

Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan 'Kwaalburg 23, Alphen'

In deze Nota van wijzigingen zijn de wijzigingen ten behoeve van het herstelbesluit op het raadsbesluit van 15 maart 2018 weergegeven.

Toelichting

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen aantonen, zijn de volgende (vervolg)onderzoeken uitgevoerd en als bijlage bij de toelichting gevoegd:

- Het ladderonderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat geen sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling en voldaan kan worden aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking;
- Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd dat onderbouwd dat sprake is van een bedrijf met milieucategorie 2;
- Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat onder voorwaarden geen sprake is van schadelijk effect op het nabijgelegen NNB gebied en Flora en fauna;
- Het bestaande landschapsplan is vervangen door een concreter plan dat een duidelijke beschrijving geeft van de inrichting en instandhouding van het terrein. Tevens zijn de te realiseren parkeervoorzieningen ingetekend in dit plan.

Tekstuele aanpassingen en aanvullingen in de toelichting onderbouwen de aangepaste planopzet en geven een goed beeld van de ruimtelijke haalbaarheid.

Regels

De regels zijn op de volgende wijze aangepast

Artikel 1 Begrippen

- De volgende begrippen zijn verwijderd: 'AAB', 'afhankelijke woonruimte', 'boerenterras', 'boerderijsplitsing', 'extensiveringsgebied', 'horeca', 'houtteelt', 'kampeerterrein', 'kamperen', 'kamperen', 'kas', 'kampeermiddel', 'kelder', 'kleinschalige dagrecreatie', 'kleinschalig kamperen', 'kleinschalig logeren', 'landbouwontwikkelingsgebied', 'landschapsonwikkelingsgebied', 'maatschappelijke voorzieningen', 'manege', 'mantelzorg', 'monument', 'NGE', 'productiegebonden detailhandel', 'productiegerichte paardenhouderij', 'reconstructieplan', 'reel agrarisch bedrijf', 'rijkbak', 'ruimtelijke eenheid', 'schuilgelegenheid', 'semi-agrarisch bedrijf', 'statische opslag', 'streekproduct', '(teelt)ondersteunde voorzieningen', '(teelt)ondersteunende kas', 'permanente



(teeltondersteunende) voorzieningen', 'tijdelijke (teeltondersteunende) voorzieningen, 'overige (teelt)ondersteunende voorzieningen', 'verbrede landbouw', 'verkoopvloeroppervlakte', 'verwevingsgebied', 'volwaardig agrarisch bedrijf', 'zorgboerderij'.

- Begrip 'bestemmingsplan' aangevuld met de gewijzigde IMRO-code
- Begrip 'aardkundige waarden' aangepast in lijn met Verordening Ruimte
- Begrip 'agrarisch bedrijf' aangepast
- Begrippen voor specifieke agrarische bedrijven aangepast
- Begrip 'bouwlaag' aangepast
- Begrip 'bouwvlak' aangepast in lijn met Verordening Ruimte
- Begrip 'chalet' toegevoegd
- Begrip 'cultuurhistorische waarden en kenmerken' aangepast in lijn met Verordening Ruimte
- Begrip 'ecologische waarden en kenmerken' toegevoegd
- Begrip 'eenheden' aangepast
- Begrip 'groenblauwe mantel' toegevoegd
- Begrip 'landschapscamping' toegevoegd
- Begrip 'landschappelijke waarden en kenmerken' aangepast in lijn met Verordening Ruimte
- Begrip 'Natuur Netwerk Brabant' toegevoegd
- Begrip 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone' toegevoegd
- Begrip 'ondergeschikte horeca' toegevoegd
- Begrip 'recreatiewoning' aangepast
- Begrip 'standplaats' toegevoegd
- Begrip 'vakantieverblijf' aangepast
- Begrip 'wet/wettelijke regelingen' toegevoegd

Artikel 3 Groen - Landschapselement

- 3.1. sub b is aangepast in: *'behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden in verband met de ligging in de Groenblauwe mantel'*;
- 3.1. sub c is aangepast in: *'onverharde paden en wegen'*
- 3.3.1 sub a is aangepast in: *'het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas, daaronder begrepen solitaire bomen'*
- 3.3.1 sub d is aangepast in *'het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m²'*

Artikel 4 - Recreatie

Artikel 4 is ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2018 als volgt aangepast:



4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiebedrijf in de vorm van een landschapscamping met bijbehorende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping';
- b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen in gebruik ten behoeve van het recreatiebedrijf mag niet meer bedragen dan 1.000 m² (excl. vakantieverblijven en bedrijfswoning);
- c. maximaal 16 vakantieverblijven;
- d. uitsluitend één bedrijfswoning ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- e. maximaal 4 bed & breakfasts met een maximale gezamenlijke omvang van 150 m² in bestaande bedrijfsgebouwen;
- f. per vakantieverblijf één ondergeschikt onderkomen in de vorm van één bijzettentje met een maximale omvang van 5 m²;
- g. ondergeschikte horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – ondergeschikte horeca', met een in pandige oppervlakte van maximaal 200 m² en een terras van maximaal 200 m²;
- h. sport-, spel- en speelvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen';
- i. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen, zoals een dierenweide en ecologische landschapstuin;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. extensief recreatief medegebruik;
- m. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- n. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden in verband met de ligging in de Groenblauwe mantel.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één recreatiebedrijf toegestaan.
- b. Gebouwen, met uitzondering van vakantieverblijven, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- c. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 2 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10m.
- c. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 1.000 m² bedragen (excl. vakantieverblijven en bedrijfswoning).

