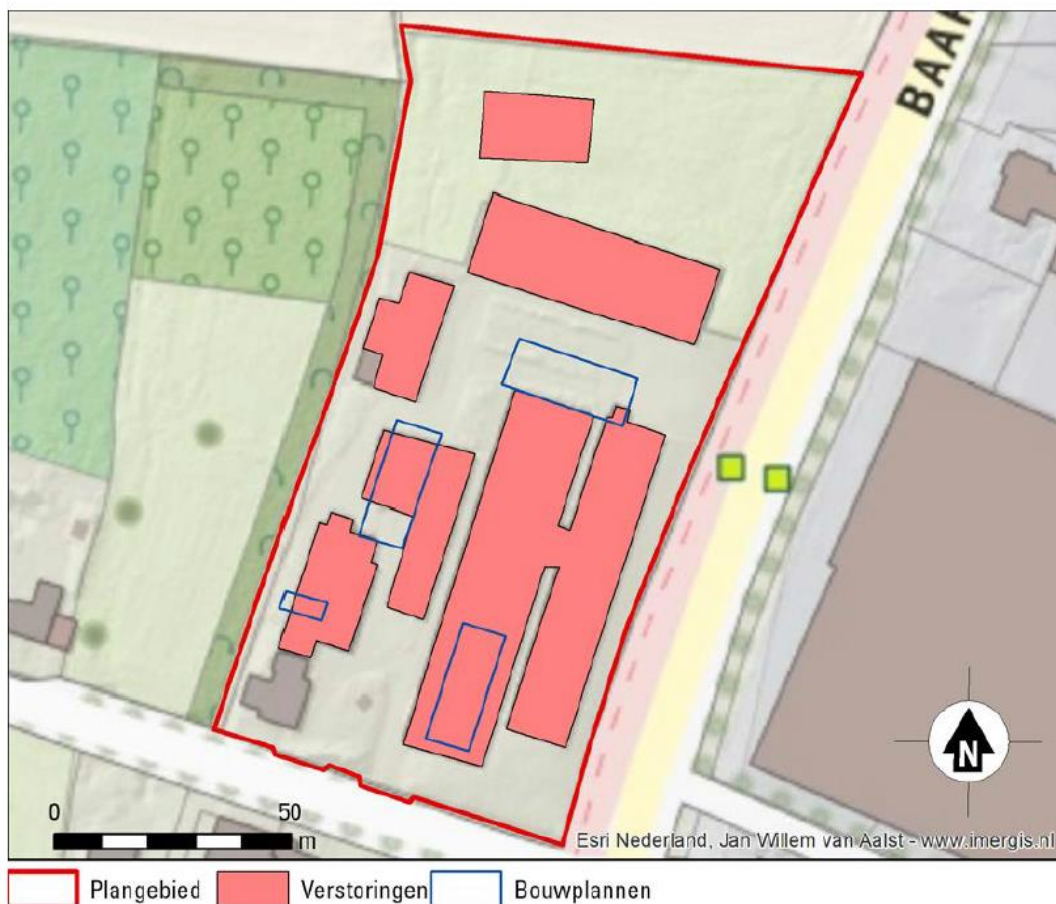
Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Bij voorkeur vindt het vervolgonderzoek plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor dient vooraf aan het veldwerk een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en ter toetsing voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Alphen-Chaam). Er wordt verder geadviseerd het archeologisch vervolgonderzoek te beperken tot de geplande bodemverstoringen van de sloopwerkzaamheden en de realisatie van de nieuwbouw en voor het overige deel van het plangebied de geldende dubbelbestemming te handhaven. De nieuwbouw concentreert zich centraal in het plangebied. Bij voorkeur worden de proefsleuven tussen de stallen/schuren gepland. De al verstoorde gebieden kunnen middels een inspectieprofiel van een van de werkputten worden uitgesloten van vervolgonderzoek.

Archeologisch advies

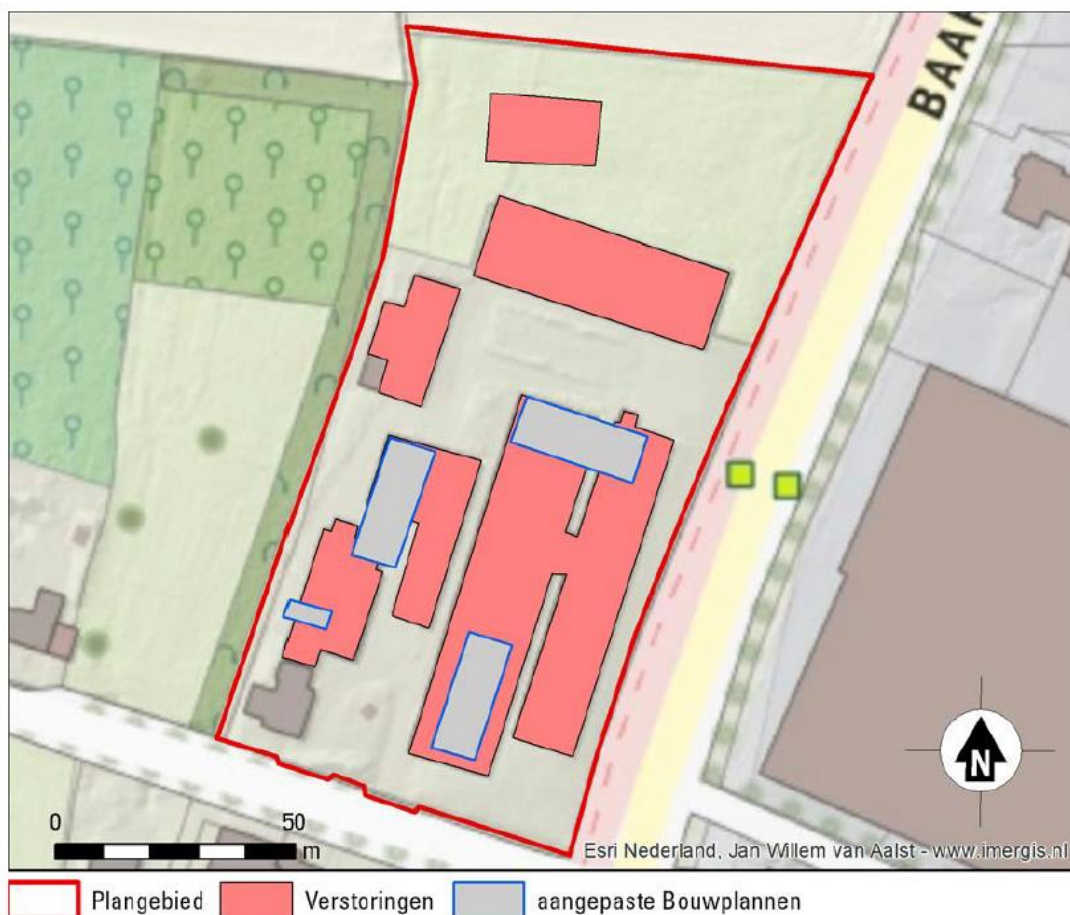
Door VUHbs archeologie is in april 2022 een archeologisch advies opgesteld voor de Kwaalburg 2 te Alphen (gemeente Alphen-Chaam). Het volledige advies is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In het archeologisch advies staat het volgende:

De voorgenomen werkzaamheden kunnen archeologische waarden verstoren. Dit zal echter alleen het geval zijn op die delen van het terrein waar de ondergrond niet al diep verstoord is. Als we de huidige bouwplannen projecteren op de bekende verstoringen dan blijkt dat de bouwvlakken grotendeels binnen de reeds verstoorte zones vallen (zie onderstaande afbeelding).



