



Bestemmingsplan “Heistraat 16-18, Ulvenhout AC”

Gemeente Alphen-Chaam



Bestemmingsplan “Heistraat 16-18, Ulvenhout AC”

Gemeente Alphen-Chaam

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

T +31 76 522 52 62

www.avecodebondt.nl

project Landgoed Ulvenhart
projectnummer 192513
projectleider Toby van Baast

opdrachtgever Landgoed Ulvenhart B.V.

datum 29 juni 2023
referentie 192513_AdB_RAP_0001_v4.0

status definitief
versie 4.0
fase vastgesteld
auteur Toby van Baast

paraaf
gecontroleerd ing. Marcel Volbeda





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.1.1	Aanleiding	1
1.1.2	Doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende planologische rechten	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Historie	5
2.3	Bestaande situatie	5
2.3.1	Bebouwing en terreinen met bijbehorend gebruik	6
2.3.2	Huidige exploitatie recreatiebedrijf	13
2.4	Vigerende planologische rechten	14
2.4.1	Onderdeel 1 en 2 plangebied: bebouwing Heistraat 16	15
2.4.2	Onderdeel 3 plangebied: parkeerterrein en toegangsweg	17
2.4.3	Onderdeel 4 t/m 9: bebouwing Heistraat 18	18
2.5	Discrepantie tussen feitelijke situatie en planologische rechten	20
2.6	Landschappelijk inpassingsplan	22
2.7	Parkeren & verkeersgeneratie	23
2.7.1	Parkeren	23
2.7.2	Verkeer	24
3	Beleidskader	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Rijksbeleid	25
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	25
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	26
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	27
3.3	Provinciaal beleid	30
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	30
3.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014	30
3.3.3	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	32
3.3.4	Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied (artikel 3.71)	34
3.3.5	Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75)	35
3.3.6	Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)	35
3.3.7	Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.15, bescherming Natuur Netwerk Brabant; 3.16, externe werking; artikel 3.21, kleinschalige herbegrenzing)	38
3.3.8	Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek (artikel 6.2)	41
3.3.9	Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)	41
3.3.10	Aardkundige waarden (artikel 3.28)	42
3.3.11	Cultuurhistorische waarden (artikel 3.29)	42
3.3.12	Overige artikelen aangaande de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5 t/m 3.8)	43
3.3.13	Conclusie toetsing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	45
3.4	Gemeentelijk beleid	45



3.4.1	Structuurvisie Alphen-Chaam	45
-------	-----------------------------	----

4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	51
----------	--	-----------

4.1	Inleiding	51
4.2	Bodem	51
4.3	Waterhuishouding	52
4.4	Cultuurhistorie	54
4.5	Archeologie	57
4.6	Ecologie	60
4.6.1	Natuurgebieden	60
4.6.2	Flora en fauna	60
4.7	Wegverkeerslawaaï	61
4.8	Bedrijven en milieuzonering	62
4.9	Externe veiligheid	63
4.9.1	Inrichtingen en externe veiligheid	63
4.9.2	Transport en externe veiligheid	63
4.9.3	Buisleidingen en externe veiligheid	65
4.10	Luchtkwaliteit	65
4.11	Kabels en leidingen	66
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	67

5	Juridische plantoelichting	69
----------	-----------------------------------	-----------

5.1	Inleiding	69
5.2	Opbouw van de regels	69
5.3	Regels	69
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	69
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	70
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	70
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	71

6	Economische uitvoerbaarheid	73
----------	------------------------------------	-----------

6.1	Inleiding	73
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	73
6.3	Economische uitvoerbaarheid	73

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
----------	---	-----------

7.1	Omgevingsdialoog	75
7.2	Vooroverleg	75
7.3	Zienswijzen	76

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening bestaande situatie Landgoed Ulvenhart
Bijlage 2	Vergunningen vigerende planologische rechten
Bijlage 3	Notitie parkeren
Bijlage 4	Taxatie waardevermeerdering
Bijlage 5	Berekening tegenprestatie landschappelijke inpassing
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 7	Effectenonderzoek en natuurcompensatieplan NNB



- Bijlage 8 Aeries-berekening
- Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 10 Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 11 Vooroverlegreacties
- Bijlage 12 Nota van zienswijzen
- Bijlage 13 Herbegrenzingsbesluit Heistraat 16-18[AC]



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

Landgoed Ulvenhart B.V. heeft de gronden en gebouwen aan de Heistraat 16 en 18 te Ulvenhout AC in eigendom. Landgoed Ulvenhart B.V. (hierna: initiatiefnemer) heeft in de afgelopen decennia een impuls gegeven aan het landgoed, waarbij de vervallen bebouwing aan de Heistraat 16 en Heistraat 18 te Ulvenhout is opgeknapt. Daarbij is Landgoed Ulvenhart B.V. tot de ontwikkeling gekomen van diverse dag- en verblijfsrecreatieve functies op het landgoed.

Door de vernietiging van de recreatiebestemmingen in het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” zijn toegekende ontwikkelingsmogelijkheden van het recreatiebedrijf komen te vervallen en is slechts een woonbestemming en semi-agrarisch bedrijf op de locatie vigerend (bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Ginneken”, vastgesteld op 23 december 1996). Eerder verleende gebruiksmogelijkheden in omgevingsvergunningen zijn daarmee eveneens niet planologisch vastgelegd. Tevens dateren de meeste omgevingsvergunningen voor deze gronden van na de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, waardoor ze reeds om die reden niet in dat plan opgenomen hadden kunnen zijn.

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is driedelig:

- Er gelden veel verschillende planologische regimes, waardoor er geen overzichtelijke situatie bestaat;
- Gronden worden op dit moment in strijd met deze regimes gebruikt, voorgenomen wordt dit gebruik te legaliseren;
- Voorgenomen wordt een aantal nieuwe bedrijfsactiviteiten planologisch mogelijk te maken.

1.1.2 Doel

Met onderhavig bestemmingsplan voor het recreatiebedrijf op de locatie Heistraat 16 en 18 te Ulvenhout AC worden:

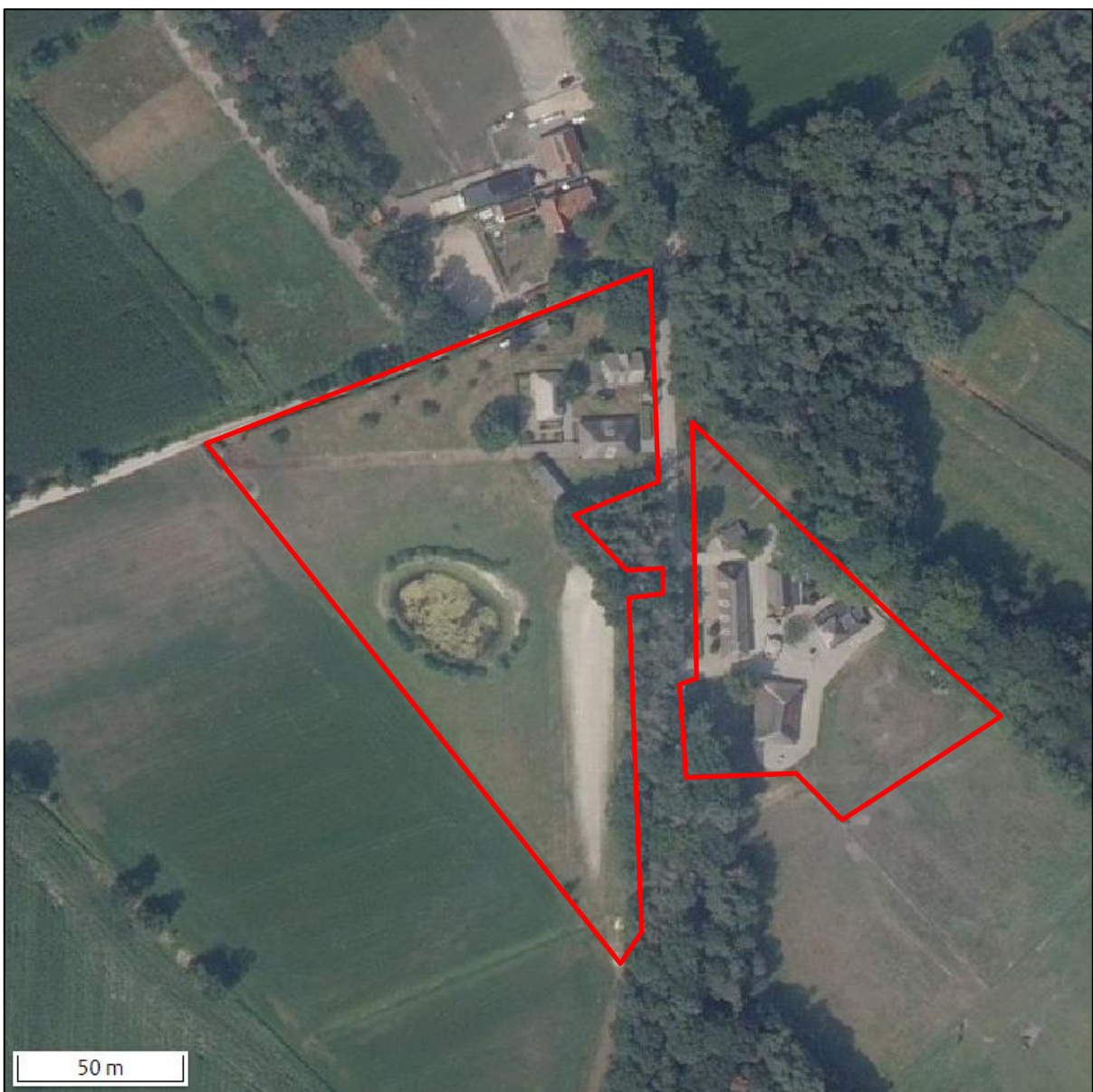
- a. de bestaande planologische rechten overgenomen. Deze rechten zijn te herleiden vanuit planologische mogelijkheden in bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Ginneken” en verleende omgevingsvergunningen;
- b. de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden uit het (voor deze locatie vernietigde bestemmingsplan) “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” opnieuw mogelijk gemaakt;
- c. nieuwe planologische rechten toegevoegd in de vorm van zalenexploitatie voor dagrecreatieve doeleinden en de uitbreiding van het parkeerterrein, alsmede een bestaande inrit naar het parkeerterrein en een moestuin. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te waarborgen worden inspanningen geleverd ter kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Alphen-Chaam, nabij de rijksweg A58. Het gebied ten westen van het plangebied bestaat uit een open landschap. Dat landschap is agrarisch in gebruik. Het gebied ten oosten van het plangebied bestaat voornamelijk uit bossen, met daarin diverse landgoederen. Het plangebied ligt duidelijk op de overgang van deze twee landschapstypen. Een nadere omschrijving van het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie G, nummers 1278, 1279, 1258, 1067, 1054 (gedeeltelijk) en 708 (gedeeltelijk).



Een luchtfoto van het plangebied (met de rode contouren geduid). Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



1.3 Vigerende planologische rechten

Voor de delen van het plangebied ter plaatse van de bedrijfsbebouwing op Heistraat 16 en 18 vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken op 23 december 1996.

Voor de overige delen van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” (inclusief correctieve herziening) van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam op 10 december 2015.

De vigerende planologische rechten bestaan enerzijds uit de bouw- en gebruiksmogelijkheden die met hierboven vernoemde bestemmingsplannen mogelijk zijn gemaakt. Anderzijds worden deze rechten gevormd door verleende vergunningen. Een uitgebreide beschrijving van de vigerende planologische rechten is opgenomen in hoofdstuk 2.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplanregime. Het gebruik als parkeerterrein is planologisch niet toegestaan. De entree tot het parkeerterrein is eveneens in strijd met de planregels. Dagrecreatie in de vorm van zalenexploitatie is bovendien niet toegestaan. Een uitgebreide beschrijving van de gewenste ontwikkelingen is opgenomen in hoofdstuk 2. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch planologisch kader waarin de vigerende rechten van initiatiefnemer op een zorgvuldige wijze zijn verwerkt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de geldende randvoorwaarden en planologisch relevante (milieu)aspecten voor het plan, waarna in hoofdstuk 5 de bestemmingsregels en de verbeelding worden toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt en in hoofdstuk 7 ingegaan op de resultaten van de planologische procedure.





2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de huidige situatie van het plangebied en de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing en het parkeren.

2.2 Historie

De eigenaar van Landgoed Ulvenhart B.V. heeft gronden in eigendom gelegen aan de Heistraat 16 en 18 te Ulvenhout (gemeente Alphen-Chaam). Op deze gronden is landgoed Ulvenhart gelegen. De afgelopen jaren heeft de eigenaar van de oude, vervallen en slechte gebouwen een fraai landgoed gemaakt. Alle gebouwen, niet een uitgezonderd, zijn daarvoor geheel gerenoveerd en/of gerestaureerd, dan wel nieuwgebouwd, zodat het gehele complex een esthetische kwaliteitsverbetering heeft ondergaan.

