

VASTGESTELD

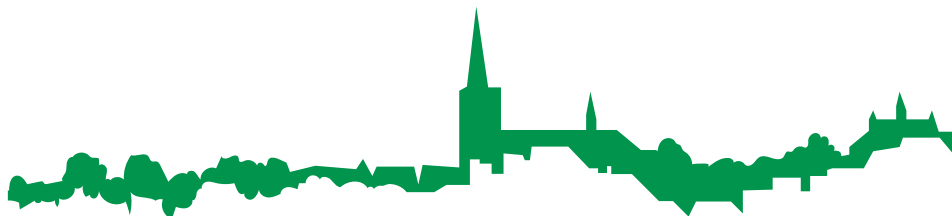
BESTEMMINGSPLAN SCHELLESTRAAT 5 TE ALPHEN





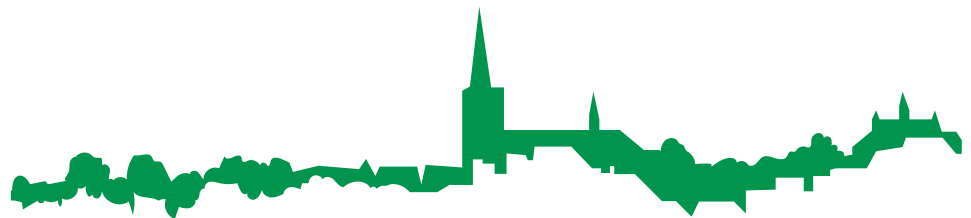
BESTEMMINGSPLAN SCHELLESTRAAT 5 TE ALPHEN GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	19 - 03 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.BPSchellestr5-VG01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer, Judith van Kuijk



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	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Inhoud van de toelichting	6
2.	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	20
3.	Bestaande situatie	25
4.	Randvoorwaarden	27
4.1	Relatie met de Wet geluidhinder	27
4.2	Luchtkwaliteit	29
4.3	Stikstofdepositie	30
4.4	Bodem- en grondwater	31
4.5	Waterparagraaf	32
4.6	Flora en fauna	37
4.7	Archeologie	39
4.8	Cultuurhistorie	42
4.9	Milieuhinder bedrijvigheid	45
4.10	Geurhinder	48
4.11	Externe veiligheid	49
4.12	Niet gesprongen explosieven (NGE)	53
4.13	Besluit milieueffectrapportage	53
5.	Planbeschrijving	55
6.	Financiële haalbaarheid	60
7.	De bestemmingen	61
7.1	Het juridisch plan	61
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	62
8.	Procedure	64
8.1	Inspraak en vooroverleg	64
8.2	Verdere procedure	64

Bijlagen:

- Bijlage 1: Bedrijfsplan
- Bijlage 2: Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant
- Bijlage 3: Certificaat Ruimte voor Ruimte bouwtitel
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Selectiebesluit
- Bijlage 6: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek toekomstige bedrijfssituatie
- Bijlage 8: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 10: Ontwerpbesluit hogere waarde
- Bijlage 11: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 12: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 13: Standaardverantwoording groepsrisico
- Bijlage 14: Landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering
- Bijlage 15: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 16: Nota van vooroverleg
- Bijlage 17: Nota van ambtelijke wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’ (met aanduiding ‘intensieve veehouderij’) te wijzigen naar de bestemming ‘Bedrijf’ met als functieaanduiding ‘agrarisch technisch hulpbedrijf’ aan de Schellestraat 5 te Alphen.

Daarnaast is het voornemen om in het plangebied aan de Schellestraat 5 te Alphen één ruimte voor ruimte woning te realiseren. Ter compensatie wordt in het plangebied circa 920 m² aan bedrijfsbebouwing gesaneerd, worden vijf voedersilo’s verwijderd en wordt circa 3.400 kg aan stikstof gereduceerd.

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” (vastgesteld op 11 februari 2010) en “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” (vastgesteld op 10 december 2015). Het plangebied kent op basis van deze bestemmingsplannen de enkelbestemming ‘Agrarisch- Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduidingen ‘bedrijfswooning’ en ‘intensieve veehouderij’ en de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden- Landschapswaarden’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden- cultuurhistorisch waardevolle akker’. De voorgestelde bedrijfsactiviteit en de realisatie van één ruimte voor ruimtewoning op de geplande locatie zijn niet mogelijk binnen deze bestemming. De beoogde ontwikkeling is derhalve in strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

De initiatiefnemer heeft voorliggend plan op 20 december 2022 als principeverzoek ingediend bij de gemeente Alphen-Chaam. Het college van burgemeester en wethouders is in principe bereid medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch bedrijf’ naar ‘bedrijf’ met als functieaanduiding ‘agrarisch technisch hulpbedrijf’. Daarnaast is de gemeente in principe bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van één ruimte voor ruimtewoning op de locatie Schellestraat 5 in Alphen. De gemeente heeft voor dit principebesluit de volgende voorwaarden opgesteld:

- Initiatiefnemer dient een bedrijfsplan aan te leveren waarin de link met het buitengebied bewezen wordt en waarin wordt bewezen dat de bebouwing die gehandhaafd blijft noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering; *Het bedrijfsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.*
- Initiatiefnemer dient een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de representatieve bedrijfssituatie, waaruit blijkt dat de milieuhinder horende bij de vervolgfunctie vergelijkbaar is bij de milieucategorie 2; *Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.*
- Voor het bestemmingsplan gelden de regels van het bestemmingsplan ‘Correctieve herziening buitengebied Alphen-Chaam 2010’; *De regels van bestemmingsplan ‘Correctieve herziening buitengebied Alphen-Chaam 2010’ zijn als uitgangspunt gebruikt bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan.*
- Initiatiefnemer dient in de toelichting van het bestemmingsplan te motiveren dat de vestiging geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van omliggende woningen tot gevolg heeft, dit geldt ook voor de nieuw op te richten woning; *In hoofdstuk 4 zijn alle (milieu) aspecten met betrekking tot het planvoornemen om tot een goed woon- en leefmilieu te komen beoordeeld.*

- De locatie dient landschappelijk ingepast te worden. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing dient aanvrager een inrichtingsplan op te stellen waarin sprake is van streekeigen/inheemse beplanting conform de STILA-methode. Tevens dient initiatiefnemer rekening te houden met de ruimtelijke vertrekpunten voor oude besloten zandontginningen uit de structuurvisie. De landschappelijke inpassing dient te worden geborgd op de verbeelding met de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels; *De landschappelijke inpassing is als bijlage bij de toelichting en regels opgenomen en geborgd in de regels en op de verbeelding op bovenstaande wijze.*
- Initiatiefnemer dient in de toelichting van het bestemmingsplan te motiveren dat voldaan kan worden aan de Interim Omgevingsverordening en de afspraken uit de 'Kwaliteitsverbetering van landschap in de regio West-Brabant'; *In paragraaf 2.2 van de toelichting vindt de toetsing van het planvoornemen aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant plaats.*
- Initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te voeren met de omgeving, vóór de officiële start van de procedure; *In paragraaf 8.1 wordt de omgevingsdialoog beschreven.*
- Initiatiefnemer en gemeente sluiten een overeenkomst vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; *Deze overeenkomst is getekend door initiatiefnemer en maakt verder geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.*
- Extra verharding mag aangebracht worden op het perceel, mits dit landschappelijk wordt ingepast en zolang er geen tweede inrit wordt gerealiseerd; *De hoeveelheid verharding neemt met het planvoornemen af en een tweede inrit is niet aan de orde.*
- Indien initiatiefnemer voornemens is om in de bebouwingsconcentratie kernrandzone Alphen-Noord een RvR-woning mogelijk te maken, dient de gemeente betrokken te worden bij de locatiekeuze. Daarnaast dient de provincie te beoordelen dat er genoeg milieurechten worden ingeleverd en ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald voor een RvR-titel. *Gemeente is betrokken bij de locatie van de RvR-woning. De provincie heeft beoordeeld dat er genoeg milieurechten worden ingeleverd en kwaliteitwinst wordt behaald voor een RvR-titel.*

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied Schellestraat 5 te Alphen ligt aan de noordzijde van de kern Alphen en behoort tot het buitengebied. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, Sectie L, nummer 468 met een totale oppervlakte van circa 14.850 m².

Het plangebied ligt in de oksel van de Oude Tilburgsebaan en de Schellestraat. Aan de noord-, en oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een woonperceel. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Schellestraat met aan de overzijde bestaande woningbouw en een bestaande dierenkliniek.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

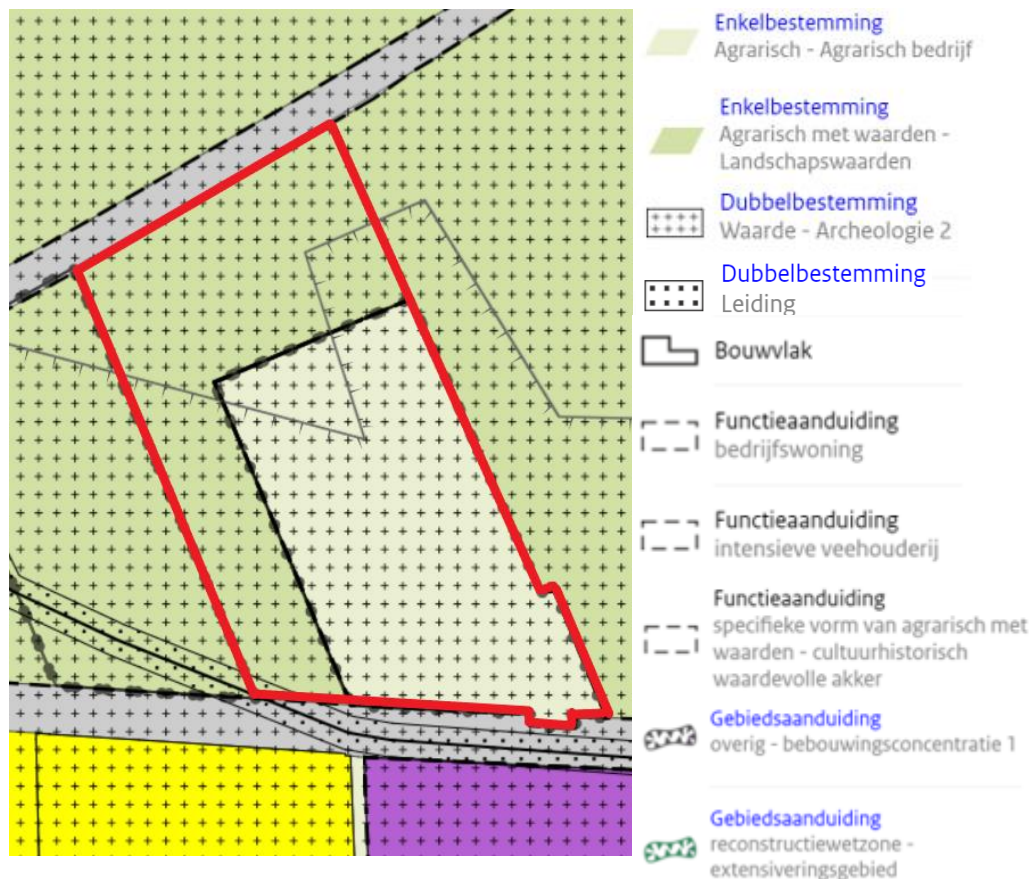
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Buitengebied Alphen-Chaam 2010”, vastgesteld op 11 februari 2010 en “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010”, vastgesteld op 10 december 2015.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” geldt voor het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’ met een bouwvlak en de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘bedrijfswoning’.

Op basis van het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” geldt voor het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden- Landschapswaarden’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden- cultuurhistorisch waardevolle akker’.