Toekomstige bouwvlakken in het plangebied

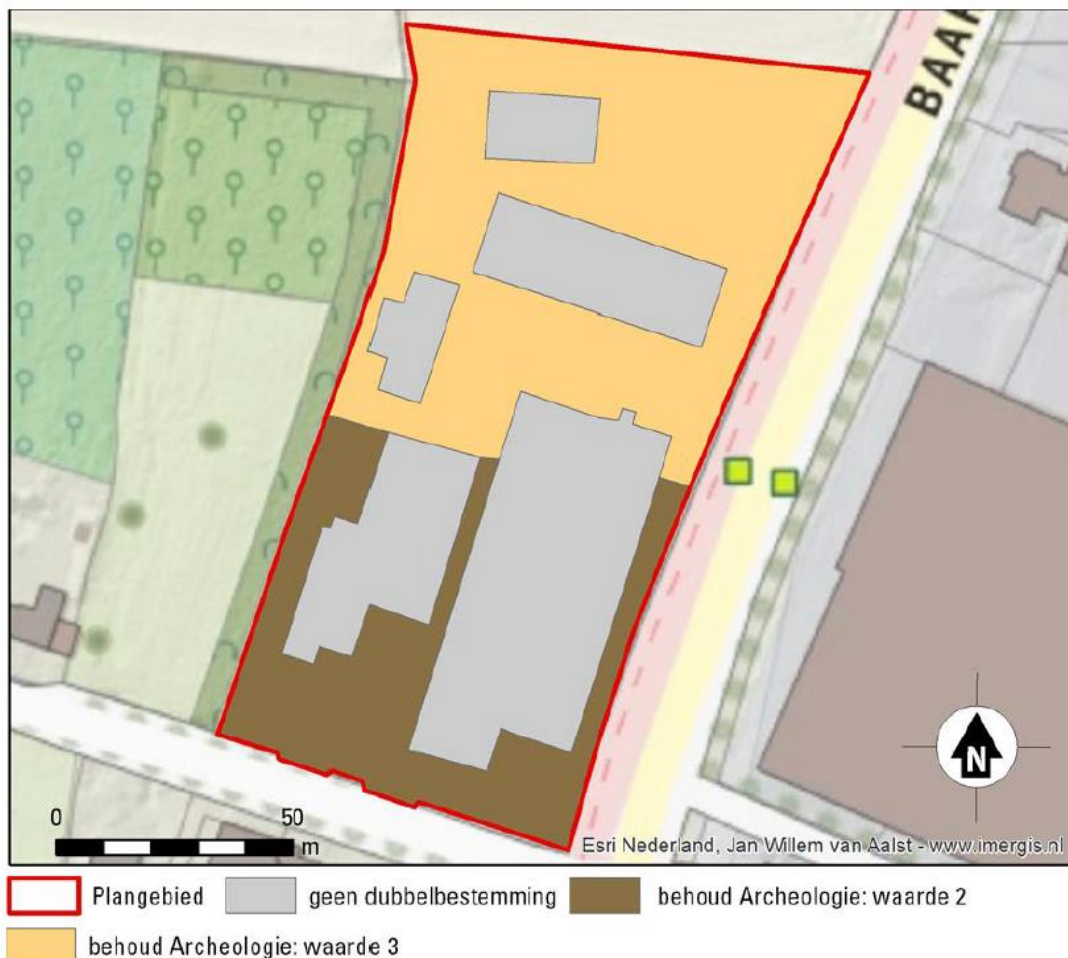
Het is daarom relatief eenvoudig om de plannen zodanig aan te passen dat deze slechts een minimale verstoring van potentieel waardevolle terreinen inhouden. Hiertoe zullen de twee noordelijke bouwblokken enkele meters naar het zuiden verplaatst moeten worden (zie afbeelding op volgende pagina: "Voorstel verplaatsen bouwvlakken").



Voorstel verplaatsen bouwvlakken

Voor het ontwerp bestemmingsplan kunnen dan de volgende zones worden opgenomen met betrekking tot archeologie (zie afbeelding op volgende pagina: "Voorstel archeologische dubbelbestemmingen"). Ter hoogte van de bekende verstoringen wordt de dubbelbestemming archeologie opgeheven. In het zuiden van het plangebied blijft de dubbelbestemming archeologie: waarde 2 gehandhaafd. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan de dieptegrens hier worden bijgesteld naar 40 cm beneden maaiveld (de boringen hier wijzen uit dat het humeuze dek minstens 70 cm dik is, hetgeen met een buffer van 30 cm een verstoring van 40 cm mogelijk maakt).

In het noorden van het plangebied blijft de dubbelbestemming archeologie: waarde 3 gehandhaafd. Ook de dieptegrens van 40 cm kan gehandhaafd blijven. Geheel noordelijk was nog een klein deel dat op de gemeentelijke kaart waarde 2 heeft. Deze waarde is echter gebaseerd op een foutief geplaatste vondstmelding en kan derhalve vervallen.



Voorstel archeologische dubbelbestemmingen

Conclusie

De archeologische dubbelbestemmingen zoals weergegeven in het archeologisch rapport van VUHbs archeologie zijn opgenomen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Alleen het bouwvlak voor de meest westelijke schuurwoning is aan de hand van het voorstel iets naar het zuidwesten opgeschoven. Het meest noordelijke bouwvlak voor de schuurwoning is op dezelfde plek blijven liggen. Hier is het archeologisch advies dus niet op gevolgd.

