

VASTSTELLING

BESTEMMINGSPLAN SCHELLESTRAAT 2 EN 2B, ALPHEN





BESTEMMINGSPLAN SCHELLESTRAAT 2 EN 2B, ALPHEN GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Planstatus

Vaststelling

Datum

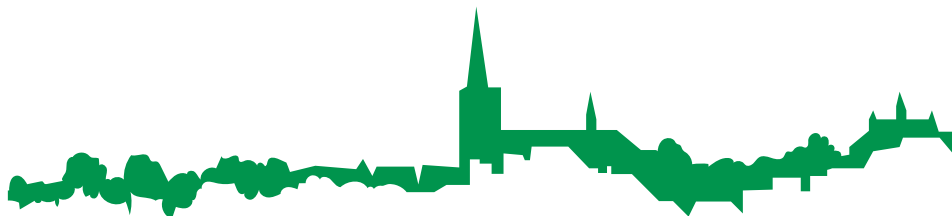
20 - 06 - 2024

Plan identificatie

NL.IMRO.1723.BPSchellestr2en2b-VG02

Auteur(s)

Ivo van de Weijer, Zoë Zeegers



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

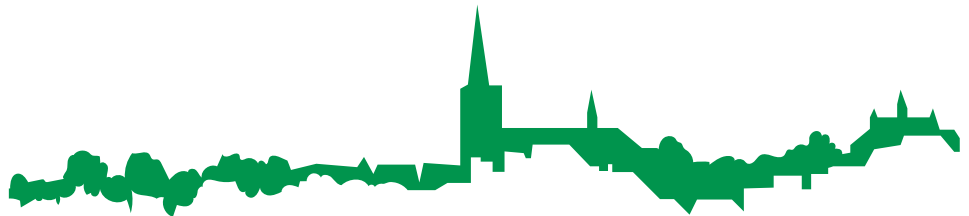
5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Inhoud van de toelichting	6
2.	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3.	Bestaande situatie	17
4.	Randvoorwaarden	18
4.1	Relatie met de Wet geluidhinder	18
4.2	Luchtkwaliteit	19
4.3	Stikstofdepositie	20
4.4	Bodem- en grondwater	21
4.5	Waterparagraaf	22
4.6	Flora en fauna	27
4.7	Archeologie	29
4.8	Cultuurhistorie	30
4.9	Milieuhinder bedrijvigheid	32
4.10	Geurhinder	34
4.11	Externe veiligheid	36
4.12	Besluit milieueffectrapportage	39
5.	Planbeschrijving	41
6.	Financiële haalbaarheid	43
7.	De bestemmingen	44
7.1	Het juridische plan	44
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	45
8.	Procedures	47
8.1	Inspraak en vooroverleg	47
8.2	Verdere procedure	47

Bijlagen

1. Landschapsplan 2 maart 2020
2. Landschapsplan 3 oktober 2023
3. Toelichting berekening landschapsplannen 2020 en 2023
4. Rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit
5. Certificaat ruimte voor ruimte
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Getekend besluit Hogere Waarde
8. Aeries berekening
9. Verkennend bodemonderzoek
10. Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant
11. Verslag omgevingsdialoog
12. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta
13. Staat van wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om een bestaand tijdelijk bijgebouw (behorende bij de woning Schellestraat 2) om te zetten naar een reguliere woning op het perceel Schellestraat 2b te Alphen.

De locatie Schellestraat 2b kent op basis van het wijzigingsplan 'Schellestraat 2, Alphen' de enkelbestemming 'Groen – Landschapselement'. Dergelijke gronden zijn onder ander bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.

In 2022 is een bijgebouw vergund binnen de landschappelijke inpassing. Daarmee wordt niet meer voldaan aan de voorwaardelijke verplichting uit het wijzigingsplan. Hiermee is het planvoornemen in strijd met het vigerende wijzigingsplan. Het gevolg daarvan is dat het formeel niet meer is toegestaan om te wonen aan de Schellestraat 2. Deze situatie is niet wenselijk, omdat dit raakt aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan "Schellestraat 2, Alphen". Deze kwestie kan worden voorkomen door medewerking te verlenen aan het principeverzoek en daarmee de strijdigheid op te lossen.

Het college van burgemeester & wethouders heeft op 14 juni 2023 laten weten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen verzoek, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarde(n).

- Een berekening dient aangeleverd te worden, waaruit de investering blijkt die als gevolg van de huidige uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan nodig zou zijn en als gevolg van voorliggend initiatief niet meer kan worden gerealiseerd. De landschappelijke inpassing zoals vastgelegd in het wijzigingsplan is daarbij het uitgangspunt. De investering dient:
 1. Alsnog op een passende locatie ten goede te komen aan fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap, dan wel;
 2. Te worden gestort in het gemeentelijke landschapsfonds, waarmee de gemeente Alphen-Chaam de verplichting tot een fysieke verbetering van het landschap overneemt.*Initiatiefnemer gaat voor optie 1. Hiervoor is een verschilberekening gemaakt van het originele landschapsplan uit 2020 behorende bij het wijzigingsplan Schellestraat 2 en het aangepaste landschapsplan behorende bij dit bestemmingsplan, zodat duidelijk is of er voldoende financiële inspanning is gedaan. Deze berekening is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Het landschapsplan 2020 is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Het landschapsplan 2023 is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Uit de verschilberekening blijkt dat initiatiefnemer bijna 2 keer zoveel financiële inspanning heeft gedaan. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde voorwaarde.*
- De resterende beplanting binnen het huidige bestemmingsvlak 'Groen – Landschapselement' dient behouden te blijven;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Het bestemmingsplan dient toe te zien op alle gronden aan de Schellestraat 2 die nu zijn opgenomen in het wijzigingsplan; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