Sinds de restauratie/renovatiwerkzaamheden zijn aangevangen (2006) is de gehele vervallen situatie, d.w.z. gebouwen en omgeving als totaal ingrijpend verbeterd:

- de niet bij de stijl van de monumentale boerderij passende bebouwing is verwijderd;
- de woonboerderijen aan de Heistraat 16 en 18 zijn gerestaureerd en geheel in oude toestand hersteld;
- de overige gebouwen op het erf Heistraat 18 zijn gerenoveerd, c.q. gerestaureerd, passend bij de monumentale woonboerderij;
- dit alles is aangevuld met een nieuwe, in passende stijl gebouwde hooischuurberging.

De renovaties hebben geleid tot herstel van het traditionele Brabantse erf op het landgoed.

2.3 Bestaande situatie

De gebouwen van Landgoed Ulvenhart zijn gelegen op 2 percelen, Heistraat 16 en 18. De gebouwen worden gescheiden door de Heistraat, een landweggetje wat qua structuur, profiel en uitstraling exact past bij de historische sfeer die het Landgoed karakteriseert. Aan de zijde van Heistraat 18 vinden de meeste zakelijke activiteiten plaats en ligt dus het hoofddaccent van het recreatieve bedrijf. Aan de zijde van Heistraat 16 vinden enkele ondersteunende activiteiten plaats, zoals parkeren en een bed & breakfast. Daar bevindt zich ook de woning van initiatiefnemer, inclusief garage en paardenstal.

Hierna volgt een gedetailleerde beschrijving van de bebouwing en terreinen met het bijbehorende gebruik. Aan de hand van een situatietekening zijn de bestaande gebouwen met bijbehorend het bestaande gebruik in beeld gebracht (zie bijlage 1).



2.3.1 Bebouwing en terreinen met bijbehorend gebruik

1. Woning met bijgebouwen Heistraat 16

De woning wordt door initiatiefnemer bewoond. Uit een besluit tot aanwijzing tot monument volgt dat het gehele pand een gemeentelijk monument betreft. Ten westen van de woning is een paardenstal aanwezig en ten zuiden ervan een garage. Deze drie gebouwen worden uitsluitend voor woondoeleinden gebruikt.



Foto woning Heistraat 16 links. Luchtfoto bebouwingsensemble Heistraat 16 rechts. Bron: Street Smart, 2020.

2. Vlaamse schuur Heistraat 16 (de Vos)

De oppervlakte van de Vlaamse schuur 'de Vos' is 166 m². De Vlaamse schuur is in gebruik voor bed & breakfast en deels voor kleine bijeenkomsten. De bed & breakfast ruimten zijn beneden gesitueerd en bieden plaats aan 16 bedden. In dit gebouw kunnen op de verdieping maximaal 50 personen verblijven voor dagrecreatie in de vorm van zalenexploitatie in een ruimte van 113 m² bvo.



Foto Vlaamse schuur Heistraat 16 (de Vos). Bron: Landgoed Ulvenhart.



3. Parkeerterrein

Op het perceel ten zuiden van het woonperceel Heistraat 16 is op het veld een parkeerterrein gecreëerd, waardoor er nu reeds ruim voldoende parkeercapaciteit voor het gehele Landgoed Ulvenhart is. Het parkeerterrein is flexibel in gebruik, dat wil zeggen het omliggende terrein is groot en biedt ruim voldoende mogelijkheden om piekbelastingen op te vangen. Direct daarbij ligt een poel en deze wordt in stand gehouden.



Luchtfoto parkeerterrein. Bron: Street Smart, 2020.

4. Woonboerderij Heistraat 18 (de Jager)

De voormalige woonboerderij 'De Jager' is een langgevelboerderij. Het is een gemeentelijk monument en deze is gerestaureerd na overleg met de monumentencommissie. Het gehele pand is 196 m² groot. De boerderij is op de begane grond ingericht voor bijeenkomsten tot maximaal 60 personen. De verdieping is ingericht als bed & breakfast met 6 kamers die tezamen 26 vaste bedden tellen. In de boerderijwoning zijn een 2-tal pantry's gemaakt voor zelfgebruik, zodat gasten hier zelf iets te eten en te drinken kunnen klaarmaken.



Foto Woonboerderij Heistraat 18 (de Jager) boven, bron: Street Smart, 2020.

Foto zaal, bron: Landgoed Ulvenhart, 2020.

5. Vlaamse schuur Heistraat 18 (de Raaf)

Dit gebouw is eveneens een gemeentelijk monument en is geheel gerestaureerd en vernieuwd in de stijl van de vroegere boerderijschuur. De schuur heeft een oppervlakte van 210 m². Deze schuur wordt gebruikt voor grotere bijeenkomsten, zoals jubilea, recepties, huwelijksfeesten, kleine concerten, exposities enz. Er kunnen ongeveer 150 personen tegelijkertijd verblijven in dit gebouw. In de schuur zijn tevens professionele keukenvoorzieningen aanwezig. In voorkomende gevallen worden ter plaatse alcoholhoudende dranken gereserveerd/gebruikt.

6. Bakhuis en karschop Heistraat 18 (het Bakhuis)

De oppervlakte van dit gebouw is 96 m². Deze is gerenoveerd en heeft de functie van vergader/cursusruimte voor kleinere gezelschappen tot 32 personen. Hier kan ook gegeten en gedronken worden (ontbijtfunctie). Hiervoor is een bijpassende keukenvoorziening aangebracht.



Foto Vlaamse schuur Heistraat 18 (de Jager) boven, bron: Landgoed Ulvenhart, 2020.

Foto zaal, bron: Landgoed Ulvenhart, 2020.



Foto Bakhuis en karschop Heistraat 18 (het Bakhuis), bron: Landgoed Ulvenhart, 2020.

7. Hooibergschuur Heistraat 18 (de Hooimijt)

Dit is een compleet nieuw gebouw, maar wel geheel passend bij de stijl en naar de tijd van de oude monumentale woonboerderij. Dit gebouw is het logistieke hart van Landgoed Ulvenhart als het gaat om de ondersteunende voorzieningen. De hooibergschuur heeft een oppervlakte van 136 m². Hier is in het souterrain een complete horecakeuken ingericht met magazijn/opslag- en koelruimte.

Van hieruit worden maaltijden e.d. voorbereid en uitgeserveerd voor bij de activiteiten die in de andere gebouwen en ruimtes worden gehouden. Voor alle grotere diners vindt hier de basis-voorbereiding plaats en de afronding zo mogelijk in de keuken nabij de activiteit. Op de begane grond is een logiesaccommodatie gerealiseerd (8 kamers voor maximaal 16 personen) en de verdieping die is vergund als “overige gebruiksfuncties”, wordt gebruikt als ruimte voor bijeenkomsten.



Foto Hooibergschuur Heistraat 18 (de Hooimijt), bron: Landgoed Ulvenhart, 2020.

8. Kippenhok Heistraat 18 (Receptie)

Het oude kippenhok is geheel vernieuwd en weer hersteld en doet nu dienst als kantoor en receptie/infopunt bij de entree van het landgoed. Het kippenhok is vergund voor een kantoorfunctie. Het gebouw is na verbouwing 20 m² groot.



Foto Kippenhok Heistraat 18 (Receptie), bron: Landgoed Ulvenhart, 2020.

9. Erf/moestuin Heistraat 18

Het erf, c.q. de tuin onderscheidt zich in 2 elementen. Ten eerste is dat het binnenterrein, het deel dat omringd wordt door bovenstaande gebouwen en dat thans is voorzien van een halfverharding en de sfeer ademt van een boerenerf; het Brabants erf. Dit binnenterrein kan bij mooi zomers weer ook goed dienst doen voor openluchtbijeenkomsten.



Luchtfoto bebouwingsensemble Heistraat 18, bron: Street Smart, 2020.



Het tweede element is een moestuin met groente- en kruidenkas ten zuidoosten achter het bebouwingsensemble gelegen. In deze moestuin worden de biologische producten verbouwd die Landgoed Ulvenhart verwerkt in de gerechten.

De moestuin heeft een oppervlakte van ongeveer 1.850 m². De kas heeft een oppervlakte van 4 bij 11,5 = 46 m². Op de volgende pagina zijn beelden te zien van de moestuin.



*Foto gebruik erf Heistraat 18 als moestuin, met op de achtergrond het bebouwingsensemble.
Bron: Landgoed Ulvenhart, 2021.*



*Foto gebruik erf Heistraat 18 als moestuin met links-centraal de groente- en kruidenkas,
vogelperspectief. Bron: Landgoed Ulvenhart, 2021.*



2.3.2 Huidige exploitatie recreatiebedrijf

Het accent van de dagrecreatie (zalenexploitatie) ligt op planmatig georganiseerde activiteiten. Verblijfsmogelijkheden worden geboden in het verlengde daarvan. Dit wordt vaak in arrangementvorm aangeboden. De bed & breakfast mogelijkheden kunnen óók verhuurd worden aan gasten, die alleen voor een recreatief verblijf komen. Horeca-activiteiten vinden uitsluitend plaats in combinatie met en als aanvulling op de dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De exploitatie valt onder te verdelen in vijf categorieën, namelijk de zakelijke markt, particuliere markt, inspiratie, overnachten en horeca.

1. Zalenexploitatie

Voor de culturele -, zakelijke - en particuliere markt biedt het landgoed groeps-arrangementen in combinatie met zalenverhuur aan. Het gaat bij culturele activiteiten bijvoorbeeld om tentoonstellingen, concerten / optredens (niet zijnde een popconcert) en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare gebeurtenissen. Bij zakelijke activiteiten gaat het bijvoorbeeld om vergaderingen, productpromoties, cursussen, trainingen, recepties en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare gebeurtenissen. Bij de particuliere markt gaat het om sociale activiteiten met een ceremonieel karakter, zoals huwelijksvolstrekkings en herdenkingen en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare gebeurtenissen. Een en ander is passend bij de rustieke uitstraling van het terrein en de omgeving met een rustige uitstraling.

Voor de zalenexploitatie geldt dat activiteiten soms omlijst worden met onversterkte of licht versterkte muziek. Versterkte muziek wordt alleen 's avonds afgespeeld in de Raaf. Het gaat dan om bijeenkomsten zoals Ulvenhout klassiek, een diner-dansant of het huwelijksfeest bij een huwelijk. De binnenplaats te midden van het bebouwingsensemble op Heistraat 18 wordt overdag en in de vooravond gebruikt als terras voor groepsarrangementen.

2. Verblijf/overnachten

Op het landgoed is gelegenheid tot overnachten in de vorm van een bed & breakfast. Deze faciliteit wordt zowel aan particulieren (individueel) aangeboden als aan diegenen die via de zakelijke of particuliere markt een activiteit hebben op het landgoed. Daardoor fungeert de overnachtingscapaciteit soms voor toeristisch en vakantieverblijf en soms ook voor bijeenkomsten uit de zakelijke -, particuliere - en culturele markt. Te denken valt aan een overnachting bij een meerdaagse cursus of een overnachting na een huwelijksdiner en/of bruiloft.

3. Horeca

Het landgoed beschikt over horecavoorzieningen die de activiteiten als hiervoor bedoeld begeleiden en ondersteunen. De horeca is uitsluitend secundair dienstverlenend. Er zal geen mogelijkheid zijn voor een vrije inloop als een café-activiteit. Passanten worden op geen enkele wijze uitgenodigd voor een consumptie. Integendeel, de activiteiten met bijbehorende arrangementen op Landgoed Ulvenhart zijn besloten en worden op afhuur aangeboden. Gerechten worden geserveerd met 80 tot 100% biologische producten. Veel van deze producten komen uit eigen moestuin.



2.4 Vigerende planologische rechten

De vigerende planologische rechten voor Landgoed Ulvenhart zijn ter herleiden uit het bestaande planologische regime en diverse vergunningen. Vanaf paragraaf 2.4.1 wordt per deelgebied van Landgoed Ulvenhart ingegaan op de vigerende rechten. Voor het overzicht is onderstaand een lijst met de verleende vergunningen opgenomen. In deze lijst wordt behandeld wanneer en waarvoor een vergunning is verleend en waar deze in bijlage 2 bij de toelichting zijn terug te vinden. De in bijlage 2 opgenomen bescheiden betreffen uitsluitend de belangrijkste bescheiden van de vergunningen, welke relevant zijn voor de planologische rechten.