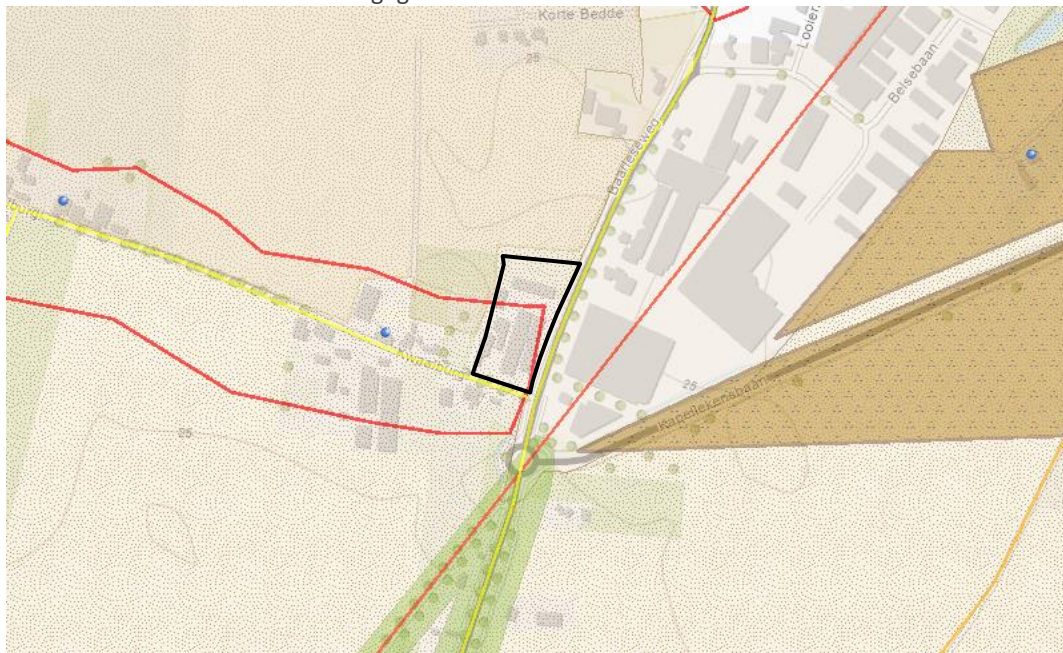
Cultuurhistorie

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 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 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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 aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Het plangebied valt onder de volgende gebieden:

- Regio Baronie
- Dekzandeiland Alphen-Baarle
- Buurtschap Kwaalburg
- Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog

Regio Baronie

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
- De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Dekzandeiland Alphen-Baarle

Landschap 12 ligt ten zuidwesten van de stedelijke agglomeratie Tilburg-Goirle en beslaat het gebied rondom de woonkernen Baarle-Nassau en Alphen. Het landschap is een waterscheidingsgebied van waaruit verschillende beken ontspringen. In westelijke richting zijn dat zijbeken van de Mark, en in noord- en noordoostelijke richting de Oude Leij, de Poppelsche Leij en de Roversche Leij. Het waterscheidingsgebied bestaat uit dekzandplateaus en -ruggen met een licht golvend reliëf. Daarnaast komen in het noorden en zuiden plaatselijk stuifduincomplexen voor. Op sommige plaatsen is het dekzand dun, zodat de onderliggende rivierzanden van de Rijn en de Maas (terrasafzettingen) vrijwel direct aan het oppervlak liggen. Een groot deel van het oppervlak wordt ingenomen door uitgebreide complexen van oud bouwland (plaggendekken). Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang.

De strategie voor dit gebied is:

Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid).

Buurtschap Kwaalburg

Nederzetting ontstaan aan de zuidrand van de Kwaalburgse akkers. De nederzetting is ontstaan door systematische boskap. Door deze boskap konden grote heideterreinen ontstaan waaronder de Kwaalburgse heide. Deze is in de 19^e eeuw terug systematisch bebost met naalddhout. De bebouwing bestaat uit een langgerekt lint overwegend uit verspreide boerderijen met schuren, linden en walnoten. Qua karakteristiek goed herkenbaar als agrarische nederzetting.

Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog

De Kwaalburg zelf is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Om te zorgen dat er in de omgeving een eenheid blijft bestaan tussen de verschillende woningen, zal met het boerenwoonerf aansluiting worden gezocht bij de omliggende woningen. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn zal hierdoor intact blijven.

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Met het planvoornemen wordt een agrarisch bedrijfsperceel ontwikkeld tot een boerenwoonerf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en drie nieuwe (schuur)woningen worden ontwikkeld. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Aardkundige Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant.

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige gebieden 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 heeft de 'Aardkundige waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in kaart 3: 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkelingen en erfgoed' van de Interim Omgevingsverordening. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking heeft. In de regels is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en onderhoud van die gebieden geregeld.

Toetsing

Op de kaart 'Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' is te zien dat het gebied niet in een aardkundig waardevol gebied ligt.

Met het planvoornemen vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant.

Conclusie

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en aardkunde vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De archeologische waarden zijn geborgd door het opnemen van de archeologische dubbelbestemmingen op de verbeelding.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

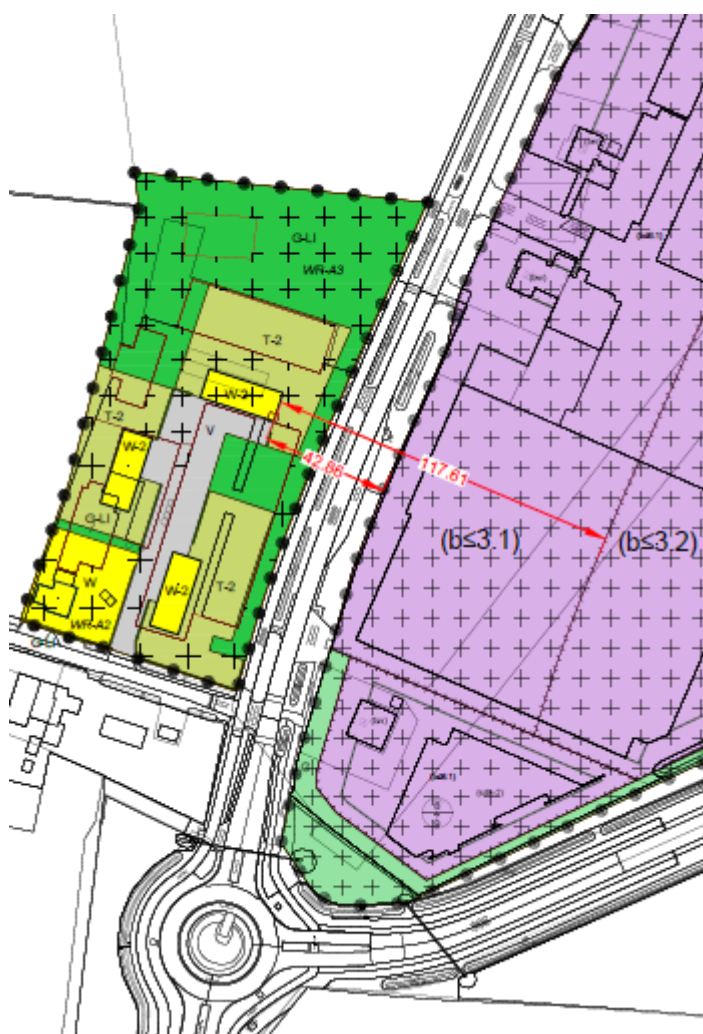
Onderzoek

Onderhavig planvoornemen betreft het herontwikkelen van een agrarisch bedrijfsperceel naar een boerenwoonerf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en drie nieuwe (schuur)woningen worden ontwikkeld. Bij de beoogde ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende milieubelastende bedrijven.