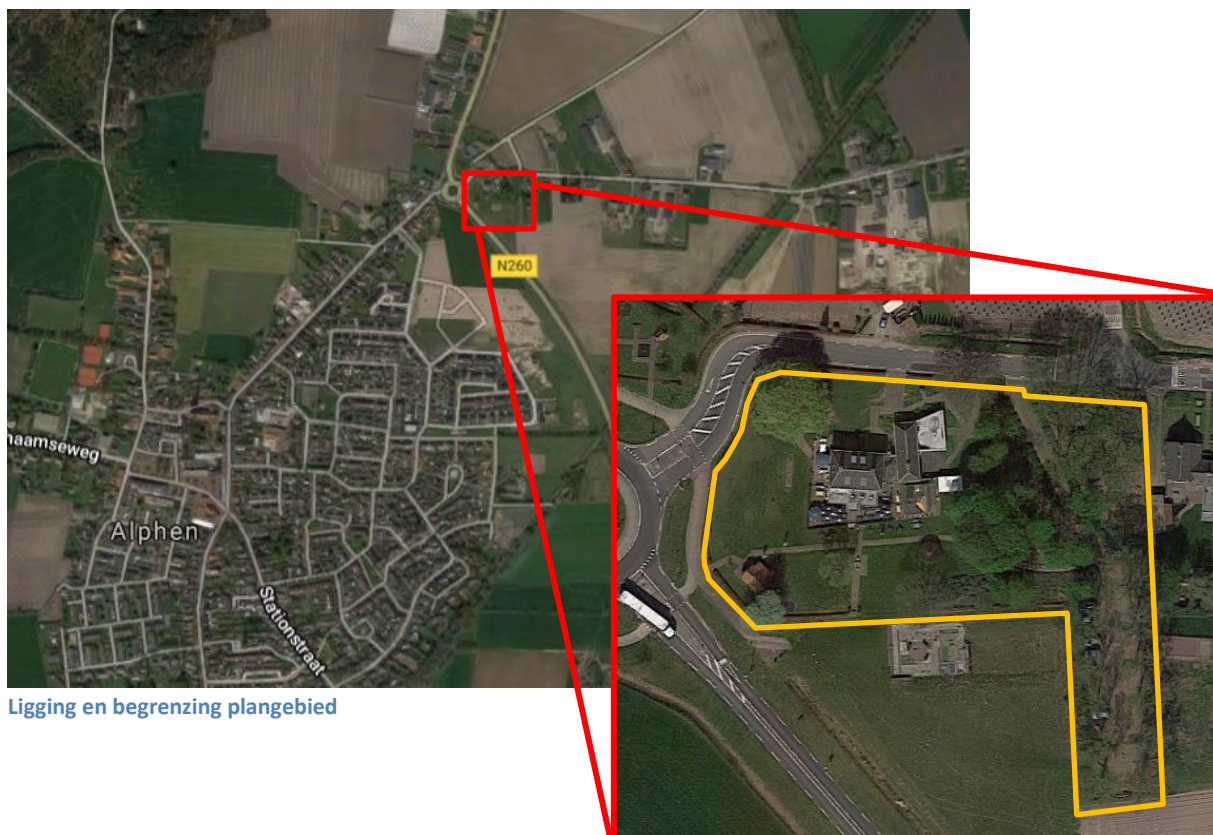
- In de toelichting van het bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (de diversie planologische en milieu-hygiënische aspecten dient onderzocht te worden). *De diverse planologische en milieu-hygiënische aspecten zijn in hoofdstuk 4 van de toelichting beoordeeld en vormen allen geen belemmering voor het planvoornemen.*

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan ziet ook toe op de gronden aan de Schellestraat 2, Alphen, omdat hiervoor de planregels eveneens moeten worden herzien.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie Schellestraat 2 – 2b ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen – Chaam, ten noordoosten van de dorpskern Alphen. Het plangebied bestaat uit twee percelen welke kadastraal bekend staan als Alphen en Riel, sectie M, nummers 849 en 850. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 7.090 m².

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door wegen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Schellestraat en aan de (zuid)westzijde door de N260 (Kapellekensbaan). De zuidzijde wordt begrensd door grasland met daarachter eveneens de N260 en aan de oostkant wordt het plangebied door gronden met de bestemming 'Wonen' begrensd.

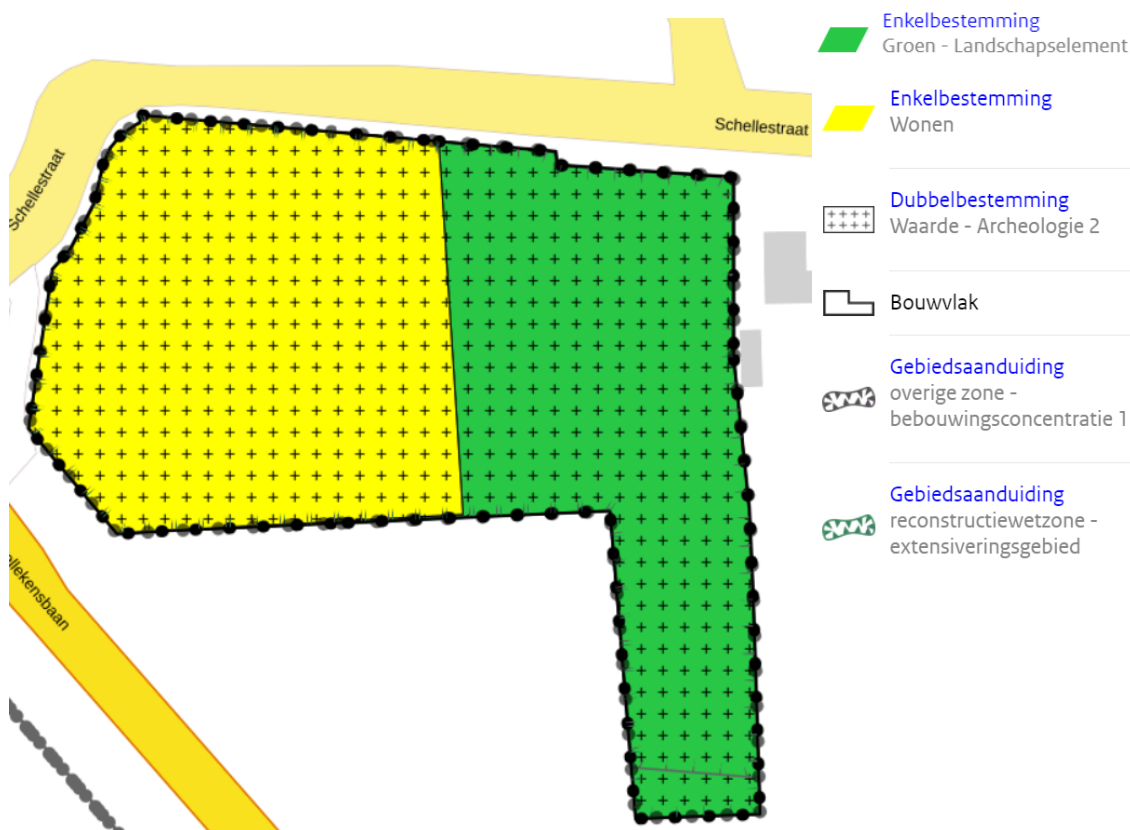


Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het wijzigingsplan 'Schellestraat 2, Alphen', vastgesteld op 25 augustus 2022 van toepassing.

Het plangebied kent op grond van dit plan de enkelbestemmingen 'Groen - Landschapselement' en 'Wonen', waarbij de woonbestemming is voorzien van een bouwvlak. Daarnaast gelden binnen het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 1' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Verder kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsnede vigerend wijzigingsplan

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren, behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, kleinschalig logeren, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorziening. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Ter plaatse geldt op basis van het vigerend wijzigingsplan ook de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 1' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Er zijn geen regels gekoppeld aan de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'overig – bebouwingsconcentratie 1' in het vigerende wijzigingsplan 'Schellestraat 2, Alphen'.

1.4 Inhoud van de toelichting

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 beoogde 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 opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 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.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ze zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Door het nationale karakter van het Barro en de 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 (Bro)

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 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. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde treden te vervallen.

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

Toetsing plangebied

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. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van Raad van State dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Het planvoornemen betreft de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een bestaand gebouw. De toevoeging van één woning ligt ver onder gestelde grens van 11 woning. Daarnaast wordt gebruikt gemaakt van een bestaand gebouw, waardoor er geen sprake is van ‘nieuw’ ruimtegebruik. Op basis van jurisprudentie is het voornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

2.2 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. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking.