Vergunning en datum	Gebouw(en)	Inhoud	Pagina bijlage 2
Bouwvergunning 8 oktober 1997	Vlaamse schuur Heistraat 16	Bouwvergunning voor bedrijfsgebouw van 166,3 m2	2
Vrijstellingsbesluit ex. Art 19. lid 1 WRO 8 mei 2008	Vlaamse schuur Heistraat 16 Woonboerderij Heistraat 18 Vlaamse schuur Heistraat 18 Bakhuis en karschop Heistraat 18	Gebruik ten behoeve van groepsaccommodatie / pension voor 74 personen. Voor de Vlaamse schuur Heistraat 16 is specifiek bepaald dat culturele activiteiten in een gemeenschappelijke ruimte zijn toegestaan, uitsluitend voor personen die gebruik maken van de groepsaccommodatie. Het Bakhuis mocht worden gerenoveerd/herbouwd. Geen logies in het Bakhuis.	6
Omgevingsvergunning voor bouwen 22 december 2011	Vlaamse schuur Heistraat 18	Restauratie/herbouw van Vlaamse Schuur met als onderdeel een gewaarmerkte tekening 'parkeren' voor 100 parkeerplaatsen op het weiland ten zuiden van Heistraat 16.	13
Kruimel-vergunning ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo 20 mei 2014	Bakhuis en karschop Heistraat 18	Legaliseren uitbouw karschop van 13 m2 en gesloten oprichten van karschop. Bijeenkomstfunctie als onderdeel van de op het perceel aanwezige recreatieve verblijfsfunctie (waaronder ontbijtruimte).	23
Projectafwijkings-besluit Hooiberg-schuur ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo 19 maart 2013	Hooibergschuur Heistraat 18	Bouwen van gebouw van 136 m2. Gebruik begane grond als recreatief verblijf / groeps-accommodatie voor 16 personen. Kelder en zolder mogen worden gebruikt voor overige gebruiksfunctie, d.w.z. als ondergeschikt bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen.	31
Kruimel-vergunning ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo 25 maart 2014	Kippenhok Heistraat 18	Vernieuwen van het gebouw en gebruik als kantoor/receptie ten dienste van recreatieve verblijfsfunctie overige gebouwen. Verstrekken toeristische informatie aan derden ook toegestaan.	53

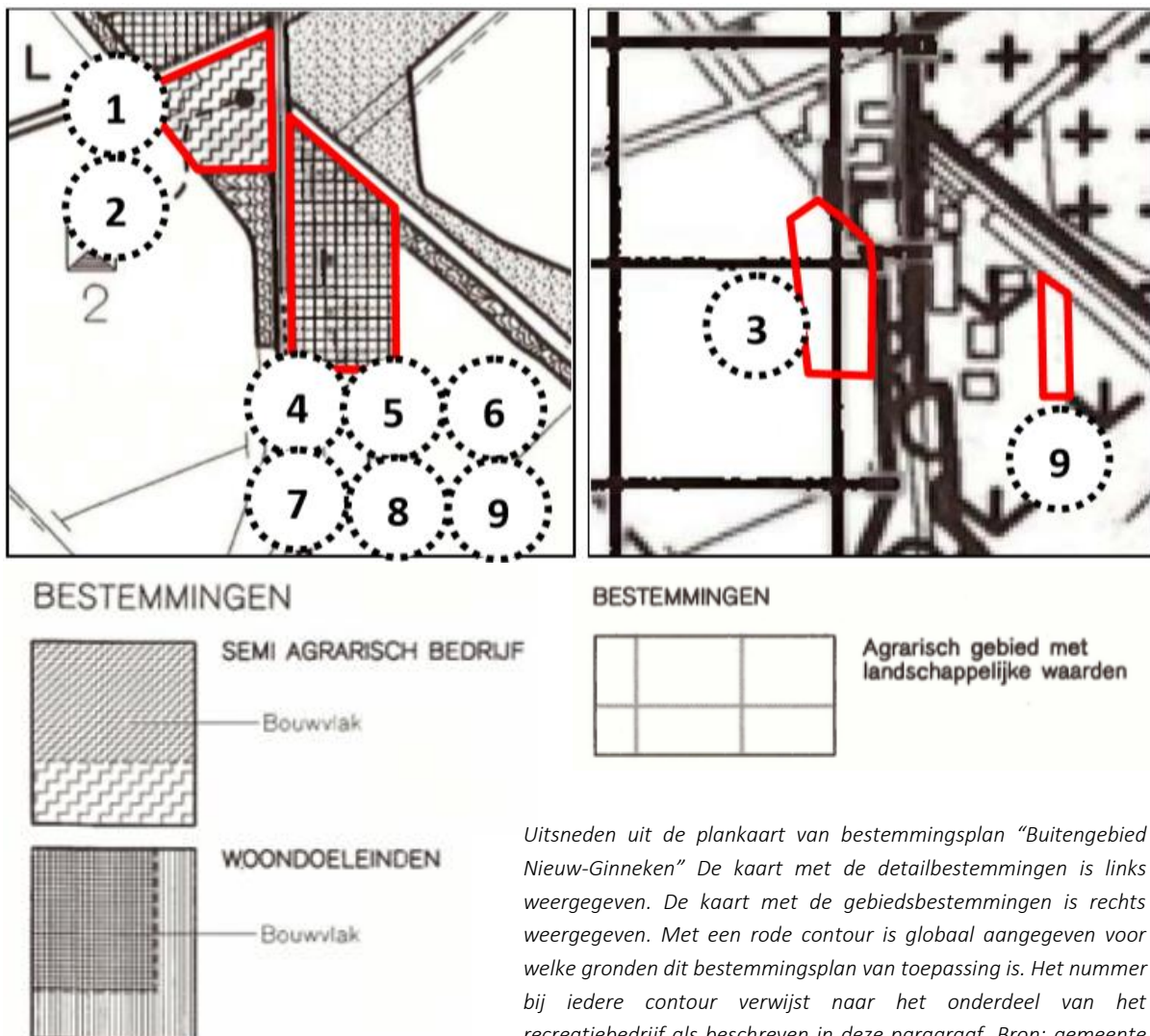
2.4.1 Onderdeel 1 en 2 plangebied: bebouwing Heistraat 16

Voor zover het westelijk deel van het plangebied (bebouwing Heistraat 16) met de gronden binnen het toepassingsbereik van het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Ginneken” valt, is de volgende bestemming van toepassing:

- “Semi-Agrarisch bedrijf” (hoveniersbedrijf) met bouwvlak.

Gronden die zijn aangewezen voor “Semi-agrarisch bedrijf” zijn bestemd voor semi-agrarische bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat binnen een bestemmingsvlak enkel de bedrijfsvorm is toegelaten welke op hulpkaart 1b voor het betreffende bedrijf op die locatie is aangegeven (een hoveniersbedrijf). Voor deze gronden gelden de volgende regels:

- binnen het bouwvlak is 1 bedrijfswoning behorend bij het hoveniersbedrijf toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³;
- totale bebouwingsoppervlak bestemmingsvlak = 517 m² + 20-% (103,4 m²) = 620,4 m².



Uitsneden uit de plankaart van bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Ginneken” De kaart met de detailbestemmingen is links weergegeven. De kaart met de gebiedsbestemmingen is rechts weergegeven. Met een rode contour is globaal aangegeven voor welke gronden dit bestemmingsplan van toepassing is. Het nummer bij iedere contour verwijst naar het onderdeel van het recreatiebedrijf als beschreven in deze paragraaf. Bron: gemeente Alphen-Chaam, 1996, bewerking 2019.

Met een bouwvergunning op 8 oktober 1997 is een bedrijfsgebouw van 166,3 m² vergund als onderdeel van het totaal aan toegestaan bebouwingsoppervlakte van 620,4 m² (aangeduid met gebouw 2 op figuur op pagina 20).

Via een vrijstellingsbesluit ex art. 19, lid 1 WRO is op 8 mei vrijstelling verleend voor het gebruik van dit gebouw:

- ten behoeve van groepsaccommodatie/pension met daarin 4 kamers voor max. 16 personen (op de begane grond).
- Gebruik ten behoeve van gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van verblijfsrecreatie en/of culturele activiteiten (op de 1e verdieping).

De verleende vergunning zijn opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten (zalenexploitatie) is niet toegestaan volgens de vigerende planregeling.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010”. Met een rode contour is globaal aangegeven voor welke gronden dit bestemmingsplan geldt. Het plangebied is geduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking gemeente Alphen-Chaam & Compositie 5 stedenbouw bv, 2019/2020.



2.4.2 Onderdeel 3 plangebied: parkeerterrein en toegangsweg

Voor zover de gronden van het parkeerterrein binnen het toepassingsbereik van het bestemmingsplan “Buitengebied Nieuw-Ginneken” vallen, is de volgende bestemming van toepassing:

- ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’ (noordelijk deel parkeerterrein);

Deze gronden die zijn onder andere aangewezen voor ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’ en zijn bestemd voor:

- instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden;
- extensief recreatief gebruik.

Voor zover de gronden binnen het toepassingsbereik van het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” (inclusief correctieve herziening 2013) vallen, zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- enkelbestemming ‘Bos’ (toegangsweg parkeerterrein);
- enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ (zuidelijk deel parkeerterrein);
- dubbelbestemming ‘Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone’ (totale gebied).

De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere:

- agrarische doeleinden;
- verharde en onverharde paden wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik
- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied’ voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden.

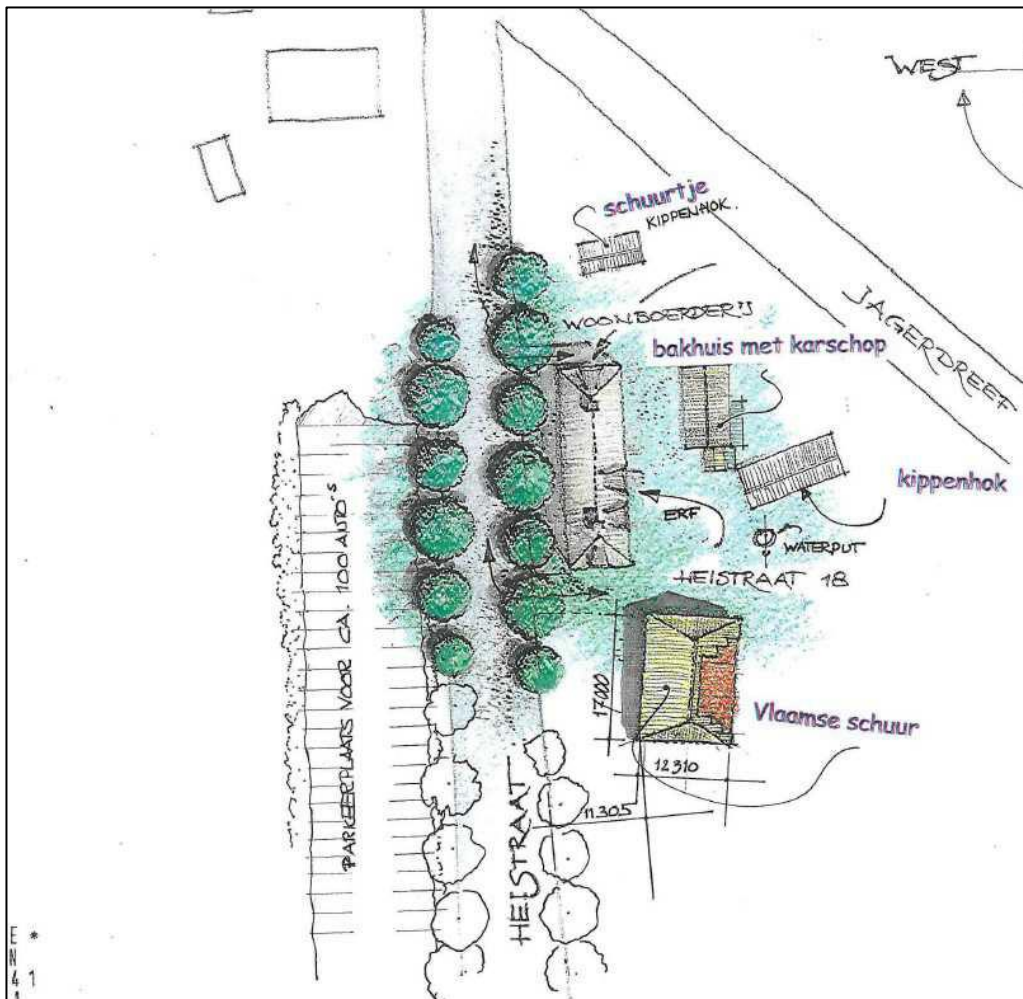
De aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelings-gebied’ is van toepassing op het plangebied. Dit houdt in dat een aanlegvergunning is benodigd voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

Gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden. Voor het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden is een aanlegvergunning nodig.

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone’ zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. Een aanlegvergunning is benodigd voor het verzetten of vergraven van grond.

Gebruik als parkeerterrein met inrit is niet toegestaan volgens de vigerende planregelingen.

Wél is reeds een parkeerterrein ten westen van de Heistraat toegestaan voor circa 100 parkeerplaatsen. Dit is vergund bij besluit van 20 december 2011 van de gemeente Alphen-Chaam. Zie daarvoor bijlage 2 van onderhavige toelichting voor deze vergunning, en vervolgens bijlage 2 en 3 als aanvulling op de aanvraag bij dat besluit. Onderstaand is tevens een uitsnede van bijlage 3 bij dat besluit. Hiermee zijn de planologische rechten voor het parkeerterrein vergund, het betreft uitsluitend het noordelijke deel van het parkeerterrein, waarvoor in “Buitengebied 2010” een bestemming ‘recreatie’ was opgenomen.



Situatie van alle aanwezige bebouwing en de parkeerplaats voor circa 100 auto's.