Het plangebied is gelegen aan de Kwaalburg, in het buitengebied van Alphen. In de directe omgeving vindt functiemenging plaats (agrarisch, bedrijf, wonen). Tevens ligt het plangebied naast een doorgaande weg (Baarleseweg). Daarmee behoort het plangebied tot het omgevingstype gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand	Afstand vanaf bestemmingsgrens/aanduidingsgrens tot aan dichtstbijzijnde woonbestemming met bouwvlak
Bedrijventerrein Alphen (westen)	Verschillende bedrijven tot cat. 3.1	3.1	30 meter	42 meter
Bedrijventerrein Alphen (oosten)	Verschillende bedrijven tot cat. 3.2	3.2	50 meter	117 meter
Baarleseweg 64a	Werkelijk: wonen Planologisch: agrarisch bedrijf	2	10 meter	180 meter
Kwaalburg 6	Werkelijk: wonen Planologisch: agrarisch bedrijf	2	10 meter	75 meter
Kwaalburg 7	Paardenhouderij	3.1	30 meter	55 meter



Afstanden tot bedrijventerrein Alphen

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Verkendend bodemonderzoek

Door Aeres Milieu B.V. is in maart 2022 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn, behoudens asbestverdachte dakplaten en een voormalige bovengrondse dieselolietank, geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen voor verontreinigingen.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond plaatselijk baksteenresten waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal van de boringen ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank zijn geen olie-waterreacties waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond, met uitzondering van de tanklocatie, geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Ter plaatse van één boring bij de voormalige bovengrondse dieselolietank is in de bovengrond (traject 0,12-0,9 meter -mv) een matig verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond en in de ondergrond (traject 0,5-0,9 meter -mv) een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek naar de omvang van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van één boring bij de voormalige dieseltank.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De visueel waargenomen baksteenresten ter plaatse van drie boringen zijn niet als asbestverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- en afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (definitief) uit te sluiten wordt aanbevolen om na sloop van de stallen en schuur met asbestverdachte dakplaten en verwijdering van de betonverhardingen een verkennend onderzoek naar asbest in bodem uit te voeren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Aanvullend bodemonderzoek

Door Aeres Milieu is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Kwaalburg 2 te Alphen. Een beschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden en de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een briefrapportage. De briefrapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de resultaten van het in februari-maart 2022 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit de resultaten van dat onderzoek is gebleken dat ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieseltank (boring 30) de bovengrond matig verhoogd is met minerale olie en de ondergrond sterk verhoogd. Het aanvullend bodemonderzoek heeft als doel om de omvang vast te stellen van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring 30 van het verkennend bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten zich beperkt tot boring 201 (boring 30 van het verkennend onderzoek). Het betreft een verontreinigingsspot met een beperkte omvang. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de verontreinigingsspot gelijktijdig met de sloop van de aangrenzende stal door een erkende instantie te ontgraven en af te voeren.

Het is niet toegestaan om zonder instemming van de bevoegde overheid graafwerkzaamheden en ondergrondse sloopwerkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de verontreinigingsspot. Zowel horizontaal als verticaal moet de verontreiniging dan nader onderzocht worden om te bepalen of hier sprake zou kunnen zijn van een ernstig geval.

Verkennend asbestonderzoek

Na de sloop van de stallen zal een verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) worden uitgevoerd. Het verkennend asbestonderzoek is middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd in de regels.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen, maar op een later tijdstip bij de omgevingsvergunningprocedure moet de verontreinigingsspot gelijktijdig met de sloop van de aangrenzende stal door een erkende instantie worden ontgraven en afgevoerd en na sloop van de stallen moet een verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) worden uitgevoerd.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm).

Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 1,1 kilometer van het plangebied en betreft een propaantank (Boshoven 21). De inrichting heeft een veiligheidsafstand van 25 meter. De beoogde woningen liggen ruimschoots buiten deze contour. Derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een

geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/ uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek

In opdracht van Aeres Milieu is door Kragten in februari 2022 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd aan de Kwaalburg 2 te Alphen. Aanleiding is de realisatie van nieuwe woningen gelegen aan de Kwaalburg 2 te Alphen (gemeente Alphen-Chaam).

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone Kwaalburg, Baarleseweg, Kapellekensbaan en Boshoven. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Kwaalburg, Baarleseweg, Kapellekensbaan en Boshoven inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Kapellekensbaan en Boshoven respecteren de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Baarleseweg en de Kwaalburg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 53 dB. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd (53 dB). Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn zowel zoneplichtige als de niet-zoneplichtige wegen beschouwd. De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedragen ten hoogste 62 dB. Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Geadviseerd wordt om middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwering hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen/gevels vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan en hoeft geen aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een beschikking hogere waarde worden verleend. Bij de gemeente Alphen-Chaam is een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Het definitief besluit voor hogere waarde is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Om de hogere waarde juridisch-planologisch goed te borgen is een bouwregel onder de bestemming Wonen-2 opgenomen.

5.6 Geurhinder

Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _e /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _e /m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

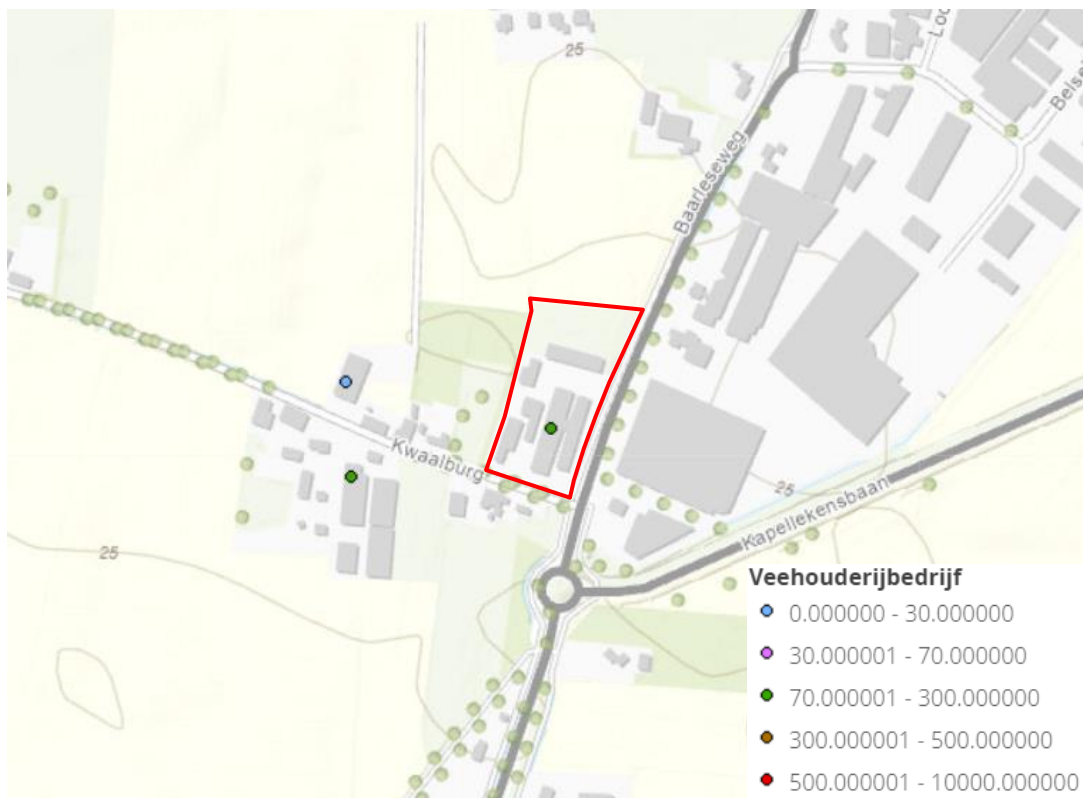
Onderzoek

Onderhavig planvoornemen betreft het herontwikkelen van een agrarisch bedrijfsperceel naar een boerenwoonerf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en drie nieuwe (schuur)woningen worden ontwikkeld. Dit is alleen mogelijk als ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van veehouderijen in de directe omgeving is hierop van invloed.