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 termijndoelen 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 hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdopgaven:

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

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

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie 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 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.

Voor het plangebied zijn de volgende gebieden uit de Interim Omgevingsverordening relevant

- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied & Rechtstreeks wekende regels: landbouw)
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied & Rechtstreeks wekende regels: landbouw)
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks wekende regels: landbouw);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks wekende regels: landbouw);



Uitsnede kaart 2: rechtstreeks werkende regels: landbouw (plangebied ter plaatse van pointer)

Ruimte voor Ruimte-woningen (artikelen 3.77/ 3.78 en 3.79)

Op basis van artikel 3.77 en 3.79 kan binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels. Om dit mogelijk te maken dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- voor de ruimte-voor-ruimte kavel moet een titel van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte worden ingebracht.
- de ruimte voor ruimte- woning moet conform artikel 3.77 passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- voor de ruimte voor ruimte- woning geldt conform artikel 3.78 lid 3 een 'aanvaardbare locatie'.

Ontwikkelingsrichting (art. 3.77)

De gemeente Alphen-Chaam heeft de ontwikkelingsrichting voor het buitengebied weergegeven in de Structuurvisie Alphen-Chaam (zie ook paragraaf 2.3). Voor wat betreft woningtoevoeging in het buitengebied zijn de volgende gebiedsgerichte beleidsuitgangspunten van belang: i.) woningtoevoeging is alleen toegestaan in een in bijlage 2 bij de structuurvisie onderscheiden bebouwingsconcentratie, ii.) woningtoevoeging kan plaatsvinden binnen aangewezen zoeklocaties, maar locaties daar buiten worden niet uitgesloten en iii.) per bebouwingsconcentratie mogen niet meer nieuwe woningen op niet-herstructureringslocaties worden toegevoegd dan in bijlage 2 bij de structuurvisie is aangegeven. Tot op heden is concrete medewerking toegezegd dan wel meegewerkt aan 2 nieuwe locaties voor Ruimte-voor-Ruimte- of BIO-woningen op niet-herstructureringslocaties binnen de bebouwingsconcentratie “Kernrandzone Alphen-Noord”. Gelet hierop is woningtoevoeging binnen deze bebouwingsconcentratie mogelijk.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen past bij de ontwikkelingsrichting voor het buitengebied.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (art. 3.78)

Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Met de ‘Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant’ wordt uitgewerkt waarom en hoe de omvang hiervan wordt bepaald. Ook is uitgewerkt welke fysieke maatregelen bij de omgevingskwaliteit worden betrokken.

Om binnen de provincie een gelijkwaardig systeem te scheppen voor de bouw van incidentele woningen in het Landelijk gebied, bevat de Interim Omgevingsverordening als voorwaarde dat de tegenprestatie voor een woning qua omvang ten minste gelijk moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte-kavel (€125.000,-). Om te bepalen of voldoende fysieke tegenprestatie wordt gerealiseerd, werkt de provincie met de zogenaamde Rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Met de rekenmodule kan de waarde van de fysieke tegenprestatie worden berekend bij de beëindiging agrarisch bedrijf, waaronder glastuinbouwbedrijf, en voor de beëindiging niet-agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in artikel 7 van deze beleidsregel.

In de rekenmodule, die als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen, is de waarde van fysieke tegenprestatie berekend voor onderhavig planvoornemen. Hieruit blijkt dat €9.250,- wordt ingezet door de sloop van bedrijfsbebouwing. Het overige wordt ingezet door de aanschaf van een resttitel. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening.

Ruimte voor Ruimte kavel (art. 3.79)

Het planvoornemen betreft het omzetten van het tijdelijke, bestaande bijgebouw naar een reguliere woning. Hiertoe wordt een Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht. Door de aankoop van de titel wordt verzekerd dat met de in het verleden gedane investering in de omgevingskwaliteit wordt terugverdiend. Er wordt geen volledige ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht. Het gaat om een deelcertificaat van (92,6%). Formeel wordt er dus geen gebruik gemaakt van artikel 3.79 maar wordt uitgegaan van 3.78 (maatwerkregeling).

Voor de bouw van het bestaande gebouw (185 m²) heeft de initiatiefnemer reeds 370 m² aan sloopmeters aangekocht bij een agrariër. De sloopmeters zijn eerder ingezet voor de realisatie van een tijdelijk bijgebouw. Dit gebouw is inmiddels gerealiseerd en wordt nu met het ingediende bestemmingsplan omgezet naar een permanente woonbestemming.

Omdat het bijgebouw al gebouwd is en het in feite gaat om het bestendigen van deze situatie, het gaat om hetzelfde gebouw en dit is kort geleden gebeurd, is het voorstelbaar dat de sloopmeters worden meegenomen in de tegenprestatie voor de maatwerktitel. Voor deze casus kan worden aangesloten bij 'overige gevallen' zoals in de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van een tegenwaarde van 25 euro per m² voor de sloop (€25,- * 370 m² = €9.250,-). Voor een Ruimte-voor-Ruimte titel is een tegenprestatie ter waarde van €125.000,- noodzakelijk. Gezien de reeds betaalde €9.250,- zal nog een resttitel ter waarde van €115.750,- aangekocht worden. Zie hiertoe ook de rekenmodule, welke als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen. De resttitel is tevens aangekocht. Het bijbehorende certificaat is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

In de IOV is aangegeven dat bij de toepassing van het artikel 3.78 voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte kavels het artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' niet van toepassing is.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies 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);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- meerwaardecreatie (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. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld.

Het beoogde initiatief heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming en het (her) in gebruik nemen van de bestaande bebouwing. Het planvoornemen zet de bestemming om van een bestaand bijgebouw, behorende bij de naastgelegen woonbestemming Schellestraat 2, om naar een separate woonbestemming. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' worden overgenomen. 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 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 uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het herstel van historie en een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk Gebied' bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

In de IOV is aangegeven dat bij de toepassing van het artikel 3.79 het artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' niet van toepassing is. Voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is derhalve geen kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.9 noodzakelijk. Wel wordt c.q. is de woning landschappelijk ingepast, zie hoofdstuk 5 en bijlage 2 van de toelichting.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid

2.3 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.