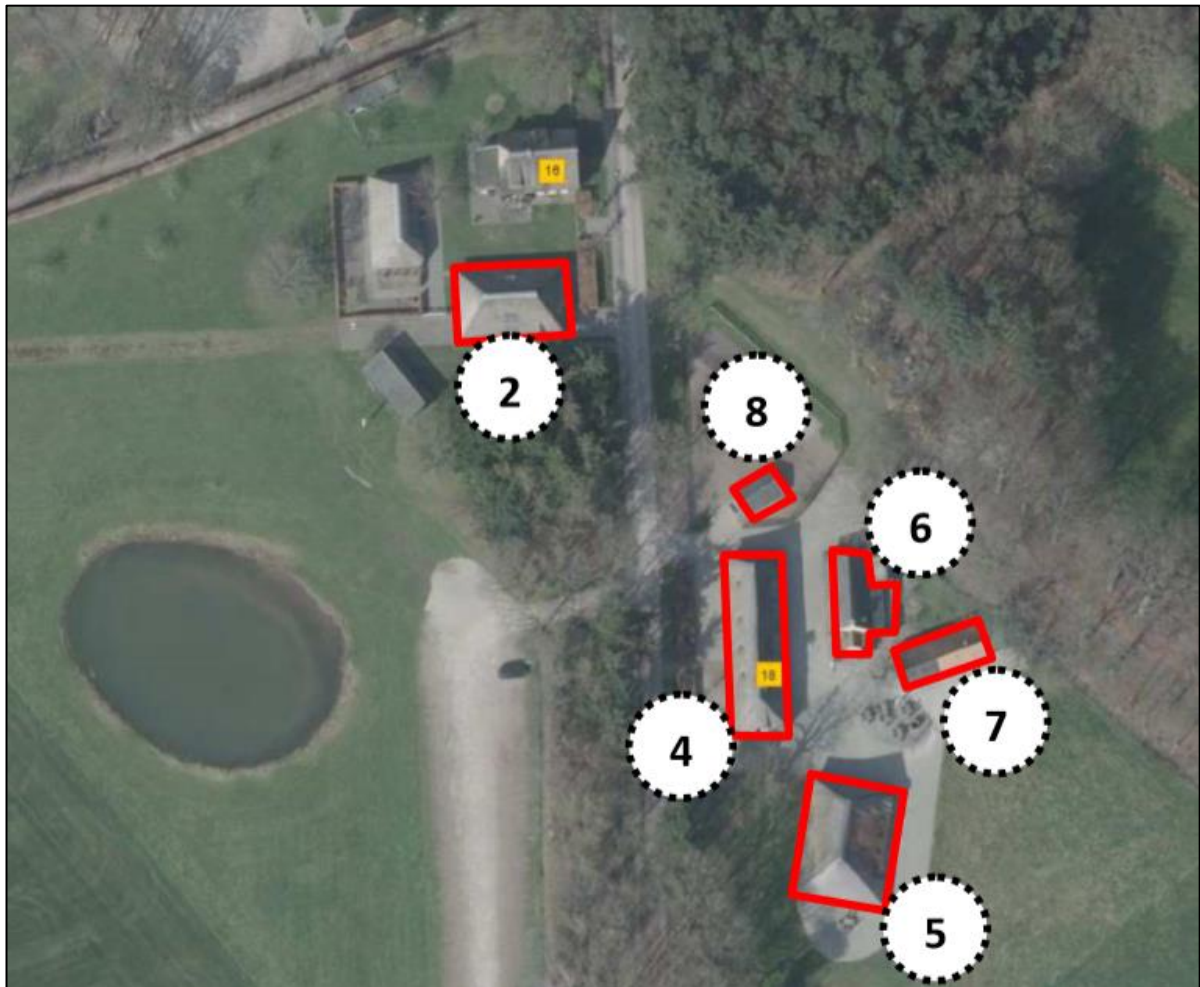
Bron: bijlage bij besluit omgevingsvergunning voor bouwen Vlaamse schuur, 20 december 2011.

2.4.3 Onderdeel 4 t/m 9: bebouwing Heistraat 18

Voor zover het oostelijk deel van het plangebied met de gronden binnen het toepassingsbereik van het bestemmingsplan "Buitengebied – Nieuw-Ginneken" valt, is de bestemming "Woondoeleinden" vigerend. Deze bestemming geeft rechten voor de bouw van één woning. De bestaande omvang is daarbij maximaal toegestaan. Bestaande bijgebouwen groter dan (cumulatief) 50 m² mogen behouden blijven.

De afgelopen twee decennia zijn op dit perceel diverse vrijstellingsbesluiten/ omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken verleend voor:

- de bouw en/of verbouw van gebouwen;
- het gebruik van gebouwen.



Luchtfoto van de locatie Heistraat 16 en Heistraat 18. Met rode contouren is aangegeven voor welke gronden / bouwwerken in het verleden een vrijstellingsbesluit / omgevingsvergunning voor planologisch afwijken is verleend. Het nummer bij iedere contour verwijst naar het onderdeel van het bedrijf als beschreven in deze paragraaf. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020, bewerking Gemeente-Alphen Chaam.

De verleende vergunningen zijn opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting. Onderstaand is de inhoud van deze vergunningen samengevat.

Voor de woonboerderij aan de Heistraat 18 (gemeentelijk monument), gebouw 4 op de figuur hiervoor, is met een vrijstellingsbesluit ex art. 19, lid 1 WRO op 8 mei 2008 het gebruik van het gebouw ten behoeve van recreatief verblijf van maximaal 26 personen in maximaal 7 kamers vergund.

Voor de Vlaamse schuur aan de Heistraat 18, gebouw 5 op de figuur hiervoor, is een vrijstellingsbesluit ex art. 19, lid 1 WRO genomen op 8 mei 2008 voor het (ver)bouwen en gebruik ten behoeve van recreatief verblijf van maximaal 32 personen in maximaal 8 kamers.

Voor het Bakhuis en karschop aan de Heistraat 18, gebouw 6 op de figuur hiervoor, is een vrijstellingsbesluit ex art. 19, lid 1 WRO verleend op 8 mei 2008 voor de renovatie/herbouw van het bakhuis zónder een verblijfsrecreatieve functie. Op 20 mei 2014 is een kruimelvergunning ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo



verleend voor het legaliseren van de uitbouw van de karschop van 13 m² en gesloten oprichten van de karschop en het gebruik van het gebouw als bijeenkomstfunctie als onderdeel van de op het perceel aanwezige recreatieve verblijfsfunctie (waaronder als ontbijtruimte).

Voor de Hooibergschuur aan de Heistraat 18, gebouw 7 op de figuur hiernaast, is op 19 maart 2013 een projectafwijkingbesluit genomen ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo voor het:

- bouwen van een gebouw van 136 m² in plaats van een kippenschuur;
- gebruik van de begane grond ten behoeve van een recreatief verblijf van maximaal 16 personen in maximaal 8 kamers;
- gebruik van de kelder en zolder ten behoeve van 'overige gebruiksfuncties' van het recreatieve verblijf ter plaatse van het bouwperceel Heistraat 18.

Voor het Kippenhok aan de Heistraat 18, gebouw 8 op de figuur hiernaast, is op 25 maart 2014 een kruimelvergunning verleend ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo voor het vernieuwen van het gebouw en gebruik van het gebouw als kantoor/receptie ten dienste van de recreatieve verblijfsfunctie in de overige gebouwen en het verstrekken van toeristische informatie aan derden.

Voor zover een klein deel van de gronden van het parkeerterrein binnen het toepassingsbereik van het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" (inclusief correctieve herziening 2013) vallen, is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' van toepassing.

Gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten (zalenexploitatie) is niet toegestaan volgens de vigerende planregeling. Het gebruik van een deel van de Hooibergschuur als horecakeuken is eveneens niet toegestaan. Het gebruik van de Vlaamse Schuur voor het afspelen van licht versterkte muziek is niet toegestaan.

2.5 Discrepancie tussen feitelijke situatie en planologische rechten

Het Landgoed Ulvenhart is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" en heeft daar de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' gekregen. Echter deze bestemming is in de beroepsfase door de Raad van State vernietigd op 14 maart 2012, waardoor voor de onderhavige percelen opnieuw de bestemming 'Semi-Agrarisch bedrijf' en 'Woondoeleinden' van het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Ginneken" (vastgesteld 23 december 1996) is gaan gelden. Er is geen voorlopige voorziening aangevraagd en zodoende is na de beroepstermijn het bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw-Ginneken" in werking getreden. Tot aan deze vernietiging gold (tijdelijk dus) het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" en zijn op basis daarvan voor verschillende gebouwen en dus impliciet voor de daarin voorgenomen activiteiten (gebruik) van het Landgoed Ulvenhart vergunningen verleend.

Door deze vernietiging bestaat er nu wel een vreemde juridische status. Hoewel de gebouwen en het gebruik afwijken van het geldende (oude) bestemmingsplan "Buitengebied Nieuw Ginneken", zijn er wel vergunningen voor alle gebouwen en verblijfsrecreatieve doeleinden.

In één van die eerder verleende vergunningen, het vrijstellingsbesluit uit 2008, is opgenomen dat wordt geparkeerd op 'eigen terrein' (31 parkeerplaatsen). In de ruimtelijke onderbouwing die behoort bij het besluit staat duidelijk dat hiermee wordt bedoeld het 'eigen erf' van de Heistraat 16 en Heistraat 18. Deze parkeerplaatsen zijn nooit op 'eigen erf' aangelegd, waarna destijds parkeerproblemen ontstonden. Nadien is een weiland ten zuiden van de locatie Heistraat 16 verworven, waarop vervolgens het parkeren plaats heeft. Bij besluit van 20 december 2011 van de gemeente Alphen-Chaam is vergunning verleend voor een parkeerterrein voor circa 100 auto's op dit weiland ten westen van de Heistraat ten behoeve van de voorzieningen op Landgoed Ulvenhart



(zie bijlage 2 en 3 als aanvulling op de aanvraag bij dat besluit). Het noordelijk deel is legaal aanwezig. Het zuidelijk deel van het parkeerterrein is niet legaal aanwezig, en maakt dus geen onderdeel uit van de vergunning.

De bestemming van deze gronden is 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" is deze situatie te legaliseren. Voor het wijzigen van de bestemming ter plaatse van het parkeerterrein naar 'Recreatie' heeft echter geen ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Zo heeft geen afweging van de parkeerbehoefte in relatie tot de parkeercapaciteit van de gronden plaatsgevonden. Bij latere afwijkingsbesluiten is de parkeerbehoefte in het geheel niet in de afweging betrokken. In dit bestemmingsplan wordt uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik een parkeerbalans opgesteld voor het gehele bedrijf en wordt het parkeerterrein landschappelijk ingepast.

Het is de bedoeling dat de vigerende planologische rechten worden vastgelegd. Tevens is het de bedoeling dat het feitelijke gebruik planologisch wordt vastgelegd. Daarvoor is het onvoldoende om de beoogde bestemmingsregeling van het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" opnieuw vast te stellen. Landgoed Ulvenhart heeft zich namelijk verder ontwikkeld in zijn gebruiksactiviteiten dan past binnen de daarbij gegeven bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie', namelijk: met dagrecreatieve activiteiten. Er heeft op Landgoed Ulvenhart een shift plaatsgevonden van een recreatiebedrijf dat zich richtte op verblijfsrecreatie als hoofdactiviteit naar een recreatiebedrijf dat zich hoofdzakelijk richt op de zalenexploitatie. Ook is daarbij een ondersteunende horecafunctie opgebouwd. Daarmee heeft de exploitatie een omvang gekregen, die op het eerste oog verder gaat dan is voorzien bij de bestemmingsplanregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010". Kortom, er bestaat enige spanning met de kennelijke bedoelingen van deze bestemmingsplanregeling en de ontstane werkelijkheid, zodanig dat een nieuwe, c.q. aanvullende bestemmingsregeling wenselijk is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dit passend juridisch planologisch kader.

2.6 Landschappelijk inpassingsplan

Binnen het plangebied wordt beoogd om de parkeerplaats landschappelijk in te passen. Ten behoeve hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 2 gevoegd bij de regels. Navolgend is hiervan een uitsnede opgenomen.



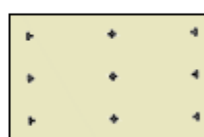
**Behoud bestaande hoge knip-
en scheerheg langs Goorheining**



**Nieuwe struweelhaag op
westelijke erfgrans**



**Behoud bestaande poel met
natuuroever nat grasland en
opgaande begroeiing**



Parkeerplaats

Uitsnede landschappelijk inpassingsplan. Bron Compositie 5 stedenbouw bv, 2021.



De landschappelijke inpassing voor het parkeerterrein van het landgoed richt zich op het gedeelte ten westen van de Heistraat. Hier zijn aan de noordzijde de bedrijfswoning en een vergader/verblijfruimte en aan de zuidzijde de parkeervoorziening aanwezig. De parkeervoorziening wordt reeds in het bestemmingsplan van de Heistraat visueel gescheiden door een brede bossingel. Aan deze zijde is verdere landschappelijke inpassing niet noodzakelijk.