Toets aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van de gemeente Alphen-Chaam in een niet-concentratiegebied, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt.

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede Veehouderijbedrijf kaart Noord-Brabant

De dichtstbijzijnde paardenhouderij (Kwaalburg 7) ligt op circa 55 meter. Deze paardenhouderij heeft een geuremissie. In artikel 5 van de Wvg is opgenomen dat voor alle veehouderijen de afstand van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 50 meter dient te zijn. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de vaste afstand uit de Wet geurhinder en veehouderijen.

Tevens liggen de bestaande woningen Kwaalburg 4 en Kwaalburg 5 dicht bij de veehouderijen, waardoor deze woningen maatgevend zijn.

Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Alphen-Chaam 2022

Met deze beleidsregel wordt invulling gegeven aan de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin de afdeling aangeeft dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een beoordeling van de geurhinder moet plaatsvinden in het kader van een goed woon- en leefklimaat en alleen een toets aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij niet volstaat. Artikelen 4,5, 6 en 7 van de Beleidsregel is bij de beoordeling relevant.

Uit Artikel 4 blijkt dat een woongebied waar sprake is van een geurconcentratie $< 10,0$ Ou als voldoende wordt beoordeeld, een geurconcentratie $\geq 10,0$ Ou wordt als onvoldoende beoordeeld.

Artikel 5 Achtergrondbelasting 'voldoende' (toetswaarde)

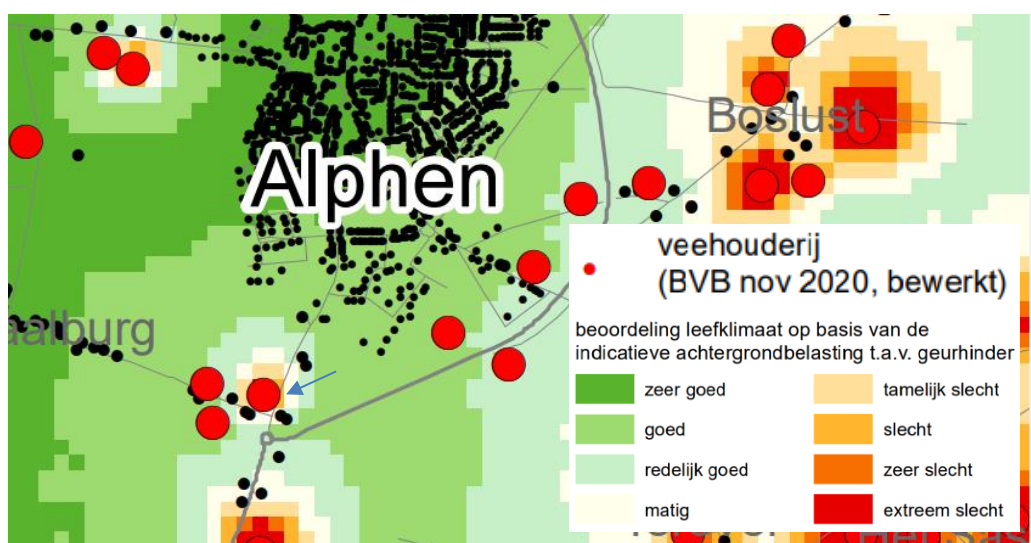
Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief.

Artikel 6 Achtergrondbelasting 'onvoldoende'

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'onvoldoende' (zoals beschreven in artikel 4, dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Artikel 7 Afwijkingsbevoegdheid bij overschrijding van de toetswaarde

- Indien bij een ruimtelijk initiatief, met uitzondering van de toetswaarde in deze beleidsregel, de beoordeling van de overige omgevingsaspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van deze toetswaarde af te wijken ten einde via een procedure mee te werken aan het ruimtelijke initiatief. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik van het geurgevoelige object weinig hinder te verwachten is of de hinder acceptabel wordt geacht. Een nadere motivering en besluitvorming, is dan wel nodig;
- Bij het toetsen van ruimtelijke initiatieven of plannen van veehouderijen wordt de absolute en relatieve bijdrage van de betreffende veehouderij aan de achtergrondbelasting en de verandering van die bijdrage in de afweging, betrokken. Ook wordt hierbij meegenomen of de op dat moment best beschikbare en betaalbare technieken onderdeel zijn van het initiatief: technieken die leiden tot een beperkte milieubelasting, rekening houdend met het type en grootte van het bedrijf en de plaatselijke achtergrondbelasting.



Uitsnede kaart 'beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder' uit de Geurgebiedsvisie ABG gemeenten van 26 november 2021 (plangebied met pijl aangegeven)

Voor de beoordeling van het onderdeel geur is gebruik gemaakt van de kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder' uit de Geurgebiedsvisie ABG gemeenten van 26 november 2021. Uit deze kaart blijkt dat het leefklimaat ten aanzien van geur binnen het plangebied 'tamelijk slecht' tot 'slecht' wordt beoordeeld. Op de kaart is echter de veehouderij aan de Kwaalburg 2 nog meegenomen in de beoordeling van het leefklimaat. Met het planvoornemen zal de veehouderij aan de Kwaalburg 2 in zijn geheel verdwijnen. Hierdoor zal het leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanzienlijk verbeteren. De verwachting is dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied voldoende zal zijn (geurconcentratie < 10,0 Ou) aangezien aan de vaste richtafstand van 50 meter wordt voldaan. Daarbij geeft artikel 7 van de Beleidsregel de mogelijkheid om af te wijken van deze toetswaarde als er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting. Een geurberekening is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit in het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit

bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse onder de 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het planvoornemen betreft het herontwikkelen van een agrarisch bedrijfsperceel naar een boerenwoonerf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en drie nieuwe (schuur)woningen worden ontwikkeld. Daarmee ligt het planvoornemen ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van een boerenwoonerf draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor

een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Quickscan natuurwetgeving

Door Aeres Milieu is in januari 2022 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit de quickscan zijn de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen:

Natura 2000

De plannen zullen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. om elk risico uit te sluiten, is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald middels de AERIUS Calculator 2021. Zie navolgende paragraaf.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De sloop van de opstallen en de bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen

voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden werden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren of te starten. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Huismus: aanvullend onderzoek

In de daken van alle opstallen broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de opstallen worden gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismussen conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017a) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Steenuil: aanvullend onderzoek

In de daken van twee opstallen bevinden zich mogelijk steenuilnest- of roestplaatsen. Steenuilnesten zijn jaarrond beschermd en door het slopen van de opstallen gaan mogelijk nest- of roestplaatsen verloren. Daarom dient het voorkomen van een steenuilnest conform Kennisdocument steenuil (BIJ12, 2017b) te worden aangetoond.