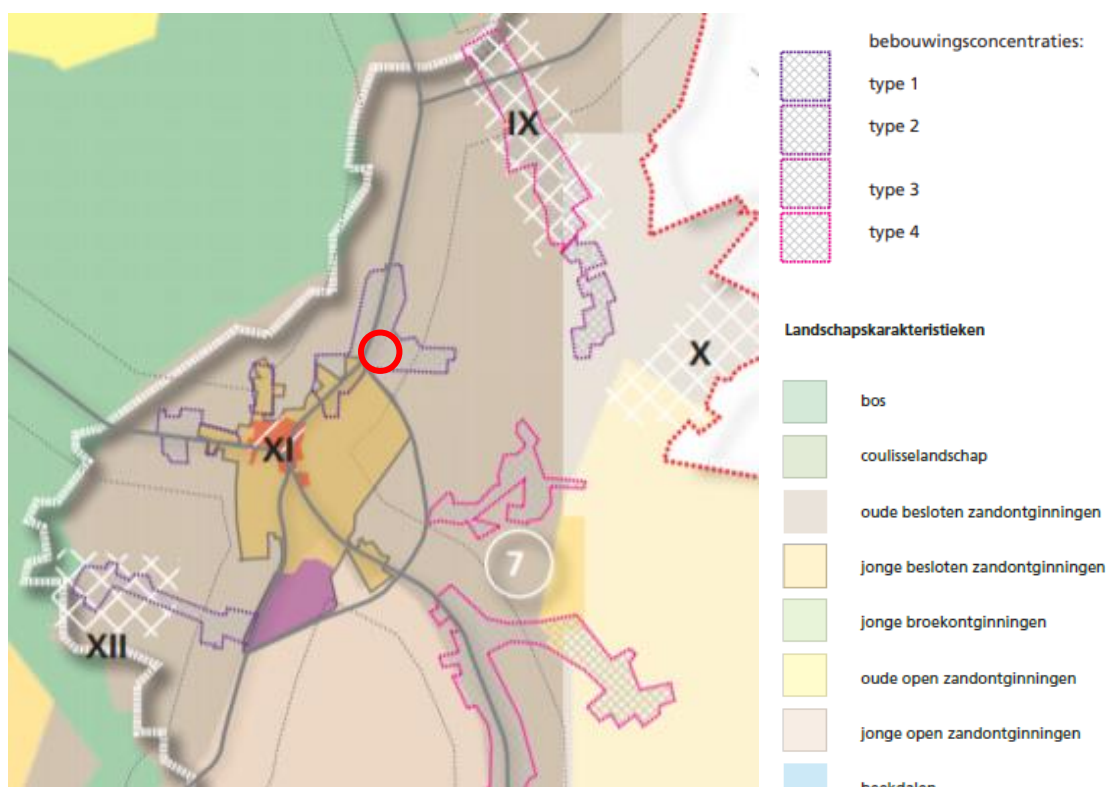
Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

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.

Het plangebied is een reeds bebouwde locatie en gelegen aan de rand van een cluster (woongebied Alphen). Daarnaast wordt met het planvoornemen één extra woning toegestaan, waarbij geen sloop en/of nieuwbouw nodig is. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente zoals weerlegt in de Structuurvisie Alphen-Chaam. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau, is een vereiste.



Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied ter plaatse van rode cirkel)

Het plangebied ligt conform de structuurvisie binnen 'bebouwingsclustertype 1' en het landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen'. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

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."

De gemeentelijke Structuurvisie Alphen-Chaam (2014) bevat beleidsuitgangspunten voor 'functies' en voor 'gebieden'. Voor wat betreft woningtoevoeging in het buitengebied zijn de volgende gebiedsgerichte beleidsuitgangspunten van belang: i.) woningtoevoeging is alleen toegestaan in een in bijlage 2 bij de structuurvisie onderscheiden bebouwingsconcentratie, ii.) woningtoevoeging kan plaatsvinden binnen aangewezen zoeklocaties, maar locaties daar buiten worden niet uitgesloten en iii.) per bebouwingsconcentratie mogen niet meer nieuwe woningen op niet-herstructureringslocaties worden toegevoegd dan in bijlage 2 bij de structuurvisie is aangegeven. Tot op heden is concrete medewerking toegezegd dan wel meegewerkt aan 2 nieuwe locaties voor Ruimte-voor-Ruimte- of BIO-woningen op niet-herstructureringslocaties binnen de bebouwingsconcentratie "Kernrandzone Alphen-Noord". Gelet hierop is woningtoevoeging binnen deze bebouwingsconcentratie mogelijk. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de visie over gebieden binnen 'Bebouwingsconcentratie type 1'.

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 ontwikkelingsmogelijkheden is aangesloten op de vigerende regels van ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Daarnaast is voor het planvoornemen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (hoofdstuk 5 en bijlage 2 van de toelichting), waarbij rekening is gehouden met de schaal en maat van de omgeving. 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. De identiteit van het landschap wordt niet aangetast door het gebouw. 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’.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid

3. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Schellestraat 2 – 2b in Alphen in de gemeente Alphen-Chaam. Binnen het plangebied bevindt zich de woning Schellestraat 2 met bijbehorend bouwwerk (berging) en een bijgebouw met huisnummer Schellestraat 2b.

De woning Schellestraat 2 kent een totale oppervlakte van circa 350 m². Het gebouw is omstreeks 1957 gebouwd en bestaat uit een hoofdgebouw met twee bouwlagen en een kap, twee uitbouwen bestaande uit één bouwlaag met een plat dak en een bijgebouw bestaande uit één bouwlaag met een kap.



Bestaand hoofdgebouw Schellestraat 2

In 2022 is het bijgebouw Schellestraat 2b vergund middels een tijdelijke vergunning van maximaal 10 jaar (tot 2023). Het bijgebouw Schellestraat 2b kent een totale oppervlakte van 185 m² met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Vervolgens is het bijgebouw in gebruik genomen als mantelzorgwoning (vergunningsvrij).



Bestaand bijgebouw Schellestraat 2b

De overige gronden binnen het plangebied zijn verhard of in gebruik als tuin/groen. Daarbij is het gehele plangebied landschappelijk ingepast (zie bijlage 2 van de toelichting en hoofdstuk 5).

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de N260, Schellestraat en Oude Tilburgsebaan. Derhalve is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

N260

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de N260 is maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren.

Schellestraat

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Schellestraat is maximaal 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Oude Tilburgsebaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarden voor deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Goedentijd

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 38 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 33 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Voor de N260 en Schellestraat blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een grondwal of geluidsscherm is geen optie uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding stuit op financiële bezwaren, zoals verwoord in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. 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. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarde heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het definitief besluit voor hogere waarde is samen met dit bestemmingsplan vastgesteld. Het besluit hogere waarde is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Woningen of andere geluidgevoelige gebouwen waarvoor hogere grenswaarden zijn vastgesteld van meer dan 53 dB (wegverkeer) of zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde, met dien verstande dat minimaal één verblijfsruimte aan deze geluidluwe zijde dient te worden gesitueerd. Voorstaande is juridisch gewaarborgd in de planregels.

4.2 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. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer 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.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof 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 ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Onderzoek

Voorliggend planvoornemen betreft de ingebruikname van een bijgebouw voor wonen, waarbij de huidige bebouwing behouden blijft. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van één woning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. De waardes zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) is 10-15 µg/m³. De fijnstofconcentratie (PM₁₀) ter plaatse van het plangebied is 14-16 µg/m³. De concentratie fijnstof (PM_{2,5}) is op locatie 6-8 µg/m³. De huidige concentraties vallen hiermee onder de grenswaardes.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woning of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijk activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) zou niet genoeg bescherming bieden aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekenoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2022.1)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen is met behulp van de AERIUS Calculator (versie 2022.1) een berekening voor de stikstofdepositie uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de realisatie van één vrijstaande ruimte voor ruimte woning aan de Schellestraat 2b te Alphen. Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bodem- en grondwater

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.