Voor het gehele plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' en voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Leiding'. Daarnaast gelden voor het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overig-bebouwingsconcentratie 1' en 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied'.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Agrarisch -Agrarisch bedrijf met functieaanduiding 'intensieve veehouderij', 'bedrijfswoning'

Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, een intensieve veehouderij, een bedrijfswoning, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Daarnaast zijn productiegebonden detailhandel (waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m²) en kleinschalig logeren (waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²) toegestaan. Tenslotte zijn de gronden bestemd voor paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, opslag, bewerking en verwerking van dierlijke mest, afkomstig uit eigen bedrijfsvoering tot maximaal 25.000 m² op jaarbasis.

Voor het bouwen van bouwwerken geldt in het algemeen dat per bestemmingsvlak bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven worden gebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van (teeltondersteunende) kassen die ook op het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd. In het geval dat geen bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aanwezig is, mogen gebouwen op het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd.

Agrarisch met waarden- Landschapswaarden met functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker’

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, waaronder tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudelijke voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor cultuurhistorisch waardevolle akkers. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder voorwaarden toegestaan.

Waarde- Archeologie 2

Deze 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. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een bouwvergunning, voor bouwwerken buiten een bouwvlak met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Leiding

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse leidingen, en voor groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 2 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding(en). De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

1.4 Inhoud van de toelichting

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 staat allereerst een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. In hoofdstuk 5 is de planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 6 gaat in op de financiële haalbaarheid van het plan. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op de procedure van het plan.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding uit de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding uit het Barro.

Ladder van duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke

ordering (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 ordering, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

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

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

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

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is. De ontwikkeling betreft enerzijds een wijziging van de bedrijfsbestemming en anderzijds de ontwikkeling van één woning. Ten aanzien van de bedrijfsontwikkeling blijkt uit jurisprudentie dat vanaf 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is. Ten aanzien van een woningbouwontwikkeling is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de ontwikkeling van 12 woningen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijziging van een (agrarische) bedrijfsbestemming. In het plangebied aan de Schellestraat 5 te Alphen zijn een konijnenfokkerij (intensieve veehouderij) en een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf gevestigd. De konijnenfokkerij betreft de hoofdactiviteit, het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf betreft een nevenactiviteit.

In de nieuwe situatie wordt de intensieve veehouderij (konijnenfokkerij) beëindigd. Vanwege de beëindiging worden ter plaatse circa 920 m² aan BVO gesloopt, vijf voedersilo’s gesaneerd en 33.393,46 kg aan ammoniakrechten (NH₃) ingeleverd. Het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf wordt voortgezet en wordt de nieuwe hoofdactiviteit. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd en er vindt geen uitbreiding plaats. Het ruimtebeslag voor de bedrijfsbestemming met bouwvlak neemt zelfs af door de sloop van konijnenstal 2.

Gesteld kan worden dat de wijziging van de bedrijfsbestemming niet voorziet in een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling welke ladderplichtig is.

Met de Ruimte voor ruimte regeling wordt aan de Schellestraat 5 te Alphen één nieuwe woning toegevoegd. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de ontwikkeling van 12 woningen. De toevoeging van één extra woning ligt ver onder de grens van 12 woningen waardoor het planvoornemen ten aanzien van de woningbouwontwikkeling niet voorziet in een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling welke Ladderplichtig is.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen niet gezien kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus niet Ladderplichtig is.

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.

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld, op 11 maart 2022 geactualiseerd vastgesteld en geconsolideerd op 21 maart 2023 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.

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

- Landelijke gebied
Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied;
- Gemengd Landelijk gebied
Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied;



Figuur 3 Uitsnede kaart 6 Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied (plangebied ter plaatse van pointer)

(Gemengd) Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in “(gemengd) landelijk gebied”. Het initiatief betreft enerzijds het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf (tot milieucategorie 2) en anderzijds het toevoegen van één Ruimte voor Ruimte woning. Het voornemen is om in de toekomstige situatie de bedrijfsactiviteiten van het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf als hoofdactiviteit uit te oefenen. Artikelen 3.77, 3.78 en 3.79 zijn van toepassing op het planvoornemen.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- a. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld

in Afdeling 3.2 Basis op orde , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; *Zie hieronder de gebiedsgerichte benadering van de gemeente.*

- b. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; *Zie hieronder de gebiedsgerichte benadering van de gemeente.*
- c. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd. *De sloop van de overtollige bebouwing (920 m²) is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 7.4.2.3. van de regels) door middel van een voorwaardelijke verplichting.*

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is. *De gebiedsgerichte benadering van de gemeente is voorgelegd aan de provincie en akkoord bevonden.*

Door de gemeente Alphen-Chaam is een gebiedsgerichte benadering opgesteld voor de Schellestraat om te kunnen voldoen aan het provinciale beleid en om de diverse ontwikkelingen aldaar integraal te kunnen benaderen. De beschrijving en ruimtelijke visie van de Schellestraat is in de gebiedsgerichte benadering geactualiseerd ten opzichte van de gemeentelijke structuurvisie.

Het plangebied van de Schellestraat 5 ligt binnen de aanduiding "bebouwingsconcentratie 1" in het gemeentelijk beleid gaat het daarbij om de bebouwingsconcentratie Kernrandzone Alphen-Noord. De Schellestraat ligt in het overgangsgebied tussen de Kom van Alphen en het buitengebied van de gemeente. Van oudsher is de Schellestraat een historisch lint en qua functies een gemengd gebied. Hier wisselen wonen en (agrarische) bedrijven elkaar af.

In de gemeente Alphen-Chaam is in toenemende mate sprake van stoppende agrarische bedrijven. Vanwege dit wegvallen van agrarische bedrijven wil de gemeente passende vervolgfuncties faciliteren. Voor het gemengde gebied van de Schellestraat, de overgang tussen de Kom van Alphen en het buitengebied, zijn passende vervolgfuncties 'wonen' en niet agrarische 'bedrijvigheid'.

Voor het thema 'wonen' geldt dat binnen bebouwingsconcentratie 1 het toevoegen van enkele woningen incidenteel tot de mogelijkheden behoort en afweegbaar is. Het heeft hierbij de voorkeur om woningen toe te voegen op VAB-locaties of als een ontwikkeling gericht is op het behoud van een pand met cultuurhistorische, beeldbepalende waarde. Daarnaast achten we het van belang dat de beoogde woningbouwontwikkelingen gepaard gaan met het saneren van een agrarisch bedrijf. Er wordt een woning naast de VAB-locatie mogelijk gemaakt. Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en met de landschappelijke inpassing van de woning wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimtewoning is daarmee passend binnen de gebiedsgerichte benadering van de Schellestraat.

Het behouden en het versterken van lokale bedrijvigheid is van groot belang voor de gemeente Alphen-Chaam. Daarom wil de gemeente ook in het buitengebied ruimte bieden voor dynamiek voor bedrijvigheid. Het gaat om het stimuleren van economische functies in het buitengebied die ook zorgen voor duurzaam beheer, behoud en versterking van gebiedseigen kwaliteiten. Als beleidsuitgangspunt is in de structuurvisie opgenomen dat zuinig ruimtegebruik van belang is. Daarom is er op bedrijventerreinen bij voorkeur geen ruimte voor categorie 1- en 2 bedrijven. Dit type bedrijven kunnen gemengd worden met wonen en andere functies, zoals in de linten in het buitengebied. De vestiging van het landbouwmechanisatie-, montage-, constructie- en reparatiebedrijf aan de Schellestraat is hier een goed voorbeeld van. Het betreft een categorie 2 bedrijf waarbij is aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving gegarandeerd kan worden. Daarnaast ligt de functie binnen de bebouwingsconcentratie type 1, bedrijvigheid in dit type bebouwingsconcentraties is afweegbaar. Vanwege de beëindiging van de konijnenfokkerij wordt er 920 m² aan bebouwing gesaneerd. Het gaat specifiek om de sloop van één van de twee voormalige konijnenstallen en de sanering van vijf voedersilo's. De overige

bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning worden in de toekomstige situatie onderdeel van het landbouwmechanisatie-, montage-, constructie- en reparatiebedrijf. Op die manier wordt leegstand voorkomen en wordt de resterende bedrijfsbebouwing in gebruik genomen voor de vervolgfunctie. Voorliggende bestemmingsplan Schellestraat 5 maakt een lichte bedrijvigheid mogelijk die goed te mengen is met andere functies in de kernrandzone van Alphen. Aan de andere randvoorwaarden van het thema werken uit de structuurvisie wordt ook voldaan. Hierdoor beoordeeld de gemeente dat deze ontwikkeling hiermee op hoofdlijnen passend in de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

Bovendien is de Schellestraat goed bereikbaar vanwege de ligging nabij de Kapellekensbaan, de provinciale N260. De rotonde waarop de aansluiting met de rondweg van Alphen gemaakt wordt is slechts 300 m² van de Schellestraat 5 af. Dit draagt bij aan het vestigingsklimaat voor lokale bedrijvigheid en maakt de Schellestraat geschikt voor categorie 1 – en 2 bedrijven.

Uit het bovenstaande blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de gebiedsgerichte benadering voor de Schellestraat. De beoogde nieuwe woning wordt gerealiseerd op een reeds bebouwde VAB-locatie en met de ontwikkeling van een bedrijfsfunctie met een goede bereikbaarheid en met ten hoogste milieucategorie 2 waarbij er geen belemmeringen ontstaan voor nabijgelegen functies. Er wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en de ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Het initiatief vormt een bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

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

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Alle relevante (milieu)aspecten zijn in hoofdstuk 4 van de toelichting beoordeeld. Met dit bestemmingsplan wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.*
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden; *Het planvoornemen wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie hoofdstuk 5) en overtollige bebouwing wordt gesloopt (geborgd in de regels met een sloopverplichting, artikel 7.4.2.3 van de regels). De cultuurhistorische waarden worden hersteld (zie paragraaf 4.8) en 3.393,46 kg aan ammoniakrechten (NH₃) worden ingeleverd door het bedrijf.*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt; *Dit is toegelicht in het bedrijfsplan, zie bijlage van de toelichting.*
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is. *Aan deze voorwaarde is voldaan.*

Lid 2

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

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:

1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De nieuwe woning wordt gebouwd tussen de bestaande woonbebouwing.*
2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; *Het planvoornemen is om één vrijstaande ruimte voor ruimtewoning mogelijk te maken. De tegenprestatie hiervoor bedraagt € 125.000,- . In het vervolg van deze paragraaf is in een tabel toegelicht hoe dit bedrag wordt bereikt.*
3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort; *Is onderzocht en behoort inderdaad tot de mogelijkheden.*
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De vergunning met 3.393,46 kg aan ammoniakrechten (NH3) wordt ingetrokken voor het bedrijf.*
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

De ontwikkeling betreft geen nieuw landgoed. Aan deze voorwaarden hoeft niet getoetst te worden.

- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

In het vigerend bestemmingsplan is de plek waar de nieuwe ruimte voor ruimte woning komt aangewezen als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker'. Behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor cultuurhistorisch waardevolle akker zijn gewenst. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt door middel van een nieuwe houtwal en bomenrijen tot aan het zandpad Oude Tilburgsebaan de historische landschappelijke structuren in het algemeen en de cultuurhistorisch waardevolle akker in het bijzonder ter plaatse hersteld. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 3

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

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

Het plangebied van de Schellestraat 5 ligt binnen de aanduiding “bebouwingsconcentratie 1”. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 4

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

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

Aan deze artikelen wordt het planvoornemen niet getoetst.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

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

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

Lid 2

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

Lid 3

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

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

Aan deze artikelen wordt het planvoornemen niet getoetst.