Het noordelijke gedeelte, gelegen aan een onverharde weg (Goorheining) wordt thans al landschappelijk ingepast door middel van een circa 2 meter hoge beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Deze haag blijft behouden en wordt in het landschappelijke inpassingsplan opgenomen.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel, thans in gebruik als weiland. Vanaf de Goorheining zijn de geparkeerde auto's zichtbaar, waarbij deze deels worden ingepast door de bestaande poel met natuuroever, nat grasland en opgaande begroeiing. Het betreft diverse inheemse soorten, onder andere de Wilg, Berk en Els.

Voor een zachte overgang van bos naar weidegronden wordt voorgesteld wordt om langs de westelijke perceelsgrens een nieuwe struweelhaag met doorzichten te realiseren. Hierdoor blijft enerzijds de relatie tussen enerzijds het besloten bosgebied ten oosten van de Heistraat en het open weidse landschap ten westen van de Heistraat behouden. Anderzijds worden de geparkeerde auto's grotendeels vanaf de landweg 'Goorheining' uit het zicht onttrokken.

De nieuwe struweelhaag bestaat uit gebiedseigen soorten, waaronder de krent, meidoorn, vlier, hazelaar, kardinaalsmuts, appelbes, sleedoorn en zwarte els. De hoogte en breedte van de struweelhaag bedraagt circa 5 m. De struweel wordt over een lengte van 155 meter aangeplant, waarvan circa 2/3^e (circa 100 meter) van de westelijke erfgrans wordt gedekt. De struweelhaag dient iedere 6 jaar te worden gesnoeid.

2.7 Parkeren & verkeersgeneratie

2.7.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 14 maart 2019 de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' vastgesteld. Blijkens de 'gebiedsindeling' zoals opgenomen in de nota ligt onderhavig plangebied in een gebied aangeduid als 'overig'.

DTV Consultants heeft een notitie parkeren en verkeersgeneratie opgesteld. De notitie is toegevoegd als bijlage 3 van deze toelichting. Voor de recreatieve functies zijn veelal geen normen genoemd in de 'Nota Parkeernormen Alphen Chaam 2019'. Derhalve is door DTV waar noodzakelijk aansluiting gezocht bij de kengetallen van het CROW.



DTV heeft vier scenario's voor de parkeerdruk beschouwd. Een scenario waarbij een huwelijk plaatsvindt, een scenario met een herdenking, een scenario waarbij de zalen voor andere dagrecreatieve activiteiten worden gebruikt en een scenario voor de nachten.

Op grond van de rapportage van DTV is gebleken dat het scenario van het huwelijk tot de grootste parkeerdruk leidt, namelijk een parkeerbehoefte van 113 auto's.

Het bestemmingsvlak 'Recreatie – Dagrecreatie' ten westen van de Heistraat wordt vergroot om de parkeerdruk op te vangen. Het parkeerterrein wordt voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein' en de regels borgen dat dit terrein uitsluitend voor parkeren mag worden gebruikt. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan voor bijvoorbeeld het toestaan van verlichtingsarmaturen.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels.

2.7.2 Verkeer

Ook voor de verkeersgeneratie heeft scenario 1 (huwelijk) de grootste verkeersaantrekkende werking, blijkt uit het rapport van DTV. De verkeersgeneratie in het maatgevende scenario is gelijk aan 255 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie is de verkeersgeneratie gelijk aan de verkeersgeneratie voor de verblijfsfunctie van de bed & breakfast uitgaande van 90 bedden. De verkeersgeneratie in de bestaande situatie is bepaald op 88 motorvoertuigen per etmaal. Het verschil tussen de bestaande en toekomstige situatie is zodoende 167 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

DTV consultants toont aan dat de verkeerstoename op de Cauwelaerseweg niet leidt tot problemen. De Cauwelaerseweg is breed genoeg voor de verwerking van het toenemende verkeer. De verkeerintensiteiten leiden naar verwachting niet tot bermschade en verkeersonveilige situaties.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat



in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Een ander nationaal belang dat relevant is voor de planlocatie, is dat van de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland). Het natuurnetwerk is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Aan dit belang wordt eveneens navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswegen een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

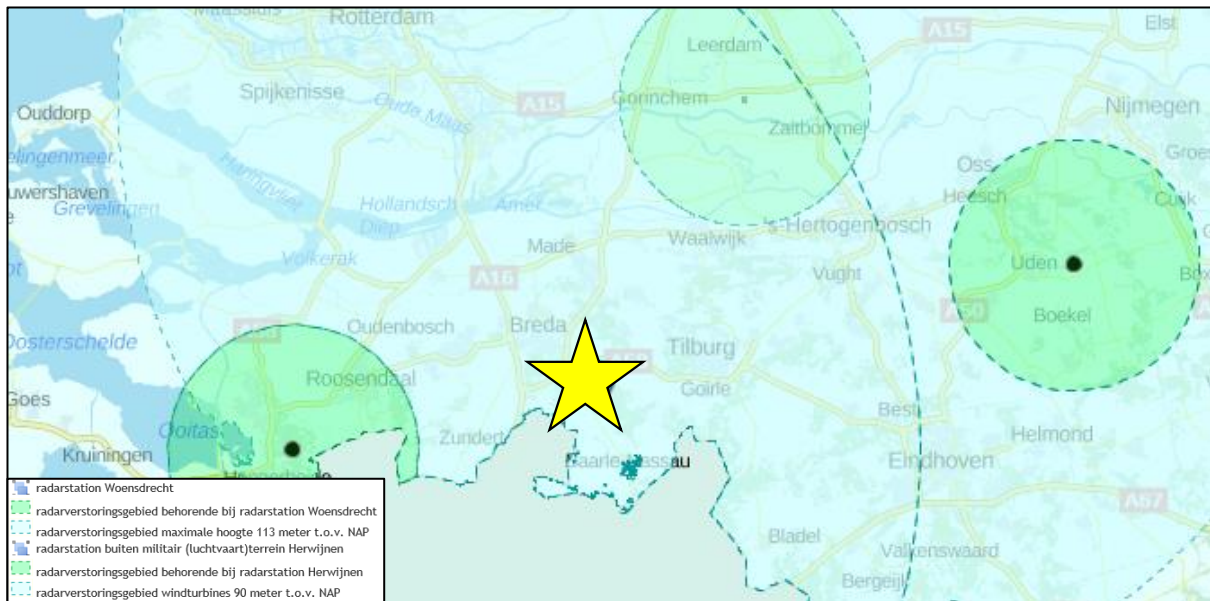
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte vanuit dat radarstation 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken.



Ligging van Landgoed Ulvenhart binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht en Herwijnen. Met de gele ster wordt Landgoed Ulvenhart. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een



worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Beoordeeld dient te worden of een recreatiebedrijf valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen', om vervolgens te beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen', onderdeel van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling', is niet gedefinieerd in het Bro. Op basis van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgebrachte handreiking voor het toepassen van de ladder duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat een recreatiebedrijf wél onder deze definitie valt. In de handreiking worden 'leisurevoorzieningen' als 'andere stedelijke voorziening' beschouwd. In onderhavig geval betreft de uitbreiding slechts het parkeerterrein.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Bij besluit van 20 december 2011 van de gemeente Alphen-Chaam is vergunning verleend voor een parkeerterrein voor circa 100 auto's ten westen van de Heistraat ten behoeve van de voorzieningen op Landgoed Ulvenhart. Deze stukken zijn opgenomen in bijlage 2 bij onderhavige toelichting. Uit parkeerbehoefteonderzoek van DTV Consultants (zie bijlage 3) blijkt dat een behoefte is aan 113 parkeerplaatsen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet ruimtelijk aldus in 13 extra parkeerplaatsen. Het CROW noemt minimale normen voor een parkeerplaats van 2,5 bij 5 meter. Daarbij dient aansluitend een rijbaan van minimaal 6 meter breed te worden gerealiseerd. De ruimte die benodigd is voor 13 extra parkeerplaatsen komt overeen met 13 parkeervakken van 2,5 x 5 + een rijbaan van 15 x 6 m = 162,5 + 90 = 252,5 m². De ontwikkeling is derhalve niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De toevoeging van dagrecreatieve activiteiten met zalenexploitatie zijn niet aan te merken als een substantiële functiewijziging.

Voorts oordeelt de Raad van State in een uitspraak van 5 april 2017 het volgende: Een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals bijvoorbeeld een recreatieterrein, is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro [ECLI:NL:RVS:2017:943, r.o. 13.4].



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ook als geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', en de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing is (zoals bij onderhavig bestemmingsplan), moet de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling worden onderbouwd. De behoefte dient dan met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te worden onderbouwd. Uit de onderbouwing dient dan te volgen dat het bestemmingsplan niet zonder meer onuitvoerbaar is (ECLI:NL:RVS:2021:1654, r.o. 8.1). In dit kader is van belang dat het voorliggende bestemmingsplan grotendeels bestaat uit de legalisatie van een reeds jaren bestaand recreatiebedrijf. De bestemmingen zijn uitvoerbaar, omdat Landgoed Ulvenhart al geruime tijd (in strijd met het geldende bestemmingsplan) de mogelijk gemaakte exploitatie uitvoert. Hiermee is reeds aangetoond dat een behoefte aanwezig is in relatie tot de uitvoerbaarheid van het plan.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Het voorliggend initiatief staat dagrecreatie toe in de bestaande bebouwing en maakt tevens een groter parkeerterrein (inclusief de ontsluiting daarvan) mogelijk. De bestaande, onverharde, parkeerplaats is reeds ingepast met een poel en opgaande beplanting. De uitbreiding van de parkeerplaats wordt eveneens onverhard uitgevoerd en landschappelijk ingepast met een nieuwe haag. Hiermee biedt het planvoornemen een duidelijk kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en

keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidde structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Landgoed Ulvenhart is op de structurenkaart van de SVRO 2014 gelegen binnen de 'Groenblauwe Mantel'.



Uitsnede structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met de locatie(s) van Landgoed Ulvenhart aangeduid door middel van een blauwe ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Met de ontwikkeling van dagrecreatie in combinatie met de beleving van een landgoed met cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, natuur en landschap, wordt goed aangesloten bij de beleidsdoelstelling uit de SVRO 2014.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en doet niets af aan de waarden die de structuurvisie beoogd te beschermen.



3.3.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.



Uitsnede kaart 3 Iov N-B: stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Uitsnede kaart 4 lov N-B: natuur en stiltegebieden. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Uitsnede kaart 6 lov N-B: basiskaart landelijk gebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening vrijwel volledig gelegen binnen het 'Landelijk gebied', in het werkingsgebied 'groenblauwe mantel', nabij en aangrenzend aan het 'Natuur Netwerk Brabant'. De toegangsweg naar het parkeerterrein (ongeveer 47 m²) is gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'. Een allesomvattend kaartbeeld van de Instructieregels voor gemeenten zijn hierna weergegeven. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.

3.3.4 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied (artikel 3.71)

Toetsingskader

Artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Beoordeling

In het algemeen geldt dat een bestemmingsplan aan bestaande niet-agrarische functies een redelijke uitbreidingsmogelijkheid kan bieden. In onderhavig geval is sprake van een bestaand bouwvlak, waardoor aan dit artikel getoetst moet worden getoetst.

- a. De bestaande planologische gebruiksactiviteiten worden met onderhavig bestemmingsplan vastgelegd. Hiervoor wordt verwezen naar de planregels van dit plan;
- b. Onderhavig plan maakt activiteiten voor mestbewerking onmogelijk;
- c. De redelijke uitbreiding houdt concreet in dat dagrecreatieve activiteiten worden vastgelegd, dat het parkeerterrein wordt vergroot met 13 parkeerplaatsen (van 100 naar 113) en dat een moestuin met kas is aangelegd. Zie paragraaf 2.4 en 2.4.2 voor een uitgebreide motivering van deze juridische grondslag voor de 100 vergunde parkeerplaatsen. De vergunning, opgenomen in bijlage 2 bij onderhavige toelichting, heeft alleen betrekking op het noordelijk deel van de bestaande parkeerplaats.
- d. In de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam ligt het plangebied in een gebied dat wordt getypeerd als landgoederengebied. Landgoed Ulvenhart past naar de mening van het gemeentebestuur goed in de beleidslijn voor het landgoederengebied. In de structuurvisie van Alphen-Chaam staat op pagina 39 en 40 beschreven dat het waardevol is wanneer nieuwe initiatieven iets toevoegen aan de bestaande toeristisch-recreatieve mogelijkheden. Een belangrijke basis, de bron en het verbindende element bij iedere ontwikkeling, vormt het landschap. Dit vormt een gemeentelijke schatkist, welke de gemeente bewaakt door het hanteren van een gebiedsgericht, kwalitatief afwegings- en overlegkader voor initiatieven. Het is daarbij voor gemeente en ondernemer de uitdaging om balans te houden tussen (versterking van) de kwaliteit van het landschap, toeristisch-recreatieve initiatieven en de agrarische sector. De functies van het landgoed worden toegelaten volgens de gemeentelijke structuurvisie. Er is weliswaar sprake van een lichte toename van de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte ten opzichte van de vigerende planologische rechten (zie paragraaf 2.4 van de toelichting), maar de infrastructuur van en naar de Heistraat via de Cauwelaerweg is daarvoor ruim voldoende van kwaliteit en capaciteit. Het parkeerterrein kan na



uitbreiding de vraag opvangen op eigen terrein (zie paragraaf 2.7 van de toelichting). De omgevingskwaliteit wordt daarmee versterkt. De vestiging van het recreatiebedrijf draagt bovendien bij aan het behoud van bestaande cultuurhistorische waardevolle panden. Over een moestuin en kas wordt niets vermeldt in de gemeentelijke structuurvisie, maar deze zijn ter verfraaiing van het landschap en voor de beleving van de biologische producten van Landgoed Ulvenhart. Het ruimtebeslag neemt toe met de aanleg van een moestuin met bijbehorend een kas aan de Heistraat 18. Voor de moestuin met kas was onvoldoende ruimte centraal op het perceel van Heistraat 18, vandaar dat het bestemmingsvlak ter plaatse van deze voorzieningen is uitgebreid met 973 m². Deze uitbreiding van het bouwvlak is acceptabel, omdat deze niet leidt tot verstening. Een kleine moestuin is bovendien passend binnen het coulisselandschap, dat zo kenmerkend is voor de landgoederen in de regio.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief bijdraagt aan de toekomstvisie van de gemeente en past binnen de voorgestelde ontwikkelingsrichting van het gebied;

3.3.5 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75)

Toetsingskader

Lid 1

In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

Lid 2

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. permanente bewoning is uitgesloten.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Met dit plan is geen sprake van een watergebonden voorziening.