Vanaf 1 oktober 2019 is het tevens verplicht de PFAS-waarde in de bodem te onderzoeken, voordat gestart kan worden met grondverzet en/of kavelverkoop. PFAS is de verzamelnaam voor de stoffen PFOA, PFOS en GenX en wordt gezien als een zeer zorgwekkende stof (ZZS). Deze verplichting houdt in dat er geen grond vervoerd mag worden als de PFAS-waarde niet bekend is.

Onderzoek

Bij de bouw van het bijgebouw is door Aeres Milieu reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analysesresultaten blijkt dat het freatisch grondwater licht verhoogd is met cadmium, kobalt en nikkel en sterk verhoogd is met zink. De aangetroffen zware metalen zijn naar verwachting te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden met zware metalen in het grondwater. De concentraties van zware metalen in deze regio kunnen sterk fluctueren met de tijd. Een periodieke herbemonstering en -analyse kan hier uitsluitsel over geven. is niet noodzakelijk geacht.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt gezien de voorgenomen nieuwbouw van een bijgebouw en de aanwezige diepte van het grondwater ten opzichte van het maaiveld geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het onderzoeksgebied is als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd. Voorliggend bodemonderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Over van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodem- en grondwater vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de gestelde aanbeveling in acht worden genomen.

4.5 Waterparagraaf

Beleid

Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21)

De hoofdprincipes van de commissie WB21 luiden: Meer ruimte voor water, met als gedachteleidraad 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.

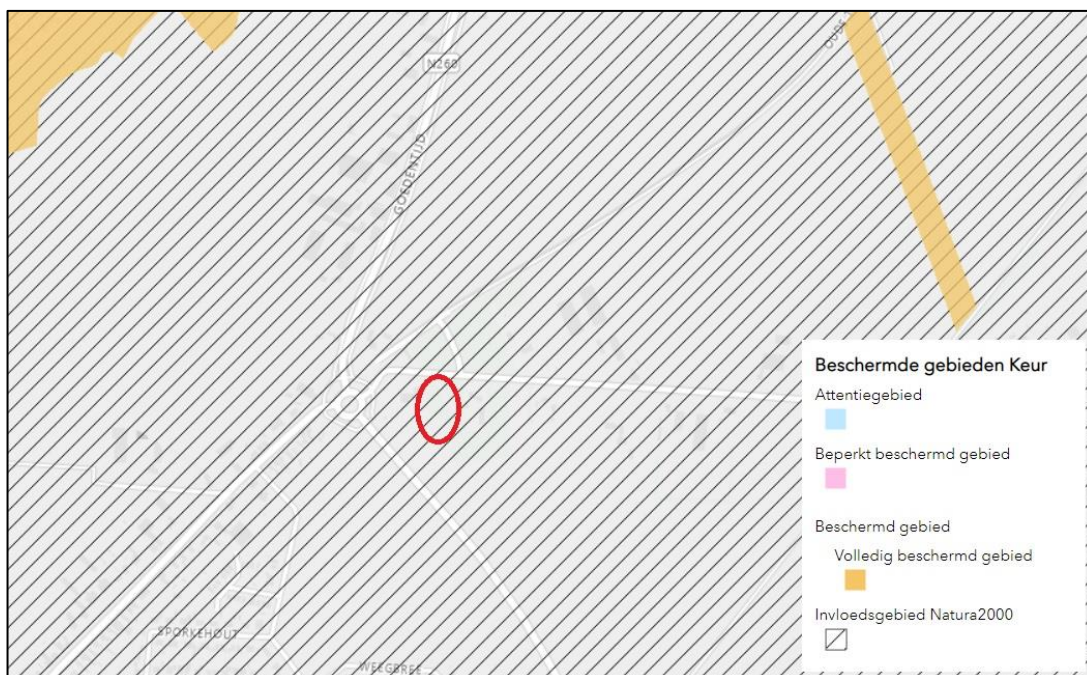
In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

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 keurkaart waterschap Brabantse Delta (rood omlijnd de globale locatie van de woning)

De planlocatie ligt in het invloedsgebied Natura2000, zoals te zien in bovenstaande afbeelding. Binnen deze gebieden zijn er extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Het initiatief bestaat uit de ontwikkeling van een bijgebouw. Er wordt geen grondwater onttrokken en er vinden geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020 – 2024 (vGRP)

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024.

In het waterbeleid zijn de zorgplichten uit de Waterwet verder ingevuld. Het gemeentelijke waterbeleid schrijft onder meer voor dat stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. Alle nieuwe nieuwbouw- en herstructureringsprojecten dienen in principe hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd waarbij de wettelijke voorkeursvolgorden gehanteerd worden. Hemelwater wordt daarom, ook als er geen toename is van het verhard oppervlak, bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd en schoon gehouden.

Bij een toename van het verhard oppervlak (daken en bestrating) van minder dan 500 m² geldt alleen het gemeentelijk beleid en wordt alleen voor het oppervlak van de bouwwerken een opgave meegegeven. Bij grotere plannen wordt voor het oppervlak van daken en bestrating een opgave meegegeven. De gemeente rekent niet met een gevoeligheidsfactor.

Voor het realiseren van nieuwbouw is een bergingseis voor hemelwater van minimaal 78 mm (liter/m²) voor het toekomstige nieuwe bebouwd oppervlak vastgesteld.

Voor het aanpassen van bebouwd oppervlak geldt een bergingseis van minimaal 7 mm voor het vervangende oppervlak en minimaal 78 mm voor een eventuele toename van bebouwd oppervlak. Verhard oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden.

De bestaande watervoorzieningen zoals greppels en vijvers dienen gehandhaafd te blijven tenzij de bergende, afvoerende, infiltrerende en drainerende functie gecompenseerd wordt.

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 bovengenoemd 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.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, tegen de dorpskern Alphen aan. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt circa 7.090 m². Binnen het plangebied bevindt zich de woning Schellestraat 2 van circa 350 m² met een bijbehorend bouwwerk van circa 30 m². Daarnaast is het bestaande bijgebouw, welke bekend is als Schellestraat 2b, aanwezig met een oppervlakte van 185 m².

Verder is nog circa 650 m² perceelverharding aanwezig. Het overige deel van het perceel (circa 5.875 m²) is onverhard en bestaat voornamelijk uit gras/tuin. Het totaal aandeel verharding bedraagt daarmee circa 1.215 m².