Maatwerkregeling omgevingskwaliteit

Deze regeling geeft invulling aan de voorwaarden uit artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het betreft de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit als men een woning wil bouwen. Hiermee wordt duidelijk welke tegenprestatie verricht moet worden. Daarnaast wordt een differentiatie in woningbouwtypen met de daarvoor geldende voorwaarden aangegeven. Artikel 3, 4, 6 en 7 van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit zijn (gedeeltelijk) relevant voor het planvoornemen.

Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning (Artikel 3)

1. Gedeputeerde Staten kunnen meewerken aan het toevoegen van een woning in geval dat:

- a. een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;

Vanwege de beëindiging van de konijnenfokkerij en de geplande bedrijfswijzing wordt er met de sloop van de westelijk gelegen konijnenstal circa 920 m² aan bebouwing gesaneerd. Daarnaast worden er vijf voedersilo's gesaneerd en wordt de vergunning met 3.393,46 kg aan ammoniakrechten (NH₃) ingetrokken voor het bedrijf. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de compensatieregeling Ruimte voor ruimte in de vorm van een bouwtitel. Deze fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

- b. er sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als bedoeld in artikel 3.78, derde lid, van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant;

Een aanvaardbare locatie is (volgens 3.78 lid 3a) dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. De ruimte voor ruimtewoning wordt in het plangebied gerealiseerd, tussen de bestaande bedrijfswoning aan de Schellestraat 5 en de westelijk gelegen woning aan de Schellestraat 3a (buren). De Schellestraat is een straat met een mix aan woningen en bedrijven. In de "Structuurvisie Alphen-Chaam" en in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Alphen- Chaam 2010" is de Schellestraat aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. Er is sprake van een aanvaardbare locatie. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

2. Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit, in de hierna opgenomen situaties, de volgende regels:

- a. bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. als drempelwaarde wordt ten minste 1.000 m² bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m² bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
In dit geval worden de bedrijfsactiviteiten deels beëindigd (en bebouwing gesloopt) en wordt de bedrijfswoning niet omgezet naar een burgerwoning. Dit lid is dus deels van toepassing. Het planvoornemen is om circa 920 m² aan bedrijfsbebouwing te slopen, waarbij de sloop van de eerste 250 m² bedrijfsgebouw niet ingezet hoeft te worden voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarbij worden vijf voedersilo's gesaneerd en 3.393,46 kg aan ammoniakrechten (NH₃) ingeleverd. Totaal staat dit gelijk aan de 1.000 m² bedrijfsgebouw die gesloopt moet worden als fysieke tegenprestatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
Uitgaande van het voorgenomen plan levert de sloop totaal € 38.640,- (920 m² x 42) op.
3. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, telt gedeeltelijk mee als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
Het planvoornemen is om de 5 aanwezige voedersilo's te verwijderen, totaal circa € 212,50 (25m² x 8,50).
4. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
Ten aanzien van het planvoornemen geldt dat er voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd. Er wordt voorzien in een goede

landschappelijke inpassing, waarbij de kosten in redelijkheid onderdeel zijn van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

5. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
De sloop van de bedrijfsbebouwing wordt niet elders ingezet. Er wordt met de sloop ingezet op één ruimte voor ruimtewoning in het plangebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
6. bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;
De fysieke tegenprestatie is gelijk aan een ruimte voor ruimte kavel (met een waarde van €125.000,-), zie onderstaande berekening (tabel verder op in deze paragraaf). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
7. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.
De regels van voorliggend bestemmingsplan sluiten agrarische bedrijfsactiviteiten uit. Een bedrijfsbestemming tot milieucategorie 2 is juridisch geborgd in de regels (artikel 4.1 lid a in de regels van dit bestemmingsplan). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 3, lid 2b, 2c en 2d zijn niet van toepassing op het planvoornemen.

Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit (Artikel 4)

Gedeputeerde Staten hanteren, voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij beëindiging van een milieubelastende activiteit:

- a. bij de vaststelling van het plan wordt bewijs geleverd dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen zijn ingetrokken;
De vergunning voor de konijnenfokkerij zal worden ingetrokken. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- b. de beëindiging van de milieubelastende activiteit op de locatie is juridisch geborgd waarbij het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing wordt uitgesloten;
Door een bestemmingswijziging op de locatie is in de nieuwe situatie uitsluitend een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage- en constructiebedrijf toegestaan tot milieucategorie 2. Met een maximum toegestane bebouwd oppervlak van 1.610 m² aan bedrijfsbebouwing is het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing niet meer mogelijk. Dit is juridisch geborgd in de regels en op de verbeelding. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- c. voor het intrekken van de N-emissie op de te beëindigen locatie kan €15 per kg/N/jaar worden ingebracht als tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit als:
 - a. 1°. toestemming is verleend voor de N-emissie en de capaciteit ook feitelijk is gerealiseerd op het moment van het verzoek tot intrekking;
 - b. 2°. een Aeriusberekening wordt overgelegd waaruit de depositie van de N-emissie als bedoeld in onderdeel c, onder 1°, op N2000 gebieden blijkt; en
 - c. 3°. intrekking van de N-emissie niet reeds is toegezegd aan een derde;

Er worden met het planvoornemen 3.393,46 kg aan ammoniakrechten (NH3) ingeleverd. Dit betekent dat een bedrag van 3.393,46 kg x €15,- = € 50.901,90 kan worden ingebracht als tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit. Het stikstofdepositieonderzoek is opgenomen als de bijlage 12 van deze toelichting. De intrekking van de N-emissie is niet reeds toegezegd aan een derde.

- d. de waarde van dier- of fosfaatrechten kan niet worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit.
Dit lid is niet van toepassing. Er worden op dit moment geen dier- of fosfaatrechten ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit.

Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype (Artikel 6)

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende regels:

- a. voor vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen:
1. voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten geldt een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid; *In onderstaande berekening wordt hieraan voldaan.*
 2. de woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat; *Hier wordt aan voldaan. Aansluiting is gezocht bij het vigerend bestemmingsplan "Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010".*
 3. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling; *Hier wordt aan voldaan.*
 4. als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7.
In onderstaande proefberekening is uitgegaan van de criteria uit artikel 7.

Artikel 6 lid b t/m e is niet van toepassing op het planvoornemen.

Het planvoornemen is om één vrijstaande ruimte voor ruimtewoning mogelijk te maken. De tegenprestatie hiervoor bedraagt € 125.000,-. Aan de hand van de "Rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit" is hieronder een berekening gemaakt. Hierbij is voor de "landschappelijke maatregelen" uitgegaan van een bedrag van € 8.175,11.

Maatregelen

Te slopen bedrijfsbebouwing	920 m ²
Drempelwaarde sloop voor toevoegen één woning	750 m ²
Aantal toe te voegen woningen op basis beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit	1 woning
Te slopen verharding / voorzieningen	25 m ² (5 voedersilo's)
Ammoniak emissie reductie	3.393,46 kg

Berekening

Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 25,- per m ²) 920 m ² x € 25	€ 23.000,-
Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 5,- per m ²) 5 silo's à 5 m ² : 25m ² x € 5	€ 125,-
Landschappelijke maatregelen	€ 12.024,-
Inleveren ammoniakrechten (ca €15 kg/N/jaar) 3.393,46 kg x € 15	€ 50.902,-
Totaal	€ 86.051,-
Nog in te zetten:	€ 38.949,-
	€ 125.000,-

Figuur 4 Berekening "Rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit"

De 'Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is online ingevuld en als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Waardering Fysieke tegenprestatie (artikel 7, lid b)

In het geval dat voor het bouwen van woningen een onvoldoende fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, kan een aanvullende tegenprestatie worden behaald met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, waarbij een minimumbedrag geldt van € 20.000.

Uit de berekening blijkt dat met de sloop, de ammoniak emissie reductie en de landschappelijke maatregelen er nog een bedrag resteert van € 38.949,- Dit resterende bedrag kan op basis van artikel 7 lid b uit de provinciale regeling Maatwerk voor omgevingskwaliteiten worden aangevuld met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Initiatiefnemer heeft hiervan gebruik gemaakt en voor het restbedrag van € 38.949,- een certificaat gekocht. Het certificaat is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

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);
- Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9).

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.

Slechts een klein deel van de bestaande bebouwing wordt gesaneerd voor het planvoornemen door beëindiging van de konijnenfokkerij. De vierkante meters aan te slopen bedrijfsbebouwing worden ingezet voor de realisatie van een ruimte voor ruimtewoning. De overige bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning blijven in de toekomstige situatie behouden. Het voornemen is om in de toekomstige situatie de bedrijfsactiviteiten van het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf als hoofdactiviteit uit te oefenen. De ruimte voor ruimtewoning wordt gerealiseerd aan de westelijke zijde van het plangebied.

De bebouwingsregeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden overgenomen (vastgesteld op 2 november 2010). 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. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

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 een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt door middel van een nieuwe houtwal en bomenrijen tot aan het zandpad Oude Tilburgsebaan de historische landschappelijke structuren in het algemeen en de cultuurhistorisch waardevolle akker in het bijzonder ter plaatse hersteld. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

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 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangegeven dat als artikel 3.79 wordt toegepast aan het artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' niet getoetst hoeft te worden. Het planvoornemen is getoetst aan artikel 3.79. Toetsing aan artikel 3.9 is dus niet meer nodig.

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.

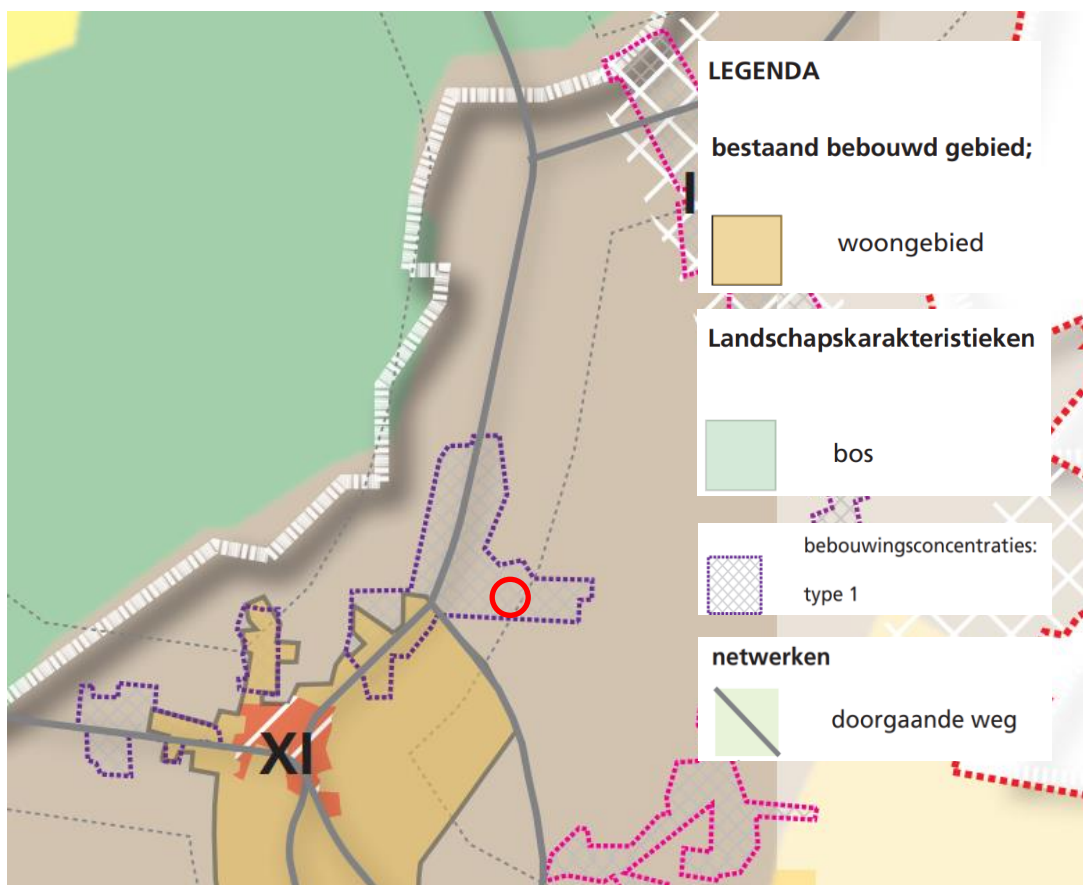
Toetsing

Met het planvoornemen wordt een intensieve veehouderij beëindigd (konijnenfokkerij) en een ruimte voor ruimtewoning toegevoegd. Vanwege strengere regelgeving in de agrarische sector en hogere kosten is de konijnenfokkerij niet toekomstbestendig. Daarentegen groeit het

landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf en is deze bedrijfstak wel toekomstbestendig. Het gaat hier om bedrijvigheid met een relatief lage milieucategorie (milieucategorie 2) en het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf is duidelijk gelieerd aan de agrarische sector. Hiermee wordt de leefbaarheid in de directe omgeving verbeterd en de agrarische sector versterkt. Tevens wordt de vraag naar extra woningbouw ingevuld. Er wordt gebruik gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij een intensieve veehouderij (konijnenfokkerij) beëindigd wordt en één stal met oppervlakte van circa 920 m² gesloopt wordt en vijf voedersilo's gesaneerd worden. Bij de ontwikkelingsmaatschappij van de provincie is het recht gekocht voor het realiseren van de woning. Op basis van de Structuurvisie zijn bedrijfsactiviteiten in het buitengebied afweegbaar in de categorieën 1,2 en 3.1. In principe zijn conform de verordening ruimte van de provincie op VAB-locaties alleen categorie 1 en 2 toegestaan. Wanneer van een initiatief de effecten vergelijkbaar zijn met een categorie 2 activiteit en geborgd kan worden dat verdere groei niet aan de orde is, dan is het betreffende categorie 3.1 initiatief niet direct niet meer afweegbaar.

Op de structuurvisiekaart valt het plangebied binnen 'bebouwingsconcentratie type 1' (zie figuur 5 op volgende pagina).

Voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied is de indeling aangehouden uit de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Bebouwingsconcentratietype 1 heeft een goede ontsluiting naar hoofdwegen, relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur. Binnen deze bebouwingsconcentraties mogen ruimte voor ruimtewoningen gerealiseerd worden. Belangrijke voorwaarde hierbij is het ontstaan van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor een ruimte voor ruimtewoning moet de initiatiefnemer een bouwrecht kopen van de ontwikkelingsmaatschappij, danwel moet het initiatief passend zijn binnen de regeling. Aan deze voorwaarden worden voldaan.



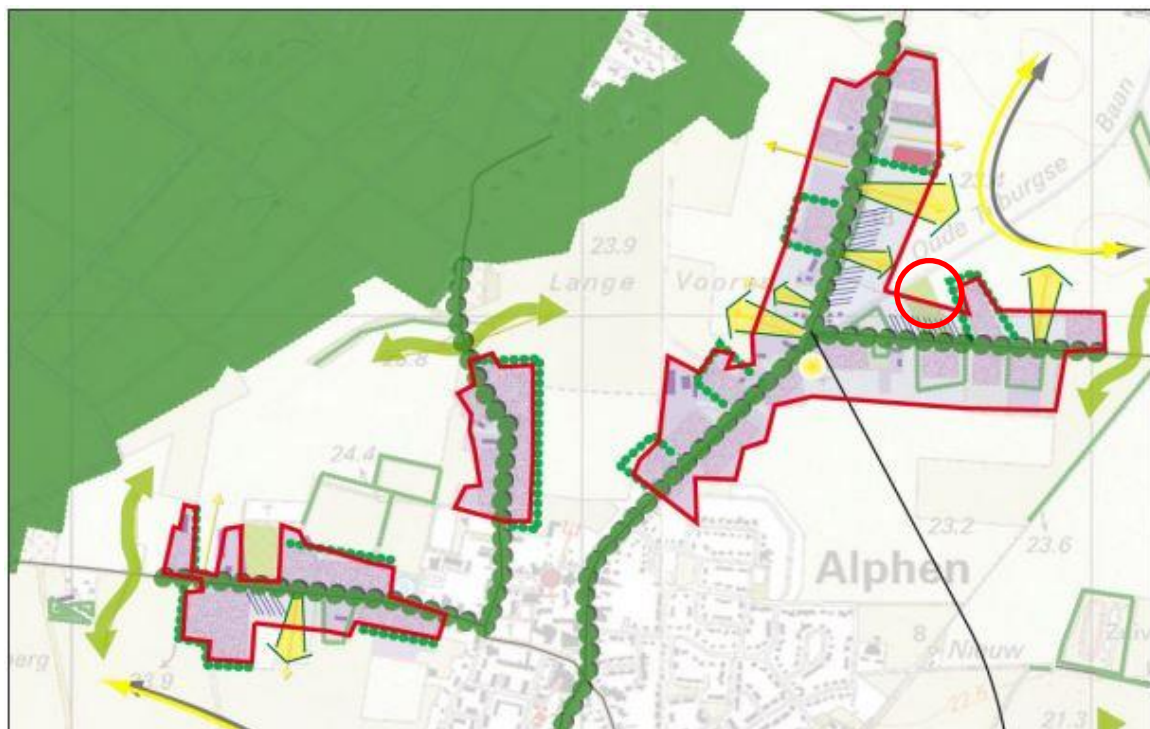
Figuur 5 Structuurvisiekaart (rode cirkel is plangebied)

Op de kaart 'Ruimtelijke visie kernrandzone Alphen-Noord' die als bijlage 2 bij de Structuurvisie is overgenomen ligt het plangebied in de kernrandzone. Het plangebied is aangewezen als 'versterken laanstructuur' (zie figuur 6 op de volgende pagina). In hoofdstuk 5 onder het kopje 'Landschappelijke inpassing' van deze toelichting wordt hier invulling aan gegeven.

De kernrandzone heeft een mooie ligging ten opzichte van de overgang tussen openheid en bosrand. Een belangrijk aandachtspunt dat betrekking heeft op de kernrandzone van Alphen is de aandacht voor en het versterken van de landschappelijke structuur. Nieuwe vormen van bedrijvigheid zijn voorstelbaar, waarbij de verkeer aantrekkende werking van bedrijven beperkt dient te blijven. Binnen de kernrandzone van Alphen liggen diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Het gebied binnen de randweg is onderdeel van de kernrandzone van Alphen met daarin reeds diverse bedrijvigheid. In de kernrandzone is bovendien plaats voor nieuwe locaties voor nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen.

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.

Het plangebied is te kenmerken als een herstructureringslocatie. Gelet hierop is woningtoevoeging binnen deze bebouwingsconcentratie mogelijk. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de visie over gebieden binnen 'Bebouwingsconcentratie type 1'.



ruimtelijke visie kernrandzone Alphen-noord

Legenda

Huidige situatie

- grens bebouwingsconcentratie
- kern(randzone)
- (lint) bebouwing
- laanbeplanting
- bos, struweel
- boomkweekerij
- waterloop
- wegenstructuur
- glastuinbouw

Analyse

- waardevolle zichtrelatie
- open hoek / behoud open hoek
- karakteristieke (open) ruimte
- (visuele) barrière
- storende bebouwing / rommelig
- open landschap / behoud open landschap
- introverte / omsloten ruimte

Ruimtelijke visie

- versterken / realiseren ecologische verbindingzone
- ruimte voor waterberging / beekherstel
- versterken groenstructuur
- versterken laanstructuur
- landschappelijke inpassing
- te behouden / versterken zichtrelatie
- te behouden / versterken open verbindingen
- mogelijkheden herschikking bebouwing middels sloop-bonus
- zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing
- zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud van zicht naar het landschap
- uitbreidingslocatie dorpen

Figuur 6 Ruimtelijke visie kernrandzone Alphen-Noord (rode cirkel is plangebied)

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past in de beleidskaders die gesteld zijn in de structuurvisie.

Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Op 2 februari 2018 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Woonvisie 2018-2023 vastgesteld. Met deze woonvisie wordt een toekomstperspectief geschetst voor het wonen binnen de gemeente Alphen-Chaam. In samenspraak met partners en vanuit de gemeentelijke visie op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Alphen-Chaam zijn er vijf thema's aangewezen die in de komende jaren prioriteit verdienen. Deze thema's worden beschouwd als de vijf pijlers van de woonvisie. Dit zijn:

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

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

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

Toetsing

Het planvoornemen is enerzijds het omzetten van de konijnenfokkerij (intensieve veehouderij) naar een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf (bedrijf tot milieucategorie 2) en anderzijds het toevoegen van een ruimte voor ruimtewoning in het plangebied.

Er wordt een koopwoning in het dure segment gebouwd. Op dit segment ligt de voornaamste prioriteit volgens het gemeentelijk woonbeleid. Daarbij wordt aangegeven dat de vraag naar dergelijke woningen het grootst is in onder andere de kern Alphen. Het planvoornemen leidt (door middel van nieuwbouw) tot een vergroting van het woningaanbod voor gezinnen in de kern Alphen, waardoor aansluiting wordt gezocht op de primaire focus uit de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

3. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied Schellestraat 5 te Alphen ligt aan de noordzijde van de kern Alphen, tussen de bestaande wegen Oude Tilburgsebaan en de Schellestraat. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, Sectie L, nummer 468 met een totale oppervlakte van circa 14.850 m².

Het grootste deel van de gebouwen wordt in de bestaande situatie gebruikt voor de konijnenfokkerij. Daarnaast wordt een deel van de gebouwen eveneens gebruikt voor de nevenactiviteiten van het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf. Dit betreft de werkplaats, de berging, het kantoor, de spuitplaats, de kantine en de buitenopslag. Tevens is er op het perceel een bedrijfswoning aanwezig.

Via het erf aan de westelijke zijde van de bedrijfswoning loopt in noordelijke richting tussen de verschillende bedrijfsgebouwen een verhard pad waarmee alle bedrijfsgebouwen bereikbaar zijn. De bebouwing wordt aan de noordelijke- oostelijke en westelijke zijde omringd door grasland. Tussen de bebouwing en het grasland bevindt zich op enkele plaatsen ter afscheiding een beukenhaag.



Figuur 7 Bestaande situatie

1) Bedrijfswoning

De bedrijfswoning is gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied en grenst direct met de voortuin aan de Schellestraat. De woning stamt uit 1961, bestaat uit één woonlaag met een kap en heeft een oppervlakte van circa 215 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 4 en 8 meter. Aan de voorzijde van woning bevindt zich een voortuin op circa 5 meter van de straat. Daarnaast bevindt zich aan beiden zijden van de woning een verhard erf/oprit.

2) Bijgebouw bij bedrijfswoning

Achter de bedrijfswoning aan de oostzijde bevindt zich een bijgebouw. Dit bijgebouw stamt uit 1995 en bestaat uit baksteen en heeft één bouwlaag met een kap. De oppervlakte bedraagt circa 40 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 2,5 en 3,5 meter.