Ad. Lid 2

- a. de regels van onderhavig bestemmingsplan borgen dat het terrein en de verblijfsrecreatievoorzieningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. de regels van onderhavig bestemmingsplan borgen dat permanente bewoning van de recreatieverblijven is uitgesloten.

3.3.6 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

Toetsingskader

Lid 1

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.



Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b, geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Beoordeling

Ad. Lid 1

In paragraaf 2.6 is vanuit een historische analyse van het landschap en een analyse van de huidige waarden van het landschap een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en toegelicht. Dit landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 2 van de regels.

Ad. Lid 2

In onderhavig geval wordt toepassing gegeven aan lid 2a. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. De gemeente Alphen-Chaam is aangesloten bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. Afspraken over kwaliteitsverbetering zijn gemaakt in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap' in de regio West-Brabant.

De regio heeft in het afsprakenkader drie categorieën onderscheiden:

- categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.



Het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap' duidt vestiging, uitbreiding en omschakeling naar een recreatief bedrijf met mogelijkheden voor dagrecreatie als een categorie 3 ontwikkeling. Hieruit volgt dat voor deze ontwikkeling het perceel landschappelijk moet worden ingepast inclusief bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Verschel-Van Dun heeft een taxatie uitgevoerd ter bepaling van de waardevermeerdering van de gronden als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging. Hierbij is gekeken naar de meerwaarde van de dagrecreatie in de vorm van zalenexploitatie en de planologische uitbreiding van het parkeerterrein. De taxatie is opgenomen als bijlage 4 van de toelichting.

Verschel-Van Dun heeft een bestemmingswinst van €53.002,- berekend. 20% van dit bedrag (€10.600,-) dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De lov heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om deze manieren in de regio West-Brabant maximaal te benutten. In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied en is ook onderstaande van toepassing voor uitvoering door gemeenten.

Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente Alphen-Chaam ervoor gekozen dat het bedrag wordt geïnvesteerd in landschappelijke inpassing. De aanleg van de struweelhaag is een investering van €744,-. De plankosten zijn maximaal (20%) van kwaliteitsverbetering: €2.120,08. De kosten voor 10 jaar beheer en onderhoud van het groen bedragen €12.393,20. De totale investering in het landschap bedraagt daarmee €15.257,28. Er wordt daarmee ruimschoots gecompenseerd. De berekening van de investeringen in aanleg en onderhoud van de landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. De bedragen zijn gebaseerd op de 'Kostenindicatie aanleg nieuw bos en landschapselementen'. Dit is een rekenhulpmiddel voor het ramen van de kosten voor aanplant van verschillende beplantingstypen. De factsheets¹ zijn in oktober 2020 opgesteld in opdracht van de Vereniging van Bos- en Natuurterreineigenaren (VBNE). Indien er geen bedragen bekend zijn voor aanleg- en onderhoud van een bepaald natuurelement, bijvoorbeeld de weidevogelpoel, dan is uitgegaan van de normen in het Stimuleringskader Groenblauw (bijlage F).

Ad. Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt in deze behaald door de investering in de op grond van de lov N-B verplichte aanleg- en onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Ad. Lid 4

In dit geval wordt geen toepassing gegeven aan het tweede lid onder b.

¹ Bij het opstellen van deze factsheets zijn kengetallen gebruikt die gebaseerd zijn op literatuur, ervaringscijfers en inzicht verschaft door deskundigen. Deze kengetallen zijn vervolgens gebundeld om tot één kostenindicatie per aan te planten beplantingstype te komen. Deze kostenindicatie betreft een gemiddelde, berekend op basis van verschillende bronnen. De daadwerkelijke kosten voor de aanplant kunnen in meer of mindere mate afwijken als gevolg van specifieke lokale verschillen zoals bodem of ligging en de doelstelling van de terreinbeheerder. De factsheets zijn gebaseerd op de momenteel best beschikbare inzichten, maar dienen niet als wetenschappelijk onderbouwd document worden opgevat.



3.3.7 Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.15, bescherming Natuur Netwerk Brabant; 3.16, externe werking; artikel 3.21, kleinschalige herbegrenzing)

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

1. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
2. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
3. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Lid 2

Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Het bestemmingsplan heeft slechts betrekking op het Natuur Netwerk Brabant, voor zover het gronden betreft voor een ontsluiting tot het parkeerterrein. Als gevolg van de aanleg van de ontsluiting is het areaal NNB op de onderzoekslocatie beperkt afgenomen. Er is 47 m² oppervlak verloren gegaan ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg van het parkeerterrein. Dit verloren areaal wordt **financieel** gecompenseerd (zie toetsing aan artikel 3.21).

Overige gronden die binnen het toepassingsbereik van onderhavig bestemmingsplan vallen zijn niet aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. De regels in Lid 1 zijn niet van toepassing. Er wordt gebruik gemaakt van kleinschalige herbegrenzing. Voor het te compenseren deel van het Natuurnetwerk door areaalverlies geldt 1 op 1 compensatie met een toeslag van 2/3 in oppervlak.

Ad. Lid 2

Overige gronden die binnen het toepassingsbereik van onderhavig bestemmingsplan vallen zijn niet aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. De regel in Lid 2 is niet van toepassing. Er wordt gebruik gemaakt van kleinschalige herbegrenzing.

Artikel 3.16 externe werking Natuur Netwerk Brabant

Toetsingskader

Lid 1

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in 'Stedelijk Gebied' of in 'Landelijk Gebied', die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant (NNB), dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 3.22 Compensatie.

Beoordeling

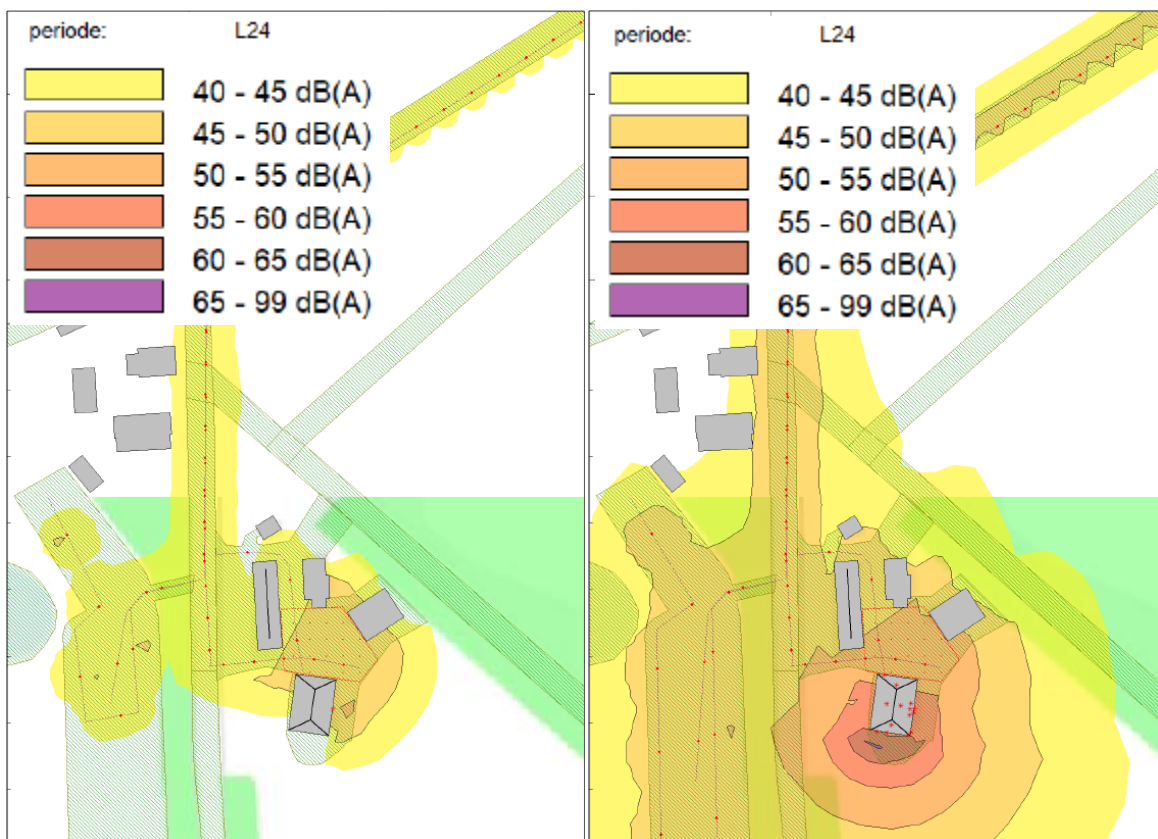
Ad. lid 1

Met behulp van een akoestisch onderzoek (zie bijlage 6 toelichting) en een effectenonderzoek en compensatieplan Natuur Netwerk Brabant (bijlage 7 toelichting) heeft Econsultancy de indirecte effecten inzichtelijk gemaakt, waaronder onderstaand de belangrijkste:

- het afspelen van (licht) versterkte muziek in gebouw de Raaf;
- stemgeluid op het terras aan de Heistraat 18;
- verkeersaantrekkende werking en de toegangswegen in kaart gebracht;
- Geluid van parkeren van auto's op het uitgebreide parkeerterrein*;
- lichthinder als gevolg van de bestaande lantaarnpalen op het parkeerterrein.

Voor de geluidseffecten is een geluidscontour van de bestaande planologische situatie vergeleken met de nieuwe planologische situatie. Voor het parkeerterrein is in de bestaande situatie uitgegaan van uitsluitend het noordelijk deel (dat reeds vergund is). Voor de verkeersgeneratie is in de bestaande situatie uitgegaan van de verblijfsrecreatie (zonder zalenexploitatie).

De ontsluitingsweg met uitbreiding van het parkeerterrein en de activiteiten in gebouw de Raaf zullen zorgen voor een toename van het geluid in de richting van het NNB, wat zorgt voor een afname van de rust en stilte binnen het NNB. In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de omgeving als gevolg van deze activiteiten onderzocht. Dit zorgt voor een afname van de rust en stilte binnen het NNB. Ter plaatse van de licht oranje kleur (en donkerdere contouren) wordt een overschrijding van de 45 dB gemeten. Waar deze 45 dB contour het NNB overlapt wordt de verstoring gecompenseerd. Het NNB is in de figuur hierna aangegeven met de lichtgroene kleur.



Geluidsbelastingscontouren, 24-uursgemiddeld oude planologische situatie (links) versus nieuwe planologische situatie (rechts). Het NNB is met de lichtgroene kleur aangeduid. Bron: Effectenonderzoek Natuur Netwerk Brabant, maart 2021.



Voor de te compenseren delen van het Natuurnetwerk door verstoring geldt een compensatiefactor van 1/3 van het oppervlak. Het oppervlak van de geluidscontouren van 45 dB en hoger ter plaatse van NNB, ten gevolge van het initiatief, bedraagt 1.802 m².

Artikel 3.21 kleinschalige herbegrenzing

Toetsingskader

Lid 1

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
- b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;
- g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

Lid 2

Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek.