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
- b. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen woonboerderijen in hun geheel als bedrijfswoning worden



benut.

- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9m.

4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van lantaarnpalen, lichtmasten, draadlampen, etc. mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.6 Vakantieverblijven

Voor het bouwen van vakantieverblijven gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' zijn maximaal 16 vakantieverblijven toegestaan.
- b. De oppervlakte per vakantieverblijf mag niet meer bedragen dan 60 m².
- c. De standplaats van het vakantieverblijf dient minimaal 200 m² (bruto) te zijn.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e. De vakantieverblijven mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van de ongeschikte horecavoorziening anders dan door verblijfsrecreanten;
- b. gebruik van recreatieve nachtverblijven voor permanente bewoning;
- c. gebruik van de parkeervoorzieningen binnen het plangebied door personen die geen gebruik maken van de landschapscamping;
- d. activiteiten tussen 23.00 uur en 7.00 uur ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', met uitzondering van het geparkeerd houden of laten houden van auto's;
- e. lantaarnpalen, lichtmasten, draadlampen, etc. hoger dan 2 meter verlichten en/of uitlichten.

4.4.2 Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit



Gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en in de bijgebouwen bij de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen mag tot ten hoogste in totaal 50 m² worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat in gemeentelijke en rijksmonumenten de maximale oppervlakte 100 m² mag bedragen.
- b. Degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in milieucategorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden.

4.4.3 Voorwaardelijke sloopverplichting

- a. Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving - voor wat betreft de landschapscamping - is toegestaan, mits de oppervlakte bedrijfsbebouwing (excl. vakantieverblijven en bedrijfswoning) maximaal 12 maanden na de beëindiging van het bestaand gebruik wordt gereduceerd tot maximaal 1.000 m², zoals weergegeven in Bijlage 2 Gebruik & omvang bestaande vs. beoogde bedrijfsbebouwing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, dient in het geval dat aanvrager beschikt over een onherroepelijke vergunning die zijn grondslag vindt in artikel 4.5.1 de oppervlakte bedrijfsbebouwing (excl. vakantieverblijven en bedrijfswoning) maximaal 12 maanden na de beëindiging van het bestaand gebruik te worden gereduceerd tot 1.250 m², zoals weergegeven in Bijlage 2 Gebruik & omvang bestaande vs. beoogde bedrijfsbebouwing.
- c. Alvorens over wordt gegaan tot sloop van het aanwezige kippenhok binnen het plangebied dient een aanvullend veldonderzoek naar de aanwezigheid van de huismus te worden uitgevoerd op basis waarvan het bevoegd gezag kan vaststellen of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

4.4.4 Voorwaardelijke gebruiksbepaling

- a. Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving - voor wat betreft de landschapscamping - is toegestaan, mits:
 1. binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing is aangelegd overeenkomstig Bijlage 3 Landschappelijk inpassing en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;
 2. binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de parkeernormen conform de Parkeernota Alphen-Chaam d.d. 14-03-2019;
 3. voorafgaand aan de in gebruik name van het perceel conform de bestemmingsomschrijving – voor wat betreft de landschapscamping - een aanvullend veldonderzoek wordt uitgevoerd om te bepalen of de nestkast direct grenzend aan het plangebied in gebruik is door de eekhoorn, welke functie de kast heeft en indien nodig mitigerende maatregelen worden getroffen.
- b. Bestaand gebruik van gronden en bouwwerken dat op grond van het overgangsrecht is toegestaan dient uiterlijk op 01-01-2026 gestaakt te zijn.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen



Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2, lid 2, onder c, voor het vergroten van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen niet zijnde vakantieverblijven waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling van het bedrijf.
- b. De vergroting dient plaats te vinden binnen het bestaande bestemmingsvlak.
- c. Verblijfsrecreatieve bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 25% van de aangegeven oppervlakte bedrijfsgebouwen.
- d. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- e. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.
- f. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Werk en werkzaamheden

Het is binnen de bestemming 'Recreatie' verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
- b. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen;
- c. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
- d. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen.

4.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- e. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel ondergeschikte betekenis zijn;
- f. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwaarden.

Artikel 9 - Algemene aanduidingsregels

- Artikel 9.1 'Overige zone – beperkingen veehouderij' is toegevoegd
- 'Veiligheidszone – munitie' is i.p.v. artikel 9.1 artikel 9.2.



Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels

- Artikel 10 lid c en d zijn verwijderd

Artikel 12 - Overgangsrecht

- De nummering van artikelen 14.1 en 14.2 is onjuist. Dit is aangepast in 12.1 en 12.2.
- In artikel 14.2 lid a is de tekst 'tot uiterlijk 01-01-2026' verwijderd.

Verbeelding

De verbeelding is als volgt aangepast:

- Het plangebied incl. bijbehorende bestemmingen en aanduidingen is uitgebreid t.b.v. het oostelijk gelegen parkeerterrein en bijbehorende ontsluiting;
- De bestemming 'Groen' is aan westzijde verbreed tot 5 meter in overeenstemming met het landschappelijk inpassingsplan;
- Er zijn bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de te behouden bebouwing;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' is beperkt tot locatie bestaande bedrijfswoning;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – ondergeschikte horeca' is opgenomen ter plaatse van beoogde permanente ondergeschikte horeca;
- Functieaanduiding 'speelvoorzieningen' is opgenomen ter plaatse van het gedeelte van het plangebied waar op grond van het ecologisch onderzoek speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- Functieaanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen ter plaatse van beoogde parkeervoorzieningen;
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' is opgenomen op het gehele plangebied in overeenstemming met Verordening ruimte.