Hemelwater

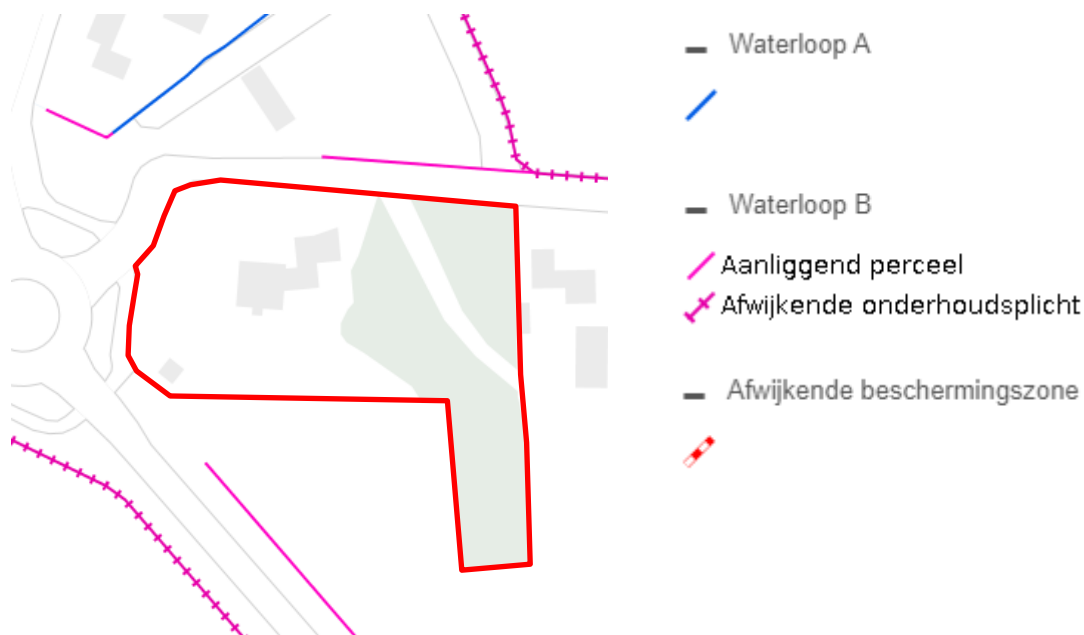
In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Afvalwater

In de bestaande situatie wordt het afvalwater door middel van een drukriolering geloosd.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele categorie B watergangen en één categorie A watergang gelegen. Daarbij is ten noorden van het plangebied eveneens een beschermingszone aanwezig. Het plangebied ligt op minimaal 10 meter van een categorie B watergang en dit is tevens de dichtstbijzijnde watergang. Op basis van deze ligging gelden geen beperkingen voor het plangebied voor van watergangen en/of beschermingszones.



Legger Brabantse Delta (plangebied rood omlijnd)

Toekomstige situatie

Benodigde watercompensatie

Met dit bestemmingsplan gaat het om het planologisch bestendigen van een tijdelijke situatie. In eerste instantie is het bijgebouw formeel opgericht voor een periode van 10 jaar. Voor deze tijdelijke omgevingsvergunning is destijds gebruik gemaakt van de 'kruimelgevallenregeling (artikel 4, onderdeel 11 Bijlage II Bor). Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat het bijgebouw wordt omgezet naar een permanente woning. Van de tijdelijke situatie is dan ook geen sprake meer. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bijgebouw omgezet naar een hoofdgebouw met de functie wonen. Op het eerste gezicht lijkt dit slechts een functiewijziging, maar planologisch gezien wordt er een bouw- en bestemmingsvlak toegevoegd. Er moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dat betekent dat er vanuit het aspect water uitgegaan kan worden van het toevoegen van bebouwing/verharding. Er is dus niet slechts sprake van functiewijziging en daarmee is er volgens het beleid uit het VGRP wel een opgave voor de toename van verharding.

In de toekomstige situatie neemt daarmee de hoeveelheid verharding met 185 m² (grootte bijgebouw) toe. Dit komt neer op een benodigde hoeveelheid watercompensatie van 14,4 m³ (185 m² x 78 mm/1000). Volgens het beleid uit het VGRP geldt een opgave van 78 mm voor de toename van verhard oppervlak. Voor deze benodigde watercompensatie is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen (artikel 4.4.3 van de regels).

Hemelwater

In de toekomstige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Afvalwater

In de nieuwe situatie blijft de afvoer van afvalwater ongewijzigd.

Oppervlaktewater

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de A-watgang en/of B-watgang. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze 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 Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt 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.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Natura 2000-gebied

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is de 'Regte Heide & Riels Laag'. De afstand tot het Natura 2000-gebied bedraagt circa 4 km. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 km. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (of ligt er tegen aan). Het plangebied ligt op circa 510 meter van het meest dichtstbijzijnde aangewezen Natuurnetwerk Brabant. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natuurnetwerk.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën 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 een 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 worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden geplaatst. Met de beoogde ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt en/of vegetatie verwijderd; het betreft enkel een planologische wijziging. Een ecologische onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Algemeen voorkomende vogels:

verwijderen van vegetatie en slopen van bebouwing buiten het broedseizoen

In de opgaande vegetaties en bebouwing komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in een planologische wijziging van het bijgebouw. Er worden geen gebouwen gesloopt en/of vegetatie verwijderd.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Archeologie

Verdrag van Malta

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).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

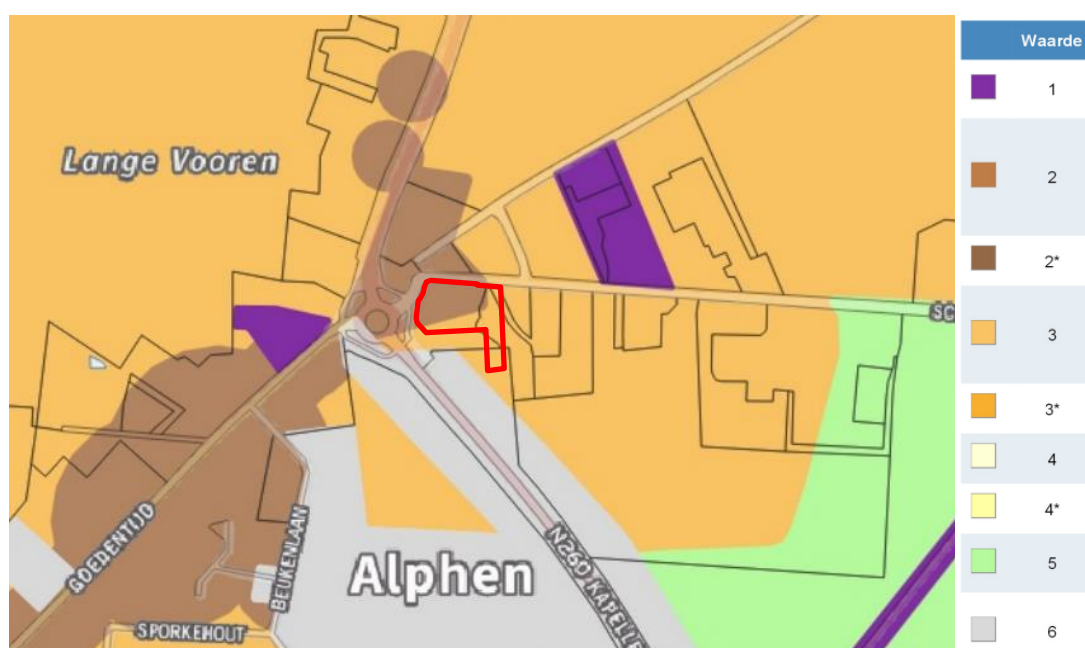
De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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 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.