Beoordeling

Ad. lid 1

- a. de aantasting van het Natuur Netwerk Brabant is, met ongeveer 47 m², kleinschalig;
- b. de omvang van de reeds uitgevoerde ingreep (aanleg ontsluitingsweg in 2007) binnen het NNB is naar verwachting dusdanig beperkt dat er voldoende alternatief habitat voor de genoemde soorten is overgebleven. Ook vormt de ontsluiting van het parkeerterrein geen obstakel voor desbetreffende soorten om het deel van het NNB aan de andere kant van de ontsluitingsweg te bereiken. De aanleg van de ontsluitingsweg heeft naar verwachting dan ook geen wezenlijk effect op deze soorten gehad. Overige soorten zijn binnen het NNB op de onderzoekslocatie niet te verwachten.
- c. de ontwikkeling leidt tot behoud van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant, omdat de natuur zich heeft hersteld de afgelopen 13 jaar;
- d. een alternatief betreft het aanleggen van een toegangsweg tot het parkeerterrein buiten de NNB. Hiervoor dient echter bebouwing op het perceel Heistraat 16 gesloopt te worden. Dit is bebouwing die onderdeel uitmaakt van een waardevol cultuurhistorisch ensemble. Verder bestaat er geen ruimte om binnen de bestaande recreatieterreinen te parkeren. Ten slotte heeft initiatiefnemer geen gronden in de nabije omgeving in bezit, waar eventueel een parkeerplaats gerealiseerd zou kunnen worden;
- e. Het plan wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.6);
- f. Het verlies aan ecologische waarden wordt financieel gecompenseerd. Daarbij wordt voldaan aan artikel 3.22 en 3.24 uit de Iov. De financiële compensatie wordt bepaald op grond van de omvang van de compensatieverplichting overeenkomstig artikel 3.22, tweede lid en omvat kostenelementen voor de planontwikkeling en uitvoering, aanschaf van vervangende grond, basisinrichting en ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkeltijd.
- g. Econsultancy heeft berekend dat de totale financiële compensatieopgave voor directe verstoring (47 m²) en indirecte verstoring (1.802 m²) € 6.789,88 bedraagt. De berekening is in de figuur hierna weergegeven. Dit bedrag dient uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort te worden in de provinciale compensatie-voorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatie-taakstelling.



Ad. lid 2

Op 17 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders, ter voldoening aan de procedure als beschreven in paragraaf 3.3.8, bij het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant een verzoek ingediend om het Natuur Netwerk Brabant (NNB) te herbegrenzen ter plaatse van de ontsluitingsweg naar de parkeerplaats. Op 18 april 2023 besloot het college van gedeputeerde staten, conform het verzoek, het NNB te herbegrenzen door middel van het herbegrenzingsbesluit “Wijziging Interim omgevingsverordening – kaartaanpassing NNB 1” (NL.IMRO.9930.IOVwijzkaartHBGOB1-va01). Dit herbegrenzingsbesluit ligt ten grondslag aan het voorliggende bestemmingsplan. In dit herbegrenzingsbesluit worden afnames van het areaal NNB, o.a. als gevolg van het verzoek voor onderhavig bestemmingsplan, gecombineerd met (ambtshalve) toenames van het areaal NNB. Per saldo is er dan ook geen sprake van een afname van het areaal NNB’.

3.3.8 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek (artikel 6.2)

Procedure en specificatie voor Landgoed Ulvenhart

Lid 1

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

Lid 2

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen **groenblauwe mantel**;
- gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen **Natuur Netwerk Brabant**;
- gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing. (**niet van toepassing**)

Lid 3

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

Lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

Lid 5

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

3.3.9 Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)

Toetsingskader

Lid 1.

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.



Lid 2.

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Beoordeling

Ad. Lid 1

Met behulp van beperkende planregels en benodigde omgevingsvergunningen die verbonden zijn aan deze bestemming wordt het watersysteem beschermd. In het kader van vooroverleg wordt het waterschap gehoord. Waterschap Brabantse Delta beoordeelt welke effecten de toename van verharding binnen het plangebied heeft op de waterhuishouding.

Ad. Lid 2

Het bestemmingsplan stelt regels over het verzetten van grond, aanleg van drainage, verlagen van grondwaterstand en het beperken van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakken. Deze regels zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010”. Het gaat om de regeling ‘Waterstaat – Natte natuurgebied bufferzone’. Deze regels ter bescherming van de waterhuishoudkundige waarden worden overgenomen in onderhavig plan.

3.3.10 Aardkundige waarden (artikel 3.28)

Toetsingskader

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Beoordeling

Het oostelijk deel van het plangebied is aangeduid als aardkundig waardevol gebied. Op dit deel vindt geen inbreuk op aardkundige waarden plaats – daar er bestaande planologische rechten zijn (vergunningen) voor de bebouwing van het recreatiebedrijf. De aardkundige waarden worden aldus behouden.

3.3.11 Cultuurhistorische waarden (artikel 3.29)

Toetsingskader

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Beoordeling

Het oostelijk deel van het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Op dit deel vindt geen inbreuk op cultuurhistorische waarden plaats – daar er bestaande planologische rechten zijn (vergunningen) voor



de bebouwing van het recreatiebedrijf. De Heistraat is aangeduid als een weg met 'redelijke hoge waarden'. De ligging en uitstraling van deze weg wordt niet gewijzigd. Aldus blijven de waarden gerespecteerd.

Op het westelijk deel van de gronden Heistraat is in het plan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied' van toepassing. Deze aanduiding verplicht een omgevingsvergunning bij:

- het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen;
- het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 500 m² per perceel.

Deze regels worden in onderhavig plan overgenomen voor zover het gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' betreft.

3.3.12 Overige artikelen aangaande de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5 t/m 3.8)

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Artikel 3.6) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7) - Toepassing van de lagenbenadering

1. 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.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.



- c. 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.
- 3. Door de factor tijd actief 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.

Artikel 3.8) - meerwaarderecreatie

- 1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- 2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Ad. voorwaarden artikel 3.6:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan grotendeels sprake. Bestaande bebouwing wordt nu tevens gebruikt voor dagrecreatieve doeleinden. Het parkeerterrein wordt echter wel vergroot ten opzichte van het terrein dat reeds planologisch is toegestaan, 100 parkeerplaatsen in de bestaande situatie en 113 parkeerplaatsen in de nieuwe. De juridische grondslag voor de 100 bestaande parkeerplaatsen is gemotiveerd in paragraaf 2.4.2 van onderhavige toelichting. Er is feitelijk meer ruimte benodigd voor parkeren bij een 'worst case scenario' van dagrecreatieve activiteiten. Dit is op grond van de overwegingen bij toetsing aan artikel 3.71 lov N-B toegestaan.
- b. Het ruimtebeslag neemt eveneens toe met de aanleg van een moestuin met bijbehorend een kas aan de Heistraat 18. Deze voorziening dient ter verfraaiing en afronding van het landgoed en de beleving van het biologische voedsel dat wordt geserveerd op Landgoed Ulvenhart.
- c. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Ad. voorwaarden artikel 3.7:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Uitsluitend een onverharde parkeerplaats wordt uitgebreid. Voor het overige heeft het planvoornemen geen substantiële negatieve effecten op het natuurnetwerk (zie toetsing aan Natuur Netwerk Brabant, artikel 3.21) De afwikkeling van het verkeer is beschreven in paragraaf 2.7.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.



Ad. voorwaarden artikel 3.8:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van een landschappelijke inpassing en een financiële investering in het gemeentelijk groenfonds. Het gebied krijgt daarmee een nieuwe kwaliteitsimpuls.

3.3.13 Conclusie toetsing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De vestiging en uitbreiding van het recreatiebedrijf Landgoed Ulvenhart voldoet aan de gestelde regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en de verstoorde natuurwaarden worden gecompenseerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Toetsingskader

Het ruimtelijk-functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de 'Structuurvisie Alphen-Chaam', zoals vastgesteld op 27 februari 2014. De gemeente kiest voor het imago van gemoedelijke maar zeker ook moderne plattelandsgemeente. De ambities van Alphen-Chaam komen in de structuurvisie tot uiting op de volgende wijze:

- Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
- Inzet op leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen;
- Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen;
- Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

De structuurvisie onderscheidt diverse thema's, waarbij per thema de hoofdlijnen van beleid en de randvoorwaarden en uitgangspunten welke onderdeel zijn van het afwegingskader van initiatieven worden behandeld. Het betreft de thema's:

- Wonen;
- Werken;
- Voorzieningen;
- Recreatie en toerisme;
- Landschap (natuur, water, cultuurhistorie);
- Verkeer en infrastructuur.

Ten aanzien van onderhavig initiatief is de ligging in de Landgoedbossen van belang en het sectorale beleid voor recreatie en toerisme. Het landgoederenlandschap is bijzonder in verband met zijn uitgestrektheid en gaafheid. Daarnaast zijn er ook veel prehistorische bewoningsresten en archeologische vindplaatsen. Er zijn veel kansen om die kwaliteiten verder te versterken. Juist deze maken de regio zo aantrekkelijk om te wonen, te ondernemen, te verblijven en te recreëren.

De Hoevens, Anneville, Luchtenburg en Hondsdonk zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden, die nog duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar zijn. De specifieke kenmerken moeten behouden worden. Het betreft hier vrij besloten landschappen met centrale bebouwing, waar zichtlijnen hierop kenmerkend zijn. Door de beslotenheid, wordt door de beplanting veel aan het oog onttrokken vanaf de (openbare) routes, maar juist door die zichtlijnen is het van belang dat ook aan passend kleur en materiaalgebruik en detaillering aandacht geschonken wordt.



Recreatie en toerisme

De gemeente Alphen-Chaam heeft het hoogste werkgelegenheidsaandeel in recreatie en toerisme van alle West-Brabantse gemeenten. De sterke toerisme- en recreatiesector draagt ook bij aan het relatief omvangrijke voorzieningenpakket in de gemeente. Versterking van de sector recreatie en toerisme is essentieel voor de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied, waar ondernemers op zoek zijn naar verbredingsmogelijkheden.

De trends laten zien dat de gemeentelijke ambitie om de sector toerisme en recreatie verder te versterken reëel is. Er is sprake van een toenemende waardering en beleving van landschapsschoon, van rust en ruimte en van authenticiteit. Daaraan gekoppeld speelt er een toenemende vraag naar luxe in de vrije tijdsbesteding, naar routegerichte recreatievormen, maar ook naar rondjes, ommetjes vanuit de kernen voor de bewoners. Ook is er sprake van een toenemende vrije tijd en besteden mensen meer geld aan recreatie en toerisme/vrije tijd. De gemeente nodigt initiatiefnemers uit om met vernieuwende, op de trends inspelende, initiatieven te komen. Een belangrijke basis, de bron en het verbindende element bij iedere ontwikkeling, vormt het landschap. Het is voor de gemeente van belang om de balans te houden tussen (versterking van) de kwaliteit van het landschap, toeristisch-recreatieve initiatieven en de agrarische sector.

In de hele gemeente zijn mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen, deze kunnen een voorbeeldwerking hebben en inspirerend werken op andere (potentiele) recreatieondernemers. Grootschalige ontwikkelingen zijn in eerste instantie alleen mogelijk in de 'toeristisch-recreatieve-driehoek'. Er is nu sprake van evenwicht tussen verblijfsrecreatieve- en dagrecreatieve voorzieningen en de gemeente vindt het van groot belang dat dit evenwicht blijft bestaan.

Goede, duurzame initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme, die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Hierbij hanteert de gemeente de volgende functionele randvoorwaarden en uitgangspunten:

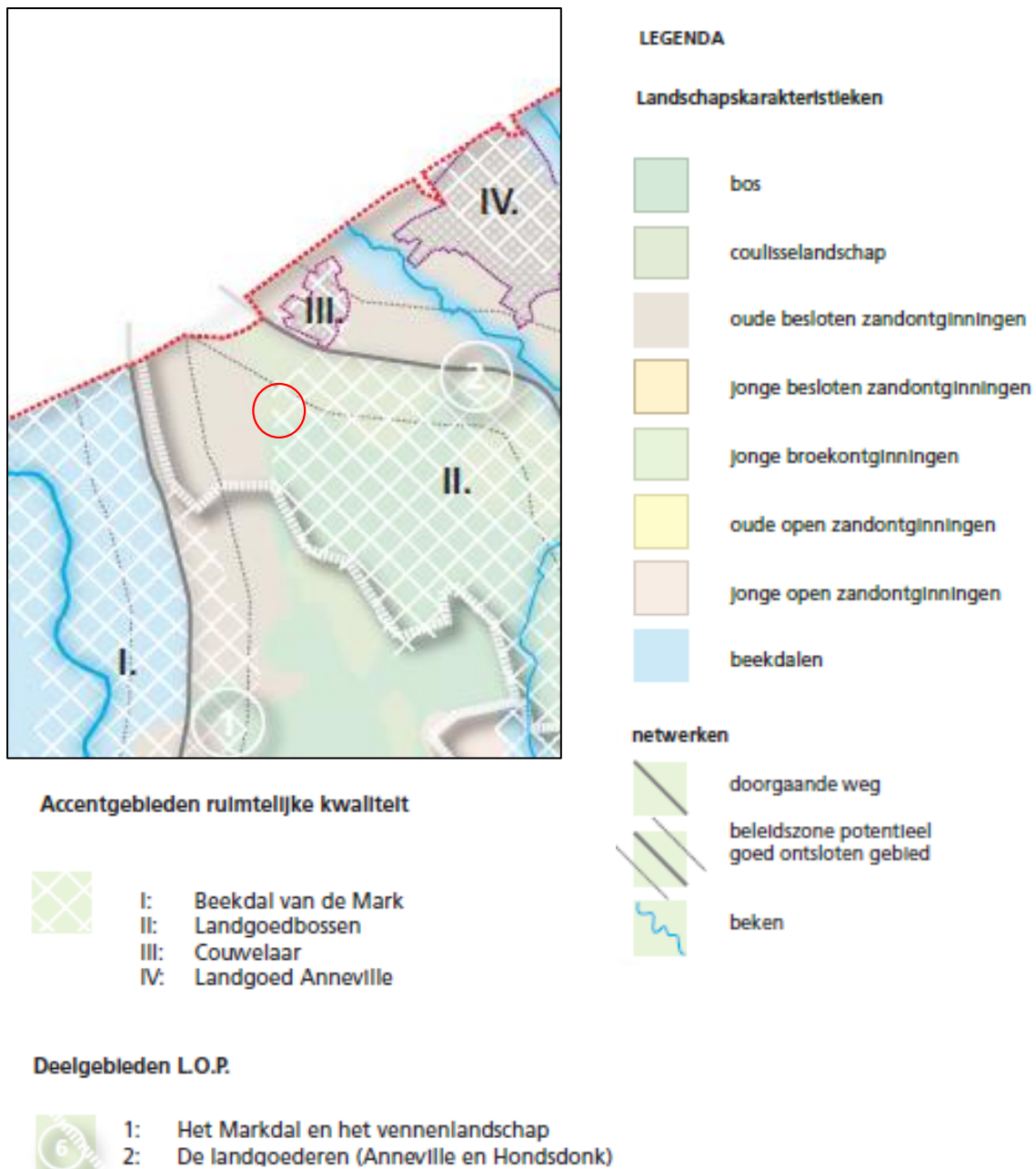
- Initiatieven voor dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie zijn in de gehele gemeente afweegbaar.
- Grootschalige recreatie-initiatieven zijn in principe afweegbaar in de recreatieve driehoek.
- Bij zelfstandige horeca-initiatieven moet er sprake zijn van een aanvulling op het bestaande aanbod: vergroting diversiteit.
- Balans tussen dagrecreatie- en verblijfsrecreatie-initiatieven.
- Recreatie-initiatieven moeten leiden tot een verbreding, diversificering en/of kwaliteitsimpuls van recreatie(voorzieningen).
- Innovatieve initiatieven zijn welkom, evenals luxere verblijfsrecreatieve voorzieningen, als bed & breakfast, ruitersportgerelateerde verblijfsrecreatieve initiatieven, bijvoorbeeld in VAB's.
- Soepele afwikkeling verkeer, geen overlast of onveiligheid.
- Parkeervraag op de locatie inpassen, geen parkeeroverlast.
- Geen onevenredige hinder t.a.v. geluid, licht en visuele overlast.
- Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik: bij voorkeur benutten bestaande locaties.

Omdat recreatieve initiatieven veelal in het buitengebied gelegen zijn, is een goede landschappelijke inpassing van het grootste belang. Een initiatief moet een meerwaarde vormen voor de beleving van het buitengebied. Ieder gebied stelt vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden andere eisen aan een goede inpassing.



Beoordeling

Het plangebied ligt op de overgang van een boslandschap naar jonge open zandgronden. Het gebied is aangeduid als accentgebied 'Landgoedbossen' voor ruimtelijke kwaliteit. Het gebied is aangeduid als deelgebied L.O.P. 'De Landgoederen'. Het landschap van het westelijk deel van het plangebied (Heistraat 16 en parkeerterrein) wordt gekarakteriseerd als jonge open zandontginning. Het oostelijk deel van het plangebied (Heistraat 18) ligt in een boslandschap.



Uitsnede structuurvisiekaart met legenda van de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode contour. Bron: Structuurvisie Alphen-Chaam, 2020, bewerking Compositie 5 stedenbouw bv.



De gemeente heeft een tabel opgenomen in de structuurvisie die een eerste beeld geeft of ontwikkelingen gerelateerd aan de functie 'recreatie en toerisme' in principe afweegbaar zijn in de verschillende type gebieden binnen de gemeente Alphen-Chaam. Voor onderhavig initiatief geldt het type 'overig buitengebied'.

Uit de tabel hierna blijkt dat kleinschalige dagrecreatie in de vorm van zalenexploitatie, zoals beschreven in paragraaf 2.3.2 van onderhavig schrijven, in principe afweegbaar is.

Met een landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 2.6) is aangesloten bij de ruimtelijke karakteristiek van het jonge open zandontginningenlandschap, zoals aangegeven op pagina 66 in de structuurvisie.

De realisatie van dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden in de vorm van zalenexploitatie binnen bestaande bebouwing op een landgoed, doet geen afbreuk aan de landschappelijke kenmerken van het bosgebied, noch aan het open zandontginningenlandschap.

De realisatie van de uitbreiding van het bestaande, onverharde parkeerterrein ter plaatse doet afbreuk aan de beleving van het open zandontginningenlandschap. De verstoring is echter niet van dien aard dat de visueel-ruimtelijk en landschappelijke relatie geheel verdwijnt. Ten westen van het parkeerterrein wordt het plangebied landschappelijk ingepast met een struweel, voorzien van doorzichten. De uitbreiding van het parkeerterrein is daarom als passend te beschouwen.

Recreatie en toerisme	Overig buitengebied (niet LOG)	
	Hoofdweg *	Geen hoofdweg
Kleinschalige dagrecreatie	+	+
Kleinschalig pension	+	+
Overig kleinschalige verblijfsrecreatie	+4	+4
Verblijfsruimte met service (> 100 m2)	+2	++ ²
Grootschalige dagrecreatie	Alleen in de recreatieve driehoek en bestaande locaties	
Grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals een vakantiepark	Alleen in de recreatieve driehoek en bestaande locaties	
Horeca kleinschalig / nevenactiviteit	+2	
Horecavoorziening zelfstandig	+2	

- + In principe afweegbaar
- In principe niet afweegbaar
- 1. Mits ondergeschikt aan de woonfunctie, maximaal 2 kamers
- 2. In eerste instantie heeft het hart van de kernen, een lint of een goed ontsloten bebouwingscluster de voorkeur, van groot belang is de ontsluiting, geen verkeer- en parkeeroverlast (naast een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls)
- 3. ondergeschikt aan hoofdfunctie, onderdeel van andere functie.
- 4. Bij kleinschalige campings: mits onderscheidend en vernieuwend ten opzichte van bestaande campings.

Uitsnede tabel 'recreatie en toerisme'. Bron: Structuurvisie Alphen-Chaam, 2020, bewerking Compositie 5 stedenbouw bv.



De gemeente staat positief tegenover boerderijsplitsing ten behoeve van landgoedontwikkeling in het Landgoederengebied. Boerderijsplitsing heeft binnen het plangebied niet eerder plaatsgevonden, maar een kwaliteitsimpuls in het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het landgoed heeft de afgelopen decennia reeds plaatsgevonden. Uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden op Landgoed Ulvenhart met zalenexploitatie verzekert het behoud van de karakteristieke kenmerken van het landgoed.

Conclusie

Het initiatief is passen binnen de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam.





4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- lichthinder;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Er vinden met onderhavig initiatief geen ingrepen in de bodem plaats. Binnen het plangebied wordt enkel beoogd om een dagrecreatieve functie toe te voegen aan de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing. De parkeerplaats wordt op maaiveld gerealiseerd en daarvoor zijn geen ingrepen in de bodem beoogd. De



parkeerplaats wordt onverhard uitgevoerd. Gesteld kan worden dat de locatie daarmee reeds geschikt is voor de beoogde functies.

Conclusie

De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de



legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beoordeling

Uit de kaarten behorend bij de Keur Waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing. Tevens wordt met onderhavig initiatief geen verharding toegevoegd. Op basis van het beleid van het waterschap is derhalve geen retentievereiste bij extreme neerslagomstandigheden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.



4.4 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 naar verwachting in 2019 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 aangeven.

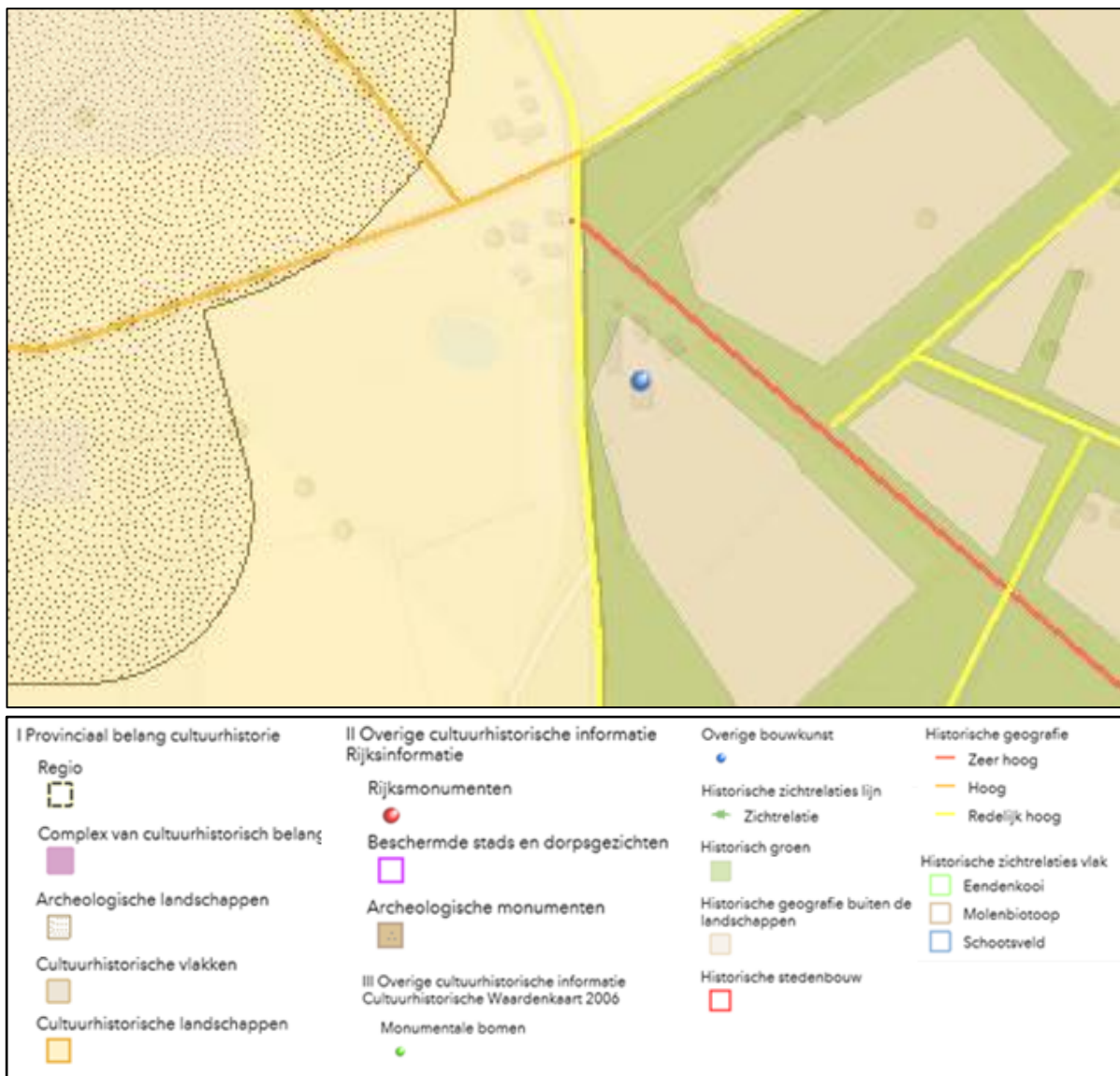
Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. De provincie onderscheidt 12 regio's. Elke regio kent een toelichting met daarin de ontwikkelingsstrategieën, het cultuurhistorisch belang, de essentiële aspecten en een beschrijving. De 12 regio's zijn een uitwerking van de 12 gebiedspaspoorten uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en hebben



eenzelfde doel: aangeven welke kenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype en welke ambities de provincie heeft voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit.

De gebiedspaspoorten en de daarvan afgeleide regio's werken niet rechtstreeks door naar derden, maar zijn zelfbindend voor de provincie. Bovendien is onderhavig initiatief kleinschalig van aard en kent het niet schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied zijn de bedrijfswoning (Heistraat 16) de langgevelboerderij de Jager (Heistraat 18) als gemeentelijk monument aangewezen. Aan deze gebouwen worden met onderhavig plan geen wijzigingen beoogd.



Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied is volledig gelegen binnen de aanduiding cultuurhistorisch landschap “Landgoederenzone ten zuiden van Breda”. Het landschap ten zuiden van Breda is opgebouwd uit beekdalen van de Chaamse Beek, de Mark, de Aa of Weerijns en de Bijloop, die in Breda bij elkaar komen. Tussen de beekdalen liggen lage plateaus, bestaande uit dekzand of uit oudere leemhoudende bodemlagen.

Ten zuiden van Breda ligt een brede zone met landgoederen en buitenplaatsen. Sommige daarvan gaan terug tot in de zestiende eeuw, andere zijn ontstaan in de negentiende eeuw. Oude landgoederen zijn bijvoorbeeld Valkenberg, Hondsdonk