De afwezigheid van broedende steenuilen kan worden aangetoond wanneer er tijdens drie gerichte veldbezoeken in de periode van 1 februari tot en met 30 april – met minimaal 1 maand tussen het eerste en het tweede bezoek – geen aanwezigheid kan worden aangetoond (BIJ12, 2017). Het beste moment om te inventariseren is in de avondschemer, vanaf een halfuur na zonsondergang, toot middernacht. Een ander goed moment is in de ochtendschemer, van anderhalf uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst. Daarnaast dient de inventarisatie onder goede weersomstandigheden (geen neerslag, <4 Bft; NGB, 2017) en in een geschikte biotoop plaats te vinden. De beste resultaten worden verkregen door het afspelen of nadoen van de baltsroep van de steenuilen.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek

In de kopgevels van drie opstallen bevinden zich mogelijk vleermuisverblijven. Door de sloop van deze gebouwen kunnen eventueel aanwezige vleermuizen worden verstoord of gedood en vleermuisverblijven worden vernietigd. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden nodig:

- 3 ronden (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de periode 15 mei – 15 juli (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee avonden en tussen één avond en de ochtend);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de periode 15 augustus – 1 oktober (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten tegen nabijgelegen gebouwen op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfsplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017c). Het is daarom beter om voor

zekerheid te gaan en alvast 4 vleermuiskasten op te hangen. Dit dient te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017c), onder begeleiding van een deskundige. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

Vleermuizen: verstoring voorkomen

De houtsingel aan de westzijde van het plangebied fungeert mogelijk als foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Aanvullend onderzoek

Door Brabant Eco is aanvullend onderzoek naar de huismussen, steenuil en vleermuizen verricht. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van voornoemde quickscan naar natuurwaarden is er geadviseerd om aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar het potentieel voorkomen van steenuil-, huismus- en vleermuisnest – en verblijfplaatsen en de functie van het plangebied voor deze soort(groep)en.

Het doel van het aanvullend onderzoek is te onderzoeken of het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van genoemde soorten/soortgroepen en zo ja, voor welke soorten en met welke functie. Eveneens wordt naar aanleiding van de onderzoeksresultaten een effectbeoordeling gedaan om te toetsen of de Wet natuurbescherming wordt overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Uitgevoerd onderzoek van maart 2022 tot en met september 2022 leidt tot de conclusie dat er geen steenuil, huismusnesten of vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Er zijn waarnemingen twee vleermuissoorten, namelijk de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger. De genoemde soorten zijn foeragerend en passerend in en inde omgeving van het plangebied waargenomen. Ten zuiden van het plangebied is een baltende gewone dwergvleermuis waargenomen. De te slopen bebouwing maakt geen onderdeel uit van het territorium. Er zijn geen vleermuisverblijfplaatsen gevonden in de te slopen gebouwen.

Op basis van het uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan nest- en verblijflocaaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen negatieve invloed hebben op de aldaar in de omgeving voorkomende steenuilen, huismussen en vleermuizen. Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen overtreding van de Wet Natuurbescherming. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator (Versie 2023.1). Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de gebruiksfase en aanlegfase. De volledige berekening is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de berekeningen blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21)

De hoofdprincipes van de commissie WB21 luiden: Meer ruimte voor water, met als gedachteleidend de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Water moet meer ordenend zijn. Deze principes brengen een verandering teweeg in het maatschappelijk bewustzijn ten aanzien van de vraag hoe met water om te gaan. Ook de waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting zijn onderdeel van de ontwikkelingsplannen van het waterschap. Om rekening te houden met de klimaatveranderingen werken ook gemeente mee aan het op orde brengen van het watersysteem. Centraal staan veiligheid en wateroverlast. Het is belangrijk om bij de uitvoering van WB21-maatregelen ook rekening te houden met de KRW.

Nationaal Water Programma 2022-2027

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

Regionaal Water en Bodemprogramma

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Veilig, schoon en voldoende water en een gezonde bodem zijn de streefdoelen van het programma. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaatrobuust water- en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan en onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 is vastgesteld door het algemeen bestuur van waterschap Brabantse Delta. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2020-2024

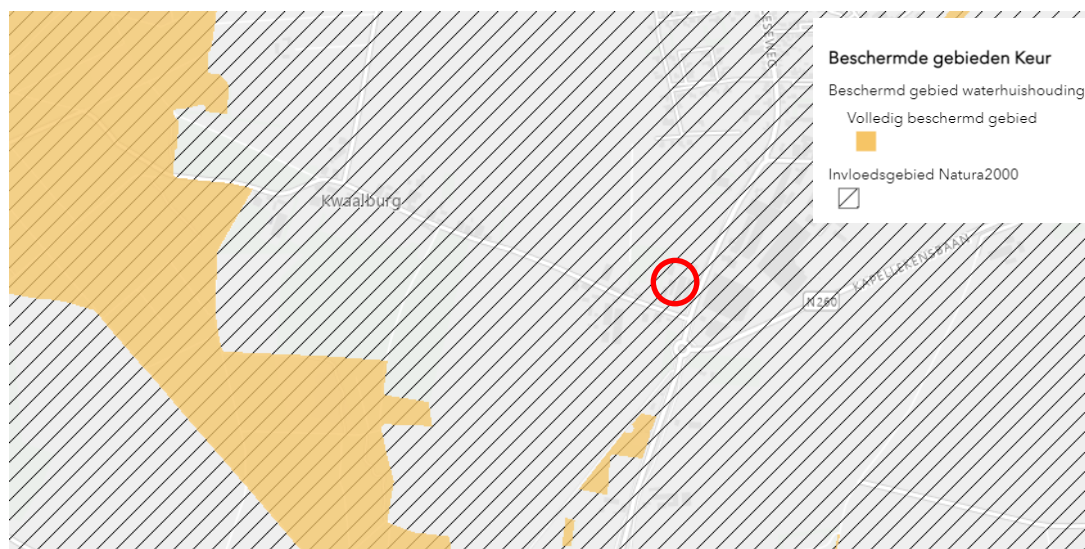
Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is de neerslag van de wettelijke verplichting dat gemeenten dienen te beschikken over een nota waarin de gemeentelijke zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater is vastgelegd. Deze nota bepaalt de normen voor de kwaliteit van het milieu en het onderhoud. Het beheer en (groot)onderhoud van het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt binnen de kaders van het VGRP 2020-2024 worden uitgevoerd

Brabant Keur

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

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

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



Uitsnede Keur(kaart) waterschap Brabantse Delta

Het plangebied ligt in het invloedsgebied Natura 2000. Binnen dit gebied zijn er extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Met het planvoornemen wordt geen grondwater onttrokken en er vinden geen activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Watertoets