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 (plangebied rood omlijnd)

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam ligt het plangebied voor een gedeelte in categorie 2 en voor een gedeelte in categorie 3b, bijbehorende dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' (WR-a2 en WR-a3b) zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen betreft de ingebruikname van het bestaande gebouw voor wonen. De bestaande bebouwing blijft hierbij behouden. Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Indien er toch grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, zal opnieuw getoetst moeten worden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

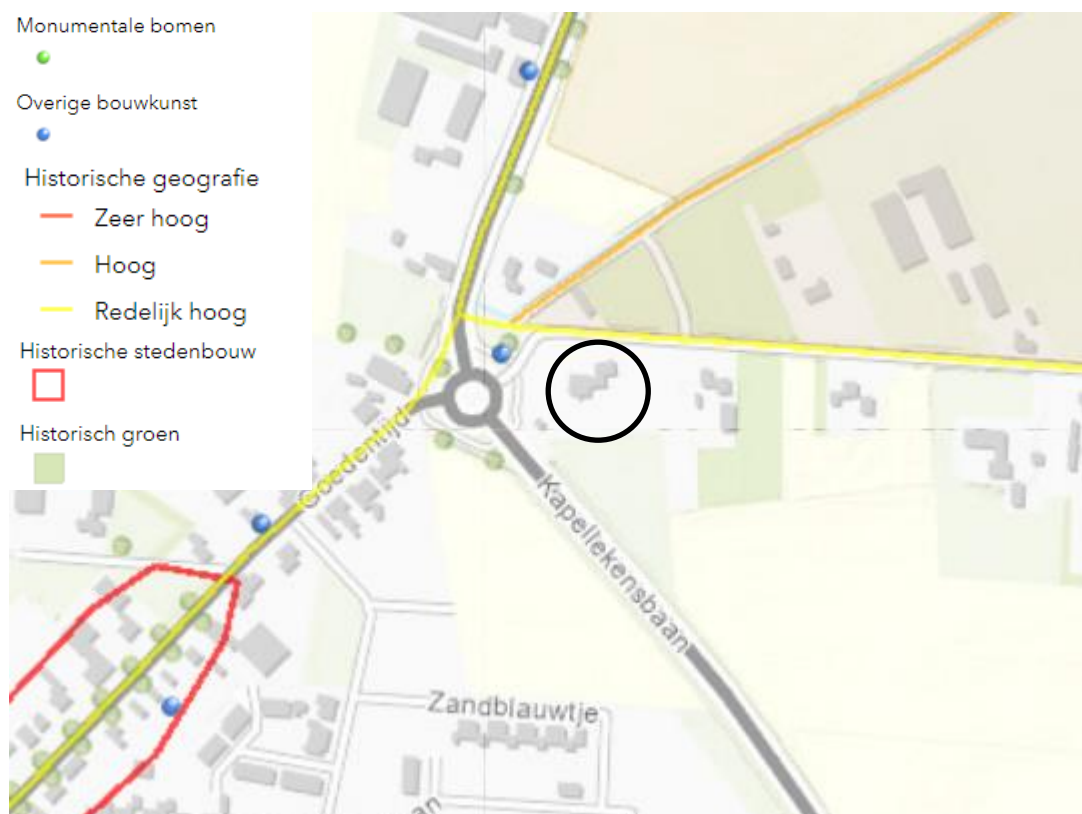
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de

Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water.

Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die in 2024 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 (plangebied ter plaatse van zwarte cirkel)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt binnen de regio 'Baronie', 'Archeologische landschappen', 'Archeologische monumenten' en 'Indicatieve Archeologische waarden'. In de onderstaande tekst zijn deze cultuurhistorische gebieden nader uitgewerkt.

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:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. 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;
3. 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”.

Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog

De Schellestraat is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Het omzetten van het tijdelijk bijgebouw naar reguliere woning doet geen afbreuk aan deze lijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Milieuhinder bedrijvigheid

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. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

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

Het plangebied ligt in het buitengebied tegen de rand van de bebouwde kom van Alphen aan. De nabije omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van meerdere bestemmingen, waaronder ‘Agrarisch’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Bedrijf’. Hierdoor is het gebied te kwalificeren als omgevingstype ‘gemengd gebied’.

De beoogde ontwikkeling betreft de ingebruikname van het bijgebouw voor wonen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving in beeld gebracht. De nieuwe woonfunctie moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

In onderstaande tabel zijn de bestaande functies rond het plangebied weergegeven.

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Hinder afstand	Afstand vanaf plangebied
Schellestraat 6	Dierenarts	Niet bekend*	0 m*	Ca. 180 m
Schellestraat 8	loon- en grondwerkbedrijf	3.1	30 m	Ca. 250 m
Schellestraat 5	Fokken en houden van overige dieren: konijnen	3.2	50 m	Ca. 150 m
Schellestraat 9	Statische opslag	2	10 m	Ca. 350 m
Schellestraat 11	Handel in bouwmaterialen	2	10 m	Ca. 650 m
Schellestraat 14-16	Loon-, mechanisatie- en transportbedrijf en biogasinstallatie	3.1	30 m	Ca. 630 m
Goedentijd 39a	Teelt en verkoop asperges	2	10 m	Ca. 150 m
Goedentijd 41	Fokken en houden van varkens	4.1	100 m	Ca. 160 m

* zie nadere toelichting

Bedrijvigheid nabije omgeving Schellestraat 2b, Alphen

In de VNG Brochure is geen categorie dierenarts opgenomen. Wel is een categorie dierenasiel opgenomen met milieucategorie 3.2. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter ten aanzien van geur. Een dierenarts is dan ook aan te merken als een bedrijf met milieucategorie 3.2 en een indicatieve afstand van 50 meter. Deze praktijk vormt geen belemmering voor het planvoornemen, aangezien het op een afstand van circa 180 meter van het plangebied ligt.

De overige milieubelastende functies in de nabije omgeving liggen eveneens buiten de te hanteren richtafstanden. De werkelijke afstand van de beoogde woonfunctie tot aan de nabije bedrijvigheid ligt hiermee ruim boven de gestelde richtafstanden. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de toekomstige woonbestemming het woon- en leefklimaat voldoende is. Daarbij werkt de woonbestemming, gelet op de richtafstanden en de aanwezigheid van burgerwoningen op een kortere afstand, niet belemmerend voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Geurhinder

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

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



Uitsnede kaart (voormalig) veehouderijbedrijven (plangebied met rood aangegeven)

Volgens deze kaart ligt de dichtstbijzijnde (actieve) veehouderij (Goedentijd 41) op circa 160 meter van het plangebied. Verder bevinden zich een veehouderij op circa 250 meter (Goedentijd 43) en een konijnenfokkerij op circa 150 meter (Schellestraat 5). Hierbij heeft de laatstgenoemde geen geuremissie tot gevolg.

In artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te zijn. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderijen.

De konijnenfokkerij (Schellestraat 5) heeft geen geuremissie tot gevolg en vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen. Voor het houden en fokken van konijnen geldt volgens de VNG lijst een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 180 meter van deze bedrijvigheid en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand. Daarbij zijn er plannen om de konijnfokkerij te beëindigen aan de Schellestraat 5 en de locatie een bedrijfsbestemming met milieucategorie 2 te geven. Voor milieucategorie geldt slechts een richtafstand van 10 meter waardoor het leef- en woonklimaat nog verder verbetert in de toekomst. Vooralsnog is getoetst aan de huidige vigerende situatie. De richtafstanden van de omliggende bedrijven zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.2 (Bedrijven en milieuzonering).