3) Carport bij bedrijfswoning

Achter de bedrijfswoning aan de westzijde bevindt zich een carport van circa 42 m². De carport heeft een kap en is opgetrokken uit zwart gepotdekseld hout. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 2,5 en 3,5 meter

4) Werkplaats/ opslag/kantine/kantoor

Achter de bedrijfswoning op een afstand van circa 12 meter bevindt zich een bedrijfsgebouw welke gebruikt wordt als werkplaats, kantine en kantoor en daarnaast voor opslag. Het gebouw stamt uit 2020 en heeft een oppervlakte van circa 396 m². Het gebouw bestaat uit baksteen en gedeeltelijk uit houten gepotdekselde gevelbekleding. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 4 en 6 meter.

5) Berging machines en voertuigen

Aan de westelijke zijde van de werkplaats/kantine/kantoor/opslag bevindt zich een bedrijfsgebouw welke gebruikt wordt als berging voor machines en voertuigen. Het gebouw stamt uit 2018 en heeft een oppervlakte van circa 114 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 3 en 4 meter.

6) Konijnenstal 1

Aan de achterzijde van de werkplaats/kantine/kantoor/opslag op een afstand van circa 18 meter bevindt zich een bedrijfsgebouw welke gebruikt wordt als konijnenstal. Het gebouw stamt uit 1995 en heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 3 en 4 meter.

7) Overdekte opslag en spuitplaats

Aangrenzend aan de westelijke zijde van konijnenstal 1 bevindt zich een overdekte opslag en spuitplaats. De oppervlakte bedraagt circa 100 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 3 en 4 meter.

8) Konijnenstal 2

Ten westen van konijnenstal 1 en de overdekte opslag bevindt zich konijnenstal 2. Het gebouw stamt uit 1995 en heeft een oppervlakte van circa 920 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 3 en 4 meter.

9) Voedersilo's

Ten oosten van konijnenstal 1 bevinden zich drie voedersilo's en aan de voorzijde van konijnenstal 2 bevinden zich twee voedersilo's. De vijf voedersilo's hebben een doornede van circa 2 meter en de hoogte bedraagt respectievelijk circa 6 en/of circa 7 meter.

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 planvoornemen is enerzijds het omzetten van de konijnenfokkerij (intensieve veehouderij) naar een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf (bedrijf tot milieucategorie 2) en anderzijds het toevoegen van een ruimte voor ruimtewoning in het plangebied.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Door Aeres Milieu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het plangebied. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting van het rapport.

Algemeen

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van een nieuwbouwwoning aan de Schellestraat 5 te Alphen, gemeente Alphen-Chaam, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk, omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N260, Schellestraat en Oude Tilburgsebaan. Ten tijde van het onderzoek was de precieze ligging van de woning nog niet bekend waardoor de geluidbelasting in contouren is weergegeven. De precieze ligging van de woning zal uiteindelijk worden bepaald op basis van de uitkomsten van voorliggend akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit het rapport.

N260

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Schellestraat

- De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden op een deel van het perceel. De geluidbelasting ten gevolge van de Schellestraat is maximaal 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden in een gebied tot aan 17 meter gemeten vanaf de zijkant van de weg. Indien men binnen dit gebied de woning wil realiseren, het gebied waar de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied wordt overschreden, is nieuwbouw in dit gebied alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels of door middel van het treffen van bouwkundige voorzieningen waarmee gezorgd wordt dat optredende gevelbelasting onder de maximale ontheffingswaarde komt. Een dove gevel is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen. Bij bouwkundige voorzieningen kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het toepassen van geluidschermen, voorhangschermen en loggia's.
- Indien men de woning wil realiseren in het gebied waar de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, 17-45 meter gemeten vanaf de zijkant van de weg, moet bij de gemeente Alpen-Chaam een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd tussen bestaande woonbebouwing en als ruimte voor ruimte woning.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €30.000,- (100 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard, het betreft 1 woning. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Schellestraat terug te dringen is daarnaast uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, stelt de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden. Het ontheffingenbeleid van de Provincie stelt dat er ten minste één geluidluwe gevel en buitenruimte aanwezig dient te zijn. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Als de definitieve ligging van de woning bekend is, en deze binnen de zone van 17-45 meter gerealiseerd wordt, dient een aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waarin de optredende gevelbelasting wordt bepaald. Hieruit zal ook blijken of de woning beschikt over een geluidluwe gevel. Aan deze geluidluwe gevel dient ook ten minste 1 verblijfsgebied te zijn gelegen.

Oude Tilburgsebaan

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 32 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Voor wegverkeerslawaaï van de Schellestraat geldt dat voor een deel van het perceel, waar de ruimte voor ruimtewoning gepland is, de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde 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. Als ontheffingscriterium wordt aangedragen dat de nieuwe woning wordt gebouwd tussen de bestaande woonbebouwing en als ruimte voor ruimte woning.

Bij de gemeente Alphen-Chaam dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Het ontwerpbesluit hogere waarde is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Het definitief besluit voor hogere waarde wordt samen met dit bestemmingsplan vastgesteld. In de regels wordt opgenomen dat de afstand tot de zijkant van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 17 meter. Hiermee is in de regels geborgd dat de maximale ontheffingswaarde voor de nieuwe ruimte voor ruimte woning niet wordt overschreden.

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 (vierentwintiguurgemiddelde).

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 _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie $PM_{2,5}$ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de $8 \mu g/m^3$ en $10 \mu g/m^3$, de concentratie PM_{10} in 2025 (gegevens 2023) is tussen de $14 \mu g/m^3$ en $16 \mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 in 2025 (gegevens 2023) is tussen de 10 en $15 \mu g/m^3$. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het planvoornemen is enerzijds het omzetten van de konijnenfokkerij (intensieve veehouderij) naar een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf (bedrijf tot milieucategorie 2) en anderzijds het toevoegen van een ruimte voor ruimtewoning in het plangebied.

Woningbouwontwikkeling

Het planvoornemen voor de realisatie van één ruimte voor ruimtewoning ligt ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de woningen draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Wijziging bedrijfsactiviteit

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bedrijfsactiviteit. In de huidige situatie is er planologisch gezien sprake van een intensieve veehouderij met een BVO van circa $2.512 m^2$. In de toekomstige situatie is er sprake van een bedrijf met een BVO van $1.592 m^2$. Zoals in paragraaf 3.1 Verkeer reeds is vastgesteld neemt de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling af waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in 'niet- betekende- mate' bijdraagt.

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 stikstofrekeningtoepassing 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 2023.1.2)' 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 het planvoornemen is met behulp van AERIUS Calculator (versie 2023.1.2) een berekening voor de stikstofdepositie uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

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. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

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

In opdracht van Ordito heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Schellestraat 5 te Alphen. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlage bij deze toelichting (projectnr. 23298, d.d. 1 september 2023). Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740 en NEN 5707.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond

elders is de lokale Nota Bodembeheer, het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing. Verder dient men er altijd op bedacht te zijn dat verontreinigingen met asbest in de bodem vaak door menselijk handelen worden veroorzaakt en daardoor zeer heterogeen in de bodem kunnen voorkomen. Ondanks de zorgvuldigheid van voorliggend onderzoek kan dan ook niet worden uitgesloten dat in het gebied stortgaten met asbesthoudend materiaal aanwezig zijn.

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

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) en is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP staat voor een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en vitale bodem.

Het programma staat voor het herstellen van de systeemwerking. Lange tijd had het waterbeleid als doel om wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Nu wordt er ingezet op het zuinig omgaan met water en de bodem. Daarnaast moet het water en bodemsysteem toegerust zijn op natte en droge tijden.

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.

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.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024

De gemeente Alphen-Chaam heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 opgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de komende jaren invulling zal geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater & grondwater en hoe deze invulling wordt gefinancierd.

Uitgangspunt gemeente Alphen-Chaam:

- Gescheiden hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw.

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.

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

Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied nabij de kern Alphen. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt 14.850 m². Binnen het plangebied bevindt zich een vrijstaande bedrijfswoning met bijgebouw en carport. Daarnaast zijn er meerdere bedrijfsgebouwen zoals twee konijnenstallen, een overdekte opslag- en spuitplaats, een werkplaats/kantoor/kantine/opslag, vijf voedersilo's en een berging voor machines en voertuigen. De bebouwing bedraagt in totaal circa 2.800 m². Verder is nog circa 1.650 m² perceelverharding aanwezig. Het overige deel van het perceel (circa 10.400 m²) is onverhard en bestaat uit grasland. Het totaal aandeel verharding bedraagt daarmee circa 4.450 m².

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. In de nabijheid van het plangebied is een categorie A en zijn enkele categorie B watergangen gelegen. Voor B-watergangen zijn geen beschermingszones opgenomen.

Aan de noordzijde van het plangebied op een afstand van circa 10 meter loopt een A watergang (langs de Oude Tilburgsebaan) en aan de zuidzijde op een afstand van circa 1 meter een categorie B watergang (langs de Schellestraat).



Figuur 8 Uitsnede Leggerkaart Brabantse Delta

Waterkering

Binnen of in de nabije omgeving van het plangebied zijn, op basis van de Leggerkaart, geen waterkeringen aanwezig.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt door inzijging, verdamping en afstroming opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Afvalwater

In de huidige situatie wordt het afvalwater van de bestaande bebouwing afgevoerd via het gemeentelijke rioolsysteem.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft een bedrijfswijziging waarbij 920 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en één extra woning (ca 300 m²) in het plangebied wordt gerealiseerd. Als gevolg van de planontwikkeling neemt het totaal aan verhard oppervlak af.

Oppervlaktewater

Op basis van de ligging gelden geen beperkingen voor het plangebied ten behoeve van watergangen en/of beschermingszones.

Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is een overzicht van het bestaand en verwacht toekomstig verhard oppervlak opgenomen.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied	14.850 m ²	
Dak oppervlakte, totaal, circa	2.800 m ²	2.000 m ²
Overig verhard oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa	1.650 m ²	1.710 m ²
Onverhard oppervlakte, circa	10.400 m ²	11.140 m ²
Totaal verhard, circa	4.450 m ²	3.710 m ²

Uit bovenstaande overzicht is op te maken dat het verhard oppervlak in het plangebied naar verwachting zal afnemen met circa 740 m².

Op basis van het beleid van het waterschap dient in geval van een toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Gezien het verhard oppervlak niet toeneemt is een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap niet noodzakelijk.

Hemelwater

In de toekomstige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt door inzijging, verdamping en afstroming opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Afvalwater

In de toekomstige situatie wordt het afvalwater van de bestaande bebouwing afgevoerd via het gemeentelijke rioolsysteem. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel wat betreft het afvalwater.

Overige aandachtspunten en randvoorwaarden

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

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (duo-materialen, etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moet in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand, e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve van het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingpunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

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

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

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

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

Wateradvies

Op 19 oktober 2023 is een positief wateradvies van Waterschap Brabantse Delta ontvangen.

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. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

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

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Natura 2000-gebieden

Uit de quickscan wordt geconcludeerd dat de plannen waarschijnlijk geen effect hebben op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden.

Voor het planvoornemen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (bijlage 12 van deze toelichting). Het stikstofdepositieonderzoek sluit eventuele risico's op Natura 2000-gebieden uit. Er is geen significante toename te verwachten. Een vergunning op grond van de Wnb is niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Brabant

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

Beschermde planten en dieren

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 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 verplaatst.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband was het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1988 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd.

De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden.