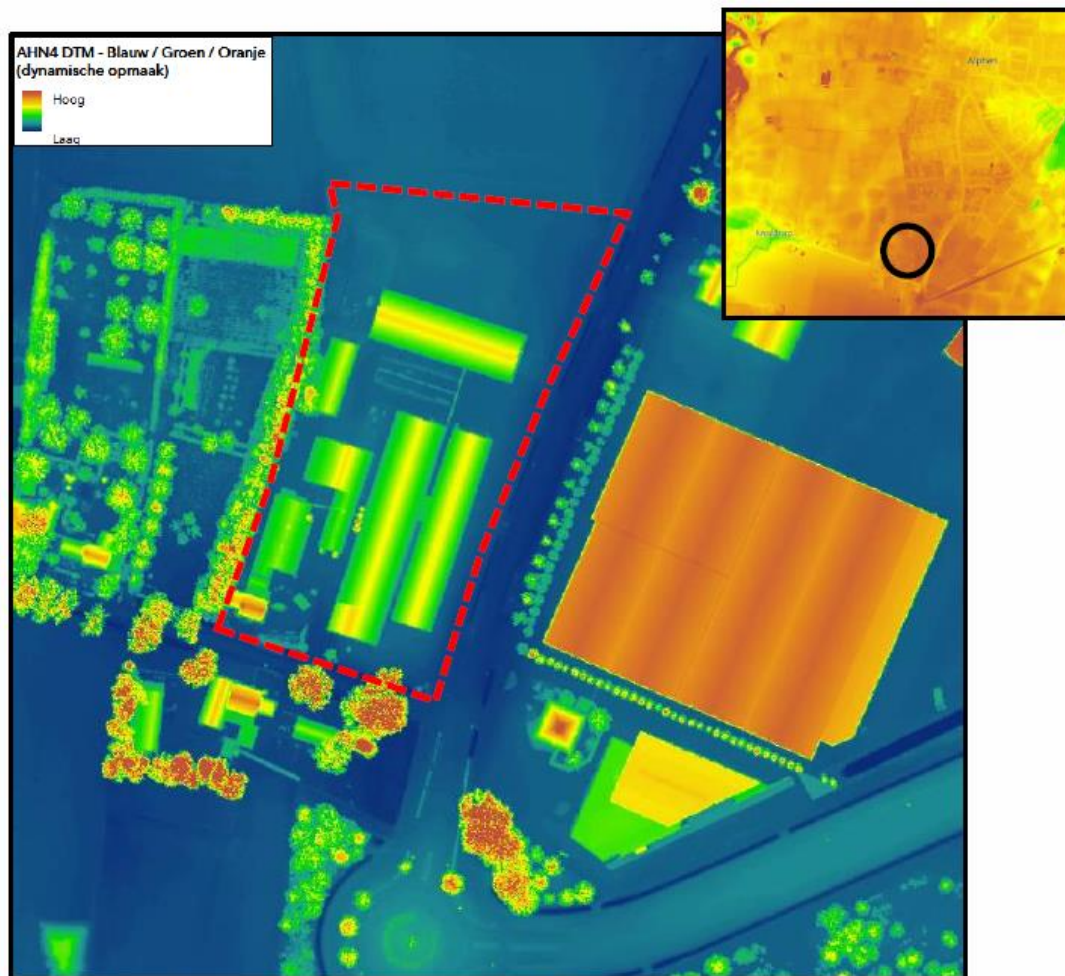
Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemde besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop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

Deze waterparagraaf is opgesteld door Aeres Milieu B.V. voor de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Kwaalburg 2 te Alphen. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Waterhuishoudkundig systeem

Het plangebied ligt ten zuiden van de dorpskern Alphen, langs de kruising van de Kwaalburg (zuid) en Baarleseweg (oost). Momenteel is het plangebied grotendeels verhard en bebouwd met agrarische opstallen en een woning. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan agrarisch grasland en aan de westzijde aan de onverharde tuin van Kwaalburg 4.

Voor de nieuwbouw van een woning is voldoende ontwateringsdiepte benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied en de omgeving liggen relatief hoog in het landschap. Het plangebied kent weinig hoogteverschil en ligt gemiddeld tussen de 25,0 en 25,2 m +NAP. Onderstaande afbeelding geeft de genoemde hoogteverschillen weer.



Hoogtekaart plangebied en omgeving

Watersystemen

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grond-, oppervlakte-, afval- en hemelwater. Van de onderzoekslocatie is diverse informatie geraadpleegd bij o.a. het Dinoloket, bodematlas Noord-Brabant, bodemdata Nederland en het archief van Aeres Milieu B.V.. De verschillende aspecten worden hieronder (kort) beschreven.

Grondwater

Het plangebied ligt volgens de geomorfologische kaart van Nederland (2019) op een dekzandplateau, waardoor de omgeving relatief hoog in het landschap ligt in vergelijking met de omgeving. Naar verwachting heeft zich ter plaatse een hoge zwarte enkeerdgrond gevormd bestaande uit een lemig fijn zand (BRO bodemkaart 2021).

Op basis van (model)gegevens uit het Dinoloket is het mogelijk om een verwachte bodemopbouw van het plangebied vast te stellen. Onder de antropogene afzetting wordt de Formatie van Boxtel verwacht, waarbij over het algemeen de zandfractie bestaat uit (matig) fijn zand. Vanaf circa 2,5 meter onder maaiveld gaat de bodem over in de Formatie van Stamproy, waarbij midden en fijne zandlagen elkaar afwisselen. Deze formatie wordt op circa 11 meter onder maaiveld opgevolgd door de Formatie van Peize en de Formatie van Waalre. Deze formaties bestaand hoofdzakelijk uit fijn zand, met af en toe een klei- of leem laag. Onderstaande tabel geeft de verwachte bodemopbouw schematisch weer.

Diepte (m -mv.)	Lithostratigrafie	Lithologie
0 -1,0	Antropogene afzettingen, esdekkken	Zand, zeer fijn tot matig grof, lokaal siltig, lokaal humeus
1,0 -2,5	Formatie van Boxtel	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig; klei, siltig tot zandig, humeus; veen, kleiig
2,5 -11,0	Formatie van Stamproy	Zand, uiterst fijn tot zeer grof, lokaal humeus; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus
11,0 -57,0	Formatie van Peize en Formatie van Waalre	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal kleiig tot grindig, klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus; veen, lokaal kleiig

Volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant is ter plaatse van het plangebied en de omgeving grondwatertrap VII aanwezig. Dit betekent dat het grondwater gemiddeld diep in de ondergrond aanwezig is, waarbij de GHG dieper ligt dan 140 cm onder het maaiveld. Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is een B-watergang aanwezig. Deze waterloop watert af in westelijke richting, waarna deze overgaat in een A-watergang. Werkzaamheden en wijzigingen binnen het plangebied door het planvoornemen mogen geen negatieve impact hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Afval- en hemelwater

De huidige bebouwing is aangesloten op het drukrioolstelsel in de Kwaalburg. Het verhard oppervlak binnen het plangebied en de omgeving is afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater deels op eigen terrein en deels op de aanwezige waterloop wordt geloosd.

Momenteel is een groot deel van het plangebied verhard (bebouwd en bestraat). Het algemeen beleid is er op gericht om verhard oppervlak te beperken bij nieuw- en verbouwprojecten. Het plangebied ligt volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied.