Ter plaatse van de toekomstige woonbestemming is het woon- en leefklimaat voldoende. Daarbij werkt de woonbestemming, gelet op de afstanden tot de veehouderijen met een geuremissie en de aanwezigheid van burgerwoningen op een kortere afstand, niet belemmerend voor de omliggende veehouderijen met een geuremissie.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 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. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.9 behandeld.

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 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 ongevoerd 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.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Inventarisatie risicobronnen

The map shows a residential area with a proposed bus route (N260) highlighted in yellow. The route starts at a junction near 'Zandstraat' and 'Buisleiding', passes through a blue circle indicating a bus stop, and continues towards 'Gebr. Van Eijck'. A red dashed line also follows a similar path. The map includes labels for 'Zandstraat', 'Buisleiding', 'Gebr. Van Eijck', 'N260', and 'Kastanjelaan'. A red dashed line indicates the proposed route, and a blue circle marks the bus stop location.

Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (plangebied ter plaatse van blauwe cirkel)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied komen de volgende risicovolle inrichtingen voor:

- Gebr. Van Eijck Loonbedrijf B.V., Alphen (ca. 680 m)
- Munitiepark Alphen, Alphen (ca. 1,3 km)

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Binnen een straal van 2 kilometer zijn een tweetal risicovolle inrichtingen gevestigd. In beide gevallen ligt het plangebied ruim buiten de invloedsgebieden van de inrichtingen.

Op het terrein van de inrichting Gebr. Van Eijck Loonbedrijf B.V. is een biogas vergister (bovengrondse tank) aanwezig. Voor deze bovengrondse tank geldt een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 50 meter. De afstand tot het plangebied ligt hier met circa 680 meter ruim boven.

Op een afstand van circa 1,3 km is een militair munitiepark gelegen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de veiligheidszones van deze inrichting weergegeven. Deze veiligheidszone reikt niet tot aan het plangebied, waardoor het niet in binnen het invloedsgebied van deze inrichting ligt.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied is één weg aangewezen als risicobron, namelijk de N260 (Kapellekensbaan). De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft deze weg aangemerkt als transportroute. Het beleid externe veiligheid van de gemeente Alphen-Chaam en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevt) verplicht om het groepsrisico van ieder ruimtelijk besluit binnen een invloedsgebied te verantwoorden. Op basis van deze verplichting heeft de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant een standaardverantwoording voor de externe veiligheid opgesteld.

De mate van verantwoording voor het planvoornemen wordt bepaald aan de hand van de 'Stroomschema standaard verantwoording' uit het Standaardadvies 2020 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Het planvoornemen betreft een wijziging en ligt op de kaart 'Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico' binnen de blauwe zone. De risicobron is afkomstig van een transportroute. Indien een beperkte verantwoording geldt op basis van het Bevt en er sprake is van zelfredzame personen kan voor deze ontwikkeling gebruik worden gemaakt van het standaardadvies van de Veiligheidsregio.

De toepassingsvereiste bij een beperkte verantwoording voor een transportroute staan verwoord in artikel 8, lid 2 van het Bevt. De motivering in hoeverre de beperkte verantwoording kan worden toegepast, dient te worden opgenomen in het ruimtelijk plan. Een beperkte toepassing kan worden toegepast indien het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Gelet op de functieverandering van het bijgebouw naar een woonbestemming neemt de groepsrisico minimaal toe. Daarbij wordt de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen bij de nieuwe bestemming, niet overschreden. Zodoende kan gebruik gemaakt worden van het standaardadvies van de Veiligheidsregio. Dit standaardadvies is toegevoegd als bijlage 10 bij de toelichting.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 100 meter van het plangebied. Voor deze buisleiding is echter geen risicocontour vastgesteld. De buisleiding vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelings-plichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht.

Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-plichtig. Het plangebied is ook veel kleiner dan de genoemde 100 hectare. In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Gelet op de kenmerken van het project, het plangebied en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot significante nadelige milieueffecten. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Met de aanleg van hierboven beschreven groen, is ook de 'nieuwe' ruimte voor ruimte woning voldoende ingepast en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Schellestraat. De Schellestraat ter hoogte van het plangebied grenst vrijwel direct aan de nabij gelegen N260. De Schellestraat is een relatief lange weg en het plangebied ligt aan het meest westelijk deel van deze straat. Het is een doorgaande weg waar geen fysieke scheiding is tussen motorvoertuigen en langzaam verkeer. Het plangebied kent een korte oprit op eigen terrein.

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019', vastgesteld op 14 maart 2019. Op basis hiervan geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Het perceel Schellestraat 2b biedt voldoende ruimte om ter plaatse te voorzien in twee parkeerplaatsen.

Het planvoornemen betreft het in gebruik nemen van een bestaand gebouw ten behoeve van de bestemmingen 'Wonen'. Hiervoor zal de bestaande ontsluiting behouden blijven en het aantal verkeersbewegingen minimaal toenemen. Het aantal extra verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de huidige infrastructuur.

6. FINANCIËLE 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. Een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt opgesteld over 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.

7. DE BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

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

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige wijzigingsplan 'Schellestraat 2, Alphen' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van de gemeente Alphen-Chaam. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. 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 woningen;
- 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.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, landschappelijke waarden en natuurwaarden, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

De op de verbeelding 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 bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. Bebouwing ten behoeve van de bestemming is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ dan mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 en 9 m. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per toegestane woning. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m.

Er zijn in deze bestemming afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het afwijken van de bouwregels (onder voorwaarden). De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is onder voorwaarden toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Tenslotte zijn er voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing en de benodigde waterberging.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden en archeologische vindplaatsen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemming.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3b

De voor 'Waarde - Archeologie 3b' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden en archeologische vindplaatsen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3b' voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemming.

8. PROCEDURES

8.1 Inspraak en vooroverleg

Omgevingsdialoog

Conform de gemeentelijke beleidsnota "omgevingsdialoog in ruimtelijke plannen" is een omgevingsdialoog vereist. Initiatiefnemer heeft in het kader van dit bestemmingsplan de omwonenden geïnformeerd. Er wordt voldaan aan de genoemde beleidsnota. De burens hadden geen bezwaren of opmerkingen ten opzichte van het voornemen. Het verslag is bijgevoegd als bijlage 11 bij de toelichting.

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.

Op 13 november 2023 heeft de provincie Noord – Brabant gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen. Wel is door de provincie gevraagd om de rekenmodule in te vullen en bij te voegen als bijlage bij deze toelichting. Voorgaande reactie van de provincie Noord-Brabant is in de toelichting verwerkt.

Op 18 oktober 2023 heeft waterschap Brabantse Delta gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen en daarom wordt een positief advies gegeven.

De volledige reacties van de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse delta zijn als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

8.2 Verdere procedure

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarden hebben van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er een aantal wijzingen doorgevoerd. In de Staat van wijzingen (bijlage 13 bij deze toelichting) zijn deze wijzingen inzichtelijk gemaakt.

Vaststelling

Voorliggen bestemmingsplan is op 20 juni 2024 vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden, en degenen die zienswijze hebben ingediend, 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.