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2024 in werking is gereden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Provinciaal beleid

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

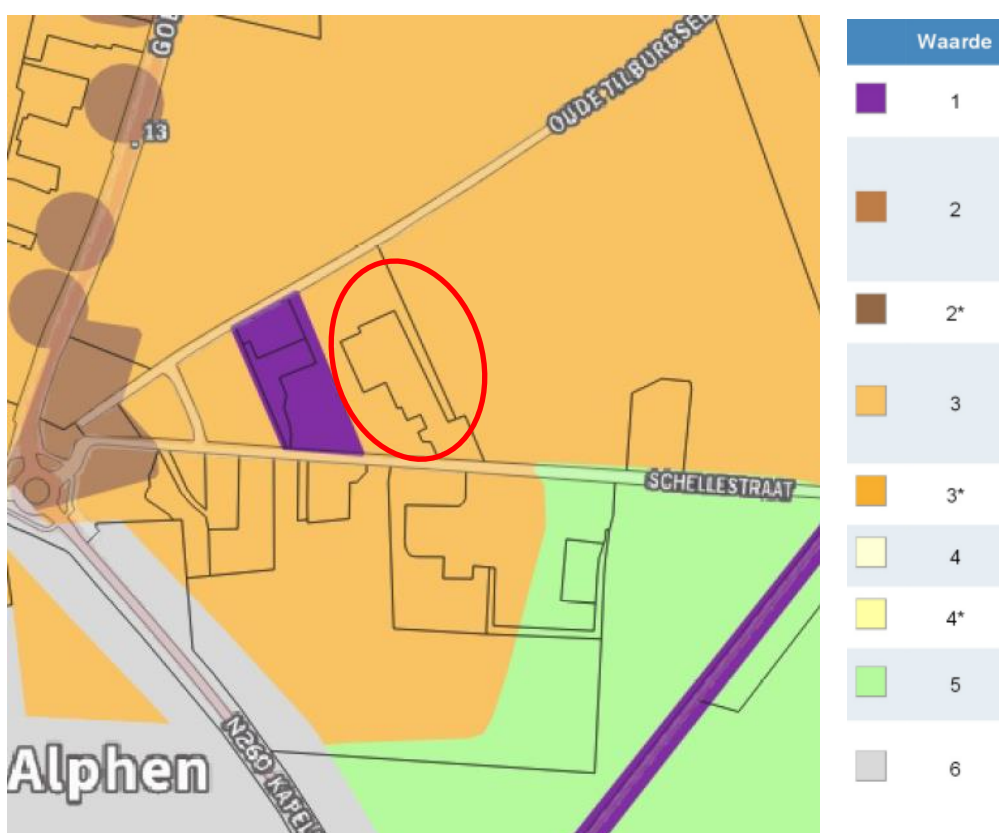


Figuur 9 Uitsnede Indicatieve kaart Archeologische Waarden

Op de IKAW van Brabant is de gehele kern van Alphen aangeduid als 'niet gekarteerd'. Het plangebied gelegen buiten de kern, ligt in een gebied met een hoge trefkans.

Gemeentelijke archeologiebeleid

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



Figuur 10 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Alphen-Chaam

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam ligt het plangebied in categorie 3 (hoge kans op vindplaatsen). De kans op het aantreffen van archeologische vondsten is groot. Om

die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld.

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

Onderzoek

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

In opdracht van Ordito BV heeft Aeres Milieu op 17 augustus 2023 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Schellestraat 5 te Alphen. Het volledige onderzoek is opgenomen als externe bijlage bij deze toelichting (Project nr AM23298, d.d. 4 september 2023).

Met het voorgenomen plan wordt de bodem verstoord. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de voorgenomen nieuwbouw zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering en met een bodemverstoring van ten minste 0,8 - 1,0 meter beneden maaiveld.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het grootste deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte enkeerdgronden. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (hoog voor laat-paleolithicum vroege middeleeuwen en middelhoog voor late middeleeuwen - nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd. In het zuid(westelijk) deel van het plangebied is een scherp AC-bodemprofiel aangetroffen. Om deze redenen wordt de hoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum – mesolithicum bijgesteld van hoog naar laag. De (middel)hoge verwachting voor de periode neolithicum – nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen vanaf het maaiveld archeologische resten aanwezig zijn. Hierbij is een bufferzone van 30 centimeter in acht genomen. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek kan zich in eerste instantie richten op die zones binnen het plangebied waar de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Voor het overige deel zal een archeologische dubbelbestemming van kracht zijn.

Het vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats waarvoor voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing dient worden voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Alphen-Chaam).

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Alphen-Chaam), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Dit selectieadvies betekent nog niet dat al bodemverstoring of voorbereidende activiteiten ondernomen kunnen worden.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en de conventionele methoden. Het doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging, dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt.

Proefsleuvenonderzoek

De gemeente Alphen Chaam heeft het advies van Aeres Milieu om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek waar dan ca. 8 tot 10% van het te ontwikkelen deel van het plangebied wordt onderzocht, overgenomen. Voor de rest van het plangebied blijft de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' gehandhaafd.

In oktober 2023 heeft ADC Beesd een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de Schellestraat 5 te Alphen, gemeente Alphen-Chaam. Het definitieve rapport is als bijlage (bijlage 6) bij deze toelichting opgenomen.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is een beperkte hoeveelheid archeologische resten aangetroffen en zijn de resultaten van het verkennende booronderzoek grotendeels bevestigd.

Alleen voor het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied wordt vrijgave voor ontwikkeling geadviseerd. De hier aanwezige resten zijn niet behoudenswaardig en behoeven geen archeologisch vervolgonderzoek. Voor het noordelijke deel van het onderzoeksgebied is het advies dit niet vrij te geven voor ontwikkeling. Dit betekent dat voor dit deel van het onderzoeksgebied voorafgaand aan bodemversturende werkzaamheden vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

Dit advies betekent ook dat bij het slopen van de konijnenstal in de noordoosthoek van het onderzoeksgebied vervolgonderzoek in de vorm van ofwel een begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden of in de vorm van een aanvullend proefsleuvenonderzoek na het afronden van de bovengrondse sloop wordt geadviseerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan de begrenzing van de vindplaats mogelijk verder bepaald worden en gekeken of het noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied vrijgegeven kan worden.

Selectiebesluit

Het besluit van de gemeente Alphen-Chaam is om in te stemmen met het rapport. Hieruit volgt dat enkel het zuidelijk deel van het plangebied wordt vrij gegeven. Voor het overige deel van het plangebied is vervolgonderzoek noodzakelijk. De overige gronden krijgen de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie 2 en 'Waarde archeologie 3 b'.

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.

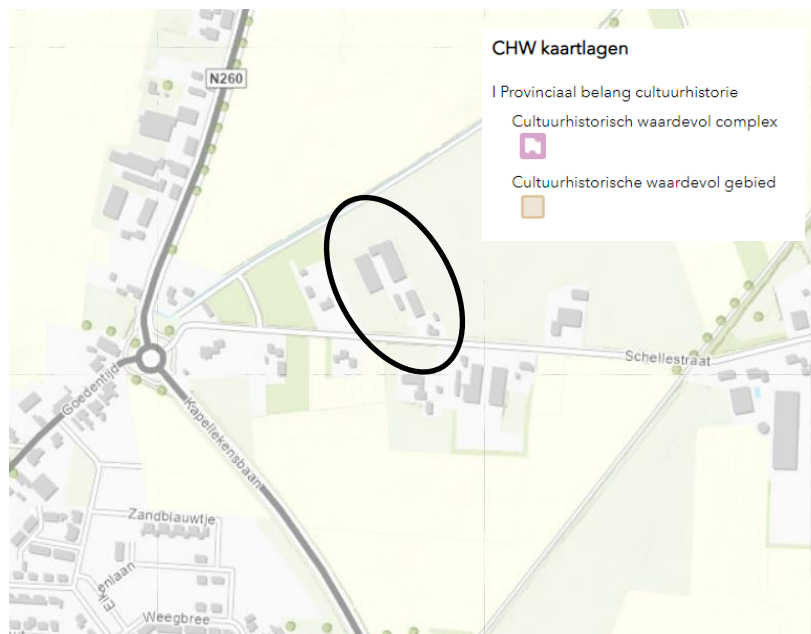
Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee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



Figuur 11 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Het plangebied valt onder de volgende gebieden:

- Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen;
- Historische geografie (lijn) – redelijk hoog.

Historische geografie vlakken

Het akkercomplex van Alphen-Oosterwijk bestaat uit landbouwgronden en enkele bosjes. De Kleinschaligheid, die het gebied tot aan de Tweede Wereldoorlog kenmerkte, is grotendeels verdwenen. De wegenstructuur op en langs het gebied is bewaard gebleven. Voor het plangebied geldt ten aanzien van de archeologische indicatieve waarden een hoge trefkans.

Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog

De Schellestraat waaraan het plangebied is gelegen, is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde.

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Met het planvoornemen vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart. De bestaande bebouwing langs de historische geografische lijn blijft behouden en voor de nieuwbouw wordt aansluiting gezocht bij de omgeving (landschappelijk ingepast). De cultuurhistorische waarden en kenmerken van de lijn zal hierdoor intact blijven.

In het vigerend bestemmingsplan is de plek waar de nieuwe ruimte voor ruimte woning komt aangewezen als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker'. Behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor cultuurhistorisch waardevolle akker zijn gewenst. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt door middel van een nieuwe houtwal en bomenrijen tot aan het zandpad Oude Tilburgsebaan de historische landschappelijke structuren in het algemeen en de cultuurhistorisch waardevolle akker in het bijzonder ter plaatse hersteld.

Aardkunde

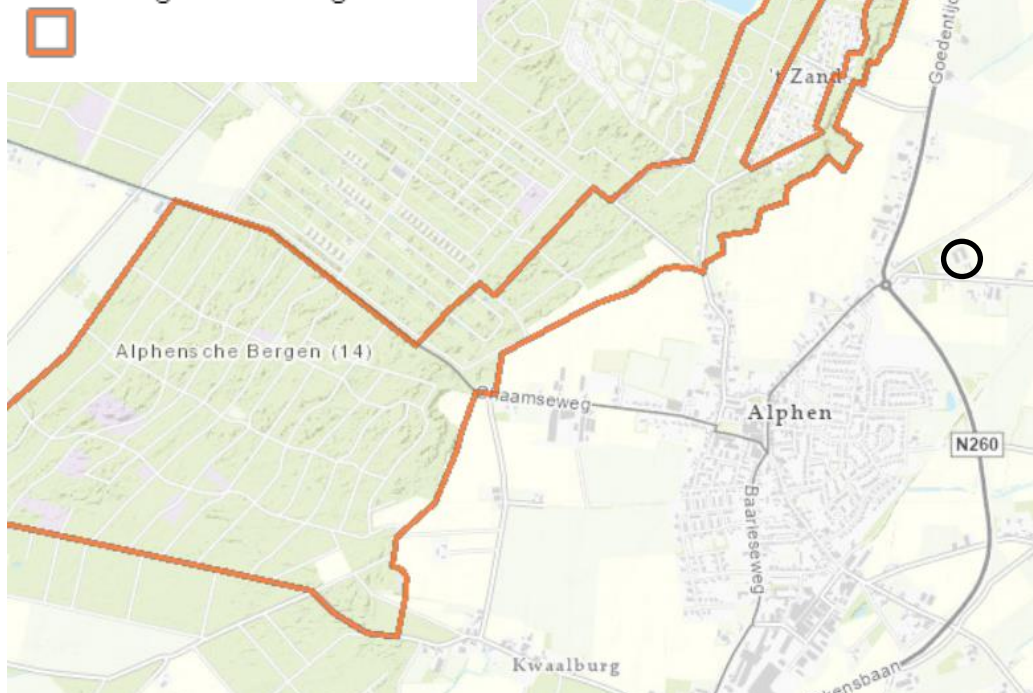
Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant

Aardkundige gebieden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie heeft de 'Aardkundige waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking heeft. In de regels is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en onderhoud van die gebieden geregeld.