Het infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de huidige verharding binnen het plangebied. Hier is de bestaande (bedrijfs)woning en bijbehorende bijgebouwen weggelaten, omdat die . Deze zijn bepaald middels (topografische) kaarten en satellietbeelden.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)
Daken	4.121
Overige (sleufsilo's, oprit, parkeerplekken, (ontsluitings)wegen, etc.)	4.083
<i>Totaal verhard</i>	<i>8.204</i>
<i>Oppervlakte plangebied</i>	<i>13.010</i>

Planvoornemen en afweging

Men is voornemens om de huidige stalopbouw te verwijderen en ruimte te maken voor drie bijkomende woningen. Deze woningen zullen opgesteld worden in een 'boerenerf'. De nieuwe boerderij- of schuurwoningen staan min of meer direct aan het collectieve erf. Tevens zal de bestaande woning, net als de nieuwe woonkavels, voorzien worden van een royale tuin.

Binnen het plangebied is er reeds voldoende ontwateringsdiepte aanwezig waardoor bij behoud van de bestaande maaiveldhoogte er geen grondwateroverlast binnen het plangebied verwacht wordt. Geadviseerd wordt om het vloerpeil van de nieuwbouw circa 10-20 centimeter boven het maaiveld te plaatsen, zodat eventuele instroom bij hevige neerslag vermeden wordt.

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied ligt een B-waterloop zonder gespecificeerde beschermingszone. Deze waterloop is grotendeels droogstaand. Zover bekend blijven deze watergangen behouden. Afhankelijk van eventuele werkzaamheden, bomen of wijzigingen in of nabij het oppervlaktewater dient men hiervoor een melding of vergunning aan te vragen. Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te waarborgen is het belangrijk om te bouwen met duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Hieraan kan voldaan worden bij de nieuwbouw.

Bij de nieuwbouw zal alleen het vuilwater op het gemeentelijk drukrioolstelsel aangesloten worden. Door de bouw van de drie nieuwe panden zal de vuilwaterhoeveelheid licht toenemen. Dit kan naar verwachting zonder problemen verwerkt worden in het huidige rioolstelsel. Voor de nieuwe aansluiting op het drukriool dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Alphen-Chaam.

Het hemelwater dient, net als in de huidige situatie, niet aangesloten te worden op het riool, maar over het maaiveld afgestroomd te worden naar het groen of de watergang op zijn eigen perceel. Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak binnen het plangebied afnemen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de toekomstige verharding en het verschil met de huidige oppervlaktes weer.

Bruto (verharde) oppervlakten	Toekomstige situatie (m ²)	Vershil t.o.v. bestaand (m ²)
Daken	941	-3.180
Overige (oprit, parkeerplekken, (ontsluitings)wegen, etc.)	1.680	-2.403
<i>Totaal</i>	<i>2.621</i>	<i>-5.583</i>

Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak zal afnemen met 5.583 m² naar 2.621 m². Hierdoor is er geen verplichting tot aanvullende hemelwatercompensatie. Het toekomstige dakwater kan net als bestaand oppervlakkig afstromen in de tuin met een overloop naar de aanwezige watergangen op zijn eigen perceel. Hierdoor wordt er geen verhoogd risico op hemelwateroverlast verwacht binnen het plangebied.

Hydrologisch gezien wordt hierdoor positief ontwikkeld. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water net als bestaand kan afstromen naar het groen of de watergang. Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Overige aandachtspunten en randvoorwaarden

Afkoppelen/ niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (duo-materialen, etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te

infiltreren. Wel moet in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand, e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve van het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingpunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal of bekleed met (EPDM) rubber;
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/staal, aluminium, bij voorkeur geen gecoate materialen i.v.m. verwerking;
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet te allen tijde worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwatervoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat, bijvoorbeeld het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

Wateradvies

Op 6 februari 2023 heeft de gemeente het voorontwerp bestemmingsplan Kwaalburg 2 te Alphen naar waterschap Brabantse Delta toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1. lid 1 van het Bersluit ruimtelijke ordening. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingen heeft waterschap een positief wateradvies gegeven.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

De ontwikkeling heeft betrekking op een oppervlakte van 13.010 m² en de bouw van drie nieuwe (schuur)woningen gerealiseerd in de setting van een 'boerenerf'. Het blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- Kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- Plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- Kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Kenmerken van het project

Het plan betreft de sanering van een intensieve veehouderij en de herontwikkeling tot een boerenwoonerf aan de Kwaalburg 2 te Alphen, gemeente Alphen-Chaam. Deze ontwikkeling heeft verder geen koppeling met andere projecten. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Kwaalburg 2 ten zuiden van de kern Alphen en ten westen van het bedrijventerrein Alphen, in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, sectie K, perceelnummer 44 en heeft een oppervlakte van 13.010 m².

Uit de beoordeling in voorgaande paragrafen blijkt dat ten gevolge van het planvoornemen de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van het gebied niet onevenredig worden beïnvloed.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van beperkte omvang. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat het planvoornemen geen onevenredige effecten heeft op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van het bovengenoemde is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan “Kwaalburg 2 Alphen” aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” van de gemeente Alphen-Chaam. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor (bedrijfs)gebouwen;
- Bouwregels voor bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing

Voor de bestaande en nieuw aan te planten groenvoorzieningen in het plangebied is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, het houden van hobbydieren, water- en huishoudkundige voorzieningen, onverharde fiets- en wandelpaden en is extensief dag recreatief medegebruik toegestaan.

Artikel 4 Tuin-2

De voor 'Tuin-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Ter plaatse mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laanbeplanting. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 9 meter.

De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per toegestane woning; indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² dan mag de bestaande oppervlakte niet worden

uitgebreid. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter.

Artikel 7 Wonen – 2

De voor 'Wonen – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een schuurwoning, kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en tuin, niet zijnde erf.

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één schuurwoning toegestaan. Schuurwoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van de schuurwoning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³. De maximale goot- en bouwhoogte van de schuurwoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 9 meter. Om de hogere waarde juridisch-planologisch goed te borgen is een bouwregel opgenomen.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de beeldkwaliteit van het toekomstig plangebied op basis van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.

Binnen de bestemming 'Wonen-2' zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

- Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen -2' is uitsluitend toegestaan indien de oppervlakte aan (agrarische) bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen) met een oppervlakte van totaal 4.155 m², is gesloopt, maximaal na 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen - 2' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, maximaal na 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
- Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen - 2' is uitsluitend toegestaan nadat een asbestonderzoek naar asbest in de bodem (conform NEN 5707) is uitgevoerd.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst vóór de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan afgesloten met de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Na overleg met de gemeente heeft initiatiefnemer gesproken met de omwonenden, te weten de bewoners van Kwaalburg 3, 4, 5 en 7 en de bewoners van Baarleseweg 69 te Alphen. Van alle gesprekken is een apart verslag gemaakt, deze verslagen zijn overhandigd aan de gemeente. Alle omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Aan de overzijde op het industrieterrein woont niemand en de daar aanwezige huizen staan leeg. Aan de overzijde (Baarleseweg 81) is meermaals aangebeld, maar er werd niemand aangetroffen. Huis lijkt leeg te staan. De boerderij Baarleseweg 64a staat leeg te koop. Het plan is derhalve niet aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverleg partners: de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta.

In de bijlage van de toelichting is de Nota van vooroverleg opgenomen. De toelichting is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 oktober 2023 tot en met 21 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.