Toetsing

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

Aardkundig waardevol gebied



Figuur 12 Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant

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

Conclusie

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en aardkunde vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

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 planvoornemen is enerzijds het omzetten van de konijnenfokkerij (intensieve veehouderij) naar een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf (bedrijf tot milieucategorie 2) en anderzijds het toevoegen van een ruimte voor ruimtewoning in het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving in beeld gebracht. De nieuwe woning moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. Daarnaast mag de wijziging van de bedrijfsbestemming niet van negatieve invloed zijn op de nabije omgeving.

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. Hieronder valt ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor de woningbouwontwikkeling zijn in onderstaande tabel de omliggende bedrijven en bijhorende richtafstanden weergegeven:

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
Schellestraat 5	Landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf	2	10 m	10 m
Schellestraat 6	Dierenarts praktijk	1	0 m	55 m
Schellestraat 8/8a	Loonbedrijf	2	10 m	110 m

Toetsing

De nieuwe woning wordt aan de westelijke zijde van het plangebied gerealiseerd. Het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf is daarmee het dichtstbijzijnde bedrijf tot deze woning. De bijbehorende richtafstand voor een dergelijk bedrijf is 10 meter. De nieuwe woning wordt op 10 meter van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming gerealiseerd. Er wordt aan de richtafstand voldaan. De gemeente Alphen-Chaam heeft in haar principebesluit als voorwaarde opgenomen dat initiatiefnemer een akoestisch onderzoek dient uit te voeren naar de representatieve bedrijfssituatie, waaruit blijkt dat de milieuhinder horende bij de vervolgfunctie vergelijkbaar is bij de milieucategorie 2. Hiervoor is een akoestisch onderzoek opgesteld.

Akoestisch onderzoek toekomstige bedrijfssituatie

Ten aanzien van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de representatieve bedrijfssituatie en de geluidshinder op omliggende woningen. Het akoestisch onderzoek toekomstige bedrijfssituatie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat op 10 meter van de inrichtingsgrens wordt voldaan aan de toetsingswaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hiermee is aangetoond dat de vervolgfunctie van de inrichting aan de Schellestraat 5 gelijk kan worden gesteld aan een bedrijf milieucategorie 2. Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek dat het equivalent geluidniveau als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting en op de openbare weg ten hoogste 46 dB(A) bedraagt.

De voorziene ruimte voor ruimtewoning dient te worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 10 meter van het bestemmingsvlak Bedrijf. Ten aanzien van het geluidsniveau verkeer op omliggende woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op grond van het voorstaande kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel mag worden geacht en verbeterd als gevolg van de ontwikkeling. Omgekeerd is verzekerd dat het initiatief geen onevenredige belemmering vormt voor bestaande bedrijvigheid in de omgeving.

Conclusie

Het aspect milieuhinder bedrijvigheid 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.

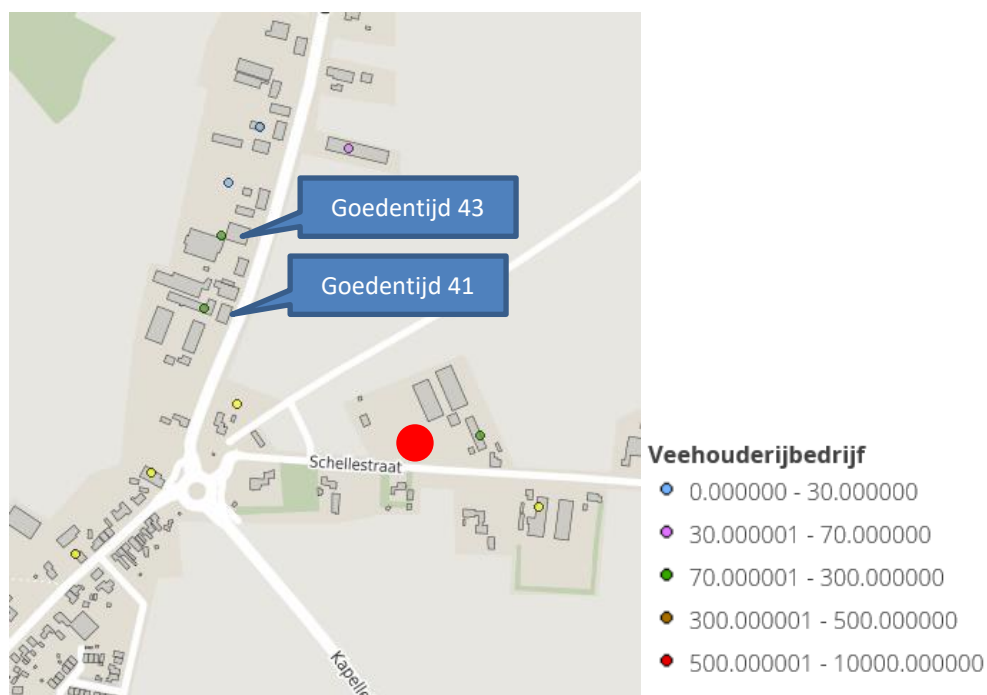
Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging 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. De nieuwe woning aan de Schellestraat 5 is een geurgevoelig object en moet getoetst worden aan de Wgv.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart (voormalig) veehouderijbedrijven (nieuwe woning met rood aangegeven)

Volgens deze kaart ligt de dichtstbijzijnde (actieve) veehouderij (Goedentijd 41) op circa 250 meter van het plangebied. Verder bevindt zich een veehouderij op circa 300 meter (Goedentijd 43).

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.

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.

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

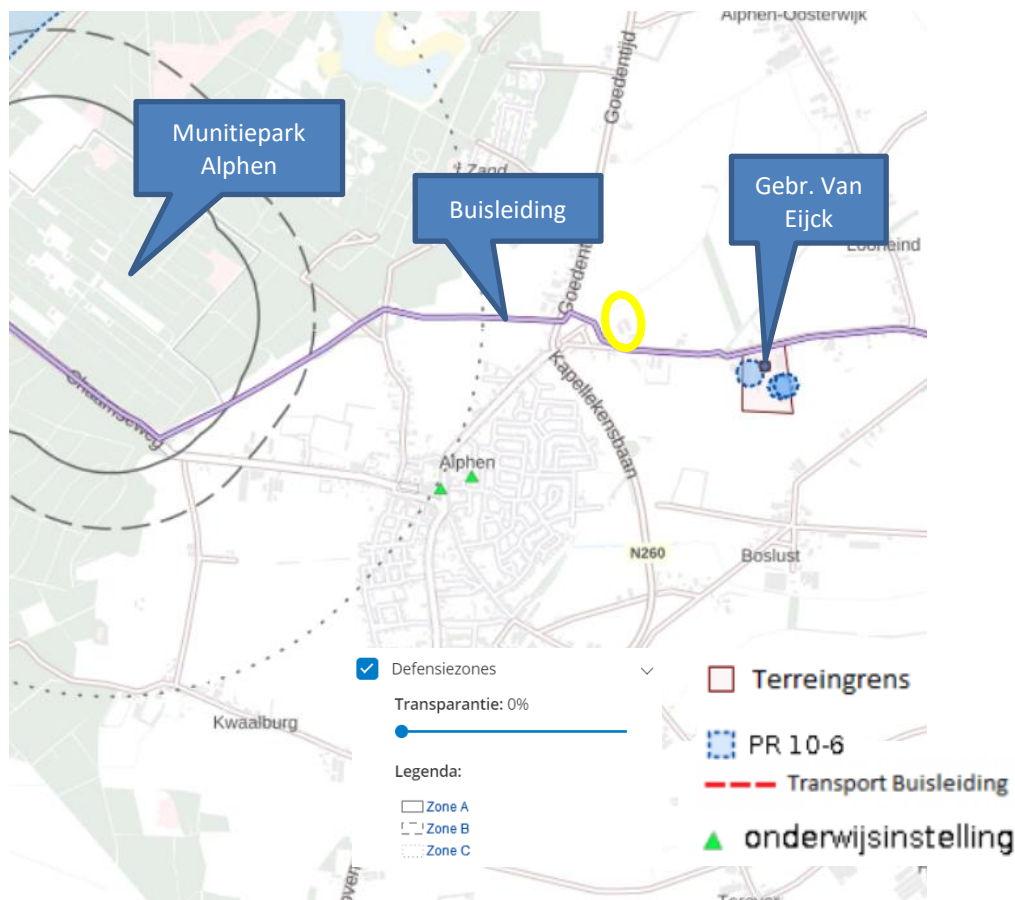
Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd.

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Onderzoek



Figuur 14 Uitsnede risicoatlas (plangebied geel omlijnd)

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

- Gebr. Van Eijck Loonbedrijf B.V., Alphen (circa 380 m);
- Munitiepark Alphen, Alphen (circa 1,7 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 380 meter ruim buiten.

Op een afstand van circa 1,7 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. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

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.

Het voornemen voorziet in de toevoeging van één woning, de sanering van een konijnenfokkerij en de voortzetting van een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf als hoofdactiviteit. Daarbij wordt de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen bij de nieuwe bestemming, niet overschreden. Op de locatie van het planvoornemen is verder sprake van zelfredzame personen (werkende valide mensen) en zijn voldoende calamiteitenroutes. Zodoende kan gebruik gemaakt worden van het standaardadvies van de Veiligheidsregio. Dit standaardadvies is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig 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 1 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 Niet gesprongen explosieven (NGE)

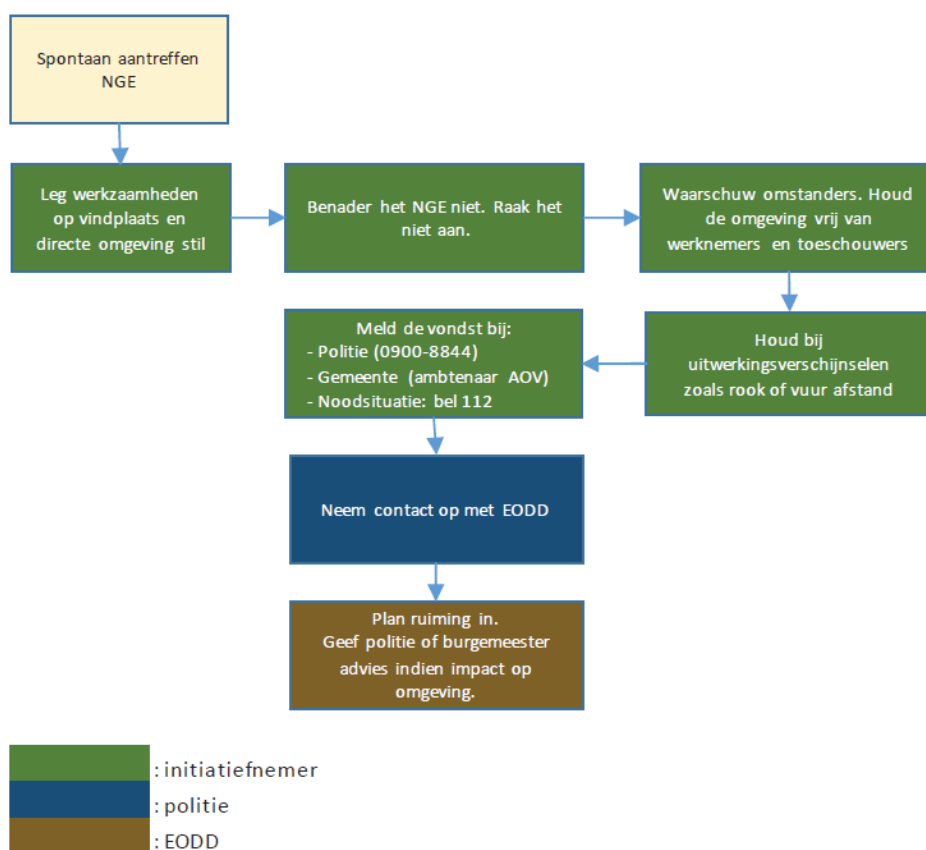
Algemeen

De gemeente Alphen-Chaam heeft geen vastgesteld beleid voor niet gesprongen explosieven. Wel wordt per locatie bekeken of een NGE onderzoek nodig is.

Onderzoek

Na overleg met de gemeente is gebleken dat er geen NGE onderzoek voor de locatie nodig is. Omdat een gedeelte van de locatie van de toekomstige woning al is onderzocht bij het archeologisch onderzoek, is het niet reëel om voor het beperkte deel dat nog niet is ontgraven, een NGE onderzoek te eisen.

Voor de locatie moet wel onderstaand protocol 'spontaan aantreffen NGE' gevolgd worden (figuur 15).



Figuur 15 Werkproces spontaan aantreffen NGE

4.13 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.

Het planvoornemen is enerzijds het omzetten van de konijnenfokkerij (intensieve veehouderij) naar een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf (bedrijf tot milieucategorie 2) en anderzijds het toevoegen van een ruimte voor ruimtewoning in het plangebied.

Het plangebied is veel kleiner dan de genoemde 100 hectare, namelijk bijna 1,5 hectare. Het planvoornemen betreft daarnaast slechts het toevoegen van één woning. Hiermee ligt het ver onder de grens van 2.000 of meer woningen. Tevens is de bedrijfsvloeroppervlakte veel kleiner dan de genoemde 200.000 m². Het doorlopen van een formele m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-plichtig.

5. PLANBESCHRIJVING

Het planvoornemen is om de bedrijfsactiviteiten van de konijnenfokkerij te beëindigen. Vanwege strengere regelgeving in de agrarische sector en hogere kosten is de konijnenfokkerij niet toekomstbestendig. Daarentegen groeit het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf en is deze bedrijfstak wel toekomstbestendig. Om het voornemen mogelijk te maken is een bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' (intensieve veehouderij) naar de bestemming 'Bedrijf' noodzakelijk.

Daarnaast bestaat het voornemen om een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing te saneren en te compenseren in de vorm van een ruimte voor ruimtewoning. Deze ruimte voor ruimtewoning wordt gerealiseerd aan de westelijke zijde van het plangebied en krijgt een woonbestemming. In figuur 17 is de toekomstige situatie met landschappelijke inpassing weergegeven.

Vanwege de beëindiging van de konijnenfokkerij wordt er circa 920 m² aan bebouwing gesaneerd. Dit betreft de sloop van één van de twee konijnenstallen (de westelijk gelegen stal, konijnenstal 2) en de sanering van de vijf voedersilo's. In figuur 16 zijn deze bouwwerken aangegeven.

De overige bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning blijven in de toekomstige situatie behouden. Vanwege de beëindiging van de konijnenfokkerij verdwijnen de dieren en worden 3.393,46 kg aan ammoniakrechten (NH3) ingeleverd.



Figuur 16 Te slopen konijnenstal 2 en 5 voedersilo's (rood gearceerd)



Figuur 17 Toekomstige situatie met landschappelijke inpassing

Het voornemen is om in de toekomstige situatie de bedrijfsactiviteiten van het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf als hoofdactiviteit uit te oefenen. Het toekomstige bedrijfsterrein zal daarnaast landschappelijk ingepast worden in de vorm van een haag en bomen. Hierdoor zullen de bedrijfsgebouwen minder zichtbaar zijn in het landschap.

In de toekomstige situatie vindt er in het plangebied geen buitenopslag meer plaats. Voor de bedrijfsvoering van het landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage-, constructiebedrijf wordt gebruik gemaakt van diverse voertuigen (o.a. een vrachtauto, aanhanger, hoogwerker, shovel etc.). Alle voertuigen worden binnen in een gebouw en/of onder een overkapping gestald. Om voldoende ruimte te behouden voor de stalling en het uitvoeren van reparaties, is het noodzakelijk de bestaande bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de westelijke gelegen stal en de voedersilo's) te behouden.

Ruimte voor ruimte

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de verkregen bouwtitel in te zetten voor de realisatie van één Ruimte voor ruimtewoning ter plaatse van het plangebied aan de Schellestraat 5 te Alphen. De geplande locatie voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor ruimtewoning bevindt zich aan de westelijke zijde van het plangebied ter hoogte van de gesaneerde konijnenstal en grasweide. De oriëntatie van de woning is haaks op de weg. De situering is afgestemd op de bestaande schuren in de tweedelijsbebouwing. De woning krijgt het karakter van een schuurwoning en wordt landschappelijk ingepast.

Landschappelijke inpassing

Voor de toekomstige situatie is op basis van de voorwaarde uit het principebesluit een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage: Landschappelijk inpassingsplan, d.d.6 oktober 2023). Dit houdt in dat er een inrichtingsplan is opgesteld waarin sprake is van streekeigen/inheemse beplanting conform de STILA-methode. Tevens is er rekening gehouden met de ruimtelijke vertrekpunten voor oude besloten zandontginningen uit de structuurvisie. De landschappelijke inpassing is geborgd op de verbeelding met de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' en opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat ze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

Op de perceelsgrens van de nieuwe RvR-woning wordt grenzend aan de weg een beukenhaag aangeplant. Op het perceel van de burelen ten westen van het plangebied is al een bestaande haag aanwezig. Historische landschappelijke structuren worden herstelt door de bomenrij grenzend aan de westelijke perceelsgrens door te zetten tot aan de Oude Tilburgsebaan. Hier is een bomenrij van elf zomerlindes voorzien. De bedrijfsvoering zal zo veel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. Op de perceelsgrens tussen de nieuwe woning en de bestaande woning + bedrijf wordt een dichte inheemse houtwal aangeplant. De bestaande beukenhaag ten oosten van de bestaande woning wordt doorgetrokken tot aan de achtergevel van de bedrijfsloods. De bedrijfsloods wordt verscholen achter een bomenrij. De bomenrij wordt ook doorgezet tot aan de Oude Tilburgsebaan. Deze zal bestaan uit verschillende boomsoorten om wat meer diversiteit aan te brengen wat betreft ecologie, maar ook diversiteit in de groei en bloei van de bomen in de verschillende seizoenen.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ten aanzien van het bestaande bedrijf en de bedrijfswoning aan de Schellestraat 5 te Alphen ontsloten via de Schellestraat. In de toekomstige situatie blijft de ontsluiting ongewijzigd. De Schellestraat staat in verbinding met de N260, welke Alphen verbindt met de kernen Baarle-Nassau en Gilze.

Als gevolg van het planvoornemen zullen de verkeersbewegingen binnen en rond het plangebied wijzigen. Van belang is om de verkeersgeneratie in de bestaande en toekomstige situatie in beeld te brengen en te concluderen wat voor gevolgen dit heeft voor het onderdeel verkeer. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van het planvoornemen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren".

Voor het plangebied is voor zowel de bestaande als de toekomstige situatie in de berekening (op basis van CROW-kengetallen) uitgegaan van een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief', liggend in het buitengebied. De verkeersgeneratie hiervoor bedraagt 4,8 mvt/etmaal per 100 m² bedrijfsploeroppervlakte (bvo).

Ten aanzien van de ruimte- voor ruimtewoning is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning, de verkeersgeneratie hiervoor bedraagt 8,6 mvt/etmaal.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie schematisch weergegeven:

Verkeersgeneratie bestaande situatie				
<i>Functie</i>	<i>generatie</i>	<i>eenheid</i>	<i>Opp bvo/aantal</i>	<i>verkeersgeneratie</i>
'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief'	4,8 mvt/etmaal	per 100 m ²	Ca 2.512 m ²	120,6 mvt/etmaal
Huis vrijstaand koop	8,6 mvt/etmaal	stuk	1	8,6 mvt/etmaal
				129,2 mvt/etmaal
Verkeersgeneratie toekomstige situatie				
'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief'	4,8 mvt/etmaal	per 100 m ²	Ca. 1.592 m ²	76,4 mvt/etmaal
Huis vrijstaand koop	8,6 mvt/etmaal	stuk	2	17,2 mvt/etmaal
				93,6 mvt/etmaal
<i>Vershil bestaande- en toekomstige situatie</i>				<i>-35,6 mvt/etmaal</i>

Voor de bedrijfswijziging wordt circa 920 m² aan bedrijfsbebouwing (BVO) gesloopt. Dit betekent een afname in de verkeersgeneratie van 44,2 motorvoertuigen per etmaal. Met de toevoeging van de RvR- woning is er een toename van 8,6 mvt/etmaal. Als gevolg van het planvoornemen neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af met 35,6 mvt/etmaal.

Parkeren

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

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

In onderstaande tabel is het aantal parkeerplaatsen in de bestaande- en in de toekomstige situatie schematisch weergegeven:

Parkeren bestaande situatie			
<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Parkeernorm</i>
'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief'	1,1 pp/100 m ² BVO	2.512 m ² BVO	28,5 pp
Wonen met een oppervlakte van >90 m ²	2,0 pp/woning	1 woning	2 pp
			30,5 parkeerplaatsen
Parkeren toekomstige situatie			
'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief'	1,1 pp/100 m ² BVO	1.592 m ² BVO	17,5 pp
Wonen met een oppervlakte van >90 m ²	2,0 pp/woning	2 woningen	4 pp
Totaal			21,5 parkeerplaatsen
<i>Vershil bestaande- en toekomstige situatie</i>			<i>-9 parkeerplaatsen</i>

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie af.. Voor de nieuw te realiseren woning moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor minimaal 2 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

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 juridisch plan

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

Voor wat betreft de regels wordt voor het voorliggende bestemmingsplan “Schellestraat 5, Alphen” aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” van de gemeente Alphen-Chaam. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene afwijkingsregels;

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 Agrarisch met waarden- Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen, en in het bijzonder voor cultuurhistorisch waardevolle akkers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker'.

Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker' niet toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen behorende bij een bedrijf tot milieucategorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch technisch hulpbedrijf' is een landbouwmechanisatie-, reparatie-, montage- en constructiebedrijf toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, productiegebonden en ondergeschikte detailhandel waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m², 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 niet meer dan één bedrijf toegestaan. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 2 m. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In het geval dat geen bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aanwezig is, mogen gebouwen op het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.

De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 m.

Artikel 5 Groen - Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap. Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd.

Artikel 6 Leiding

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van transportleidingen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken tot maximaal 2 meter worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, kleinschalig logeren, 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. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Er zijn aparte bouwregels met betrekking tot geluidhinder opgenomen.

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 goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter. De afstand tot de zijkant van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 17 m.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

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

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3b (dubbelbestemming)

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

8. PROCEDURE

8.1 Inspraak en vooroverleg

Omgevingsdialoog

Voor het plan heeft de initiatiefnemer een Omgevingsdialoog uitgevoerd. Een bewoner heeft aangegeven dat de woning tussen Schellestraat 3a en 5 moet komen en wil niet dat er gebouwd wordt voorbij nummer 5 richting het Bels Lijntje. Door initiatiefnemer is aangegeven dat die grond ook niet in eigendom is en dat het dus de bedoeling is dat de woning wordt gerealiseerd tussen Schellestraat 3a en 5. Het plan is derhalve niet aangepast naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

Het verslag van deze Omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverleg partners: de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De gemeente heeft een Nota van vooroverleg opgesteld. De Nota van vooroverleg is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

8.2 Verdere procedure

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerp van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel is wel om ambtelijke wijzigingen in de regels door te voeren. Artikel 8 Waarde – Archeologie 3 is vervangen door waarde Archeologie 2 en waarde Archeologie 3 b uit het Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023 (Artikel 5).

In de toelichting zijn een stikstofberekening (bijlage 12) en een aangepaste quickscan ecologie (bijlage 11) bijgevoegd.

Vaststelling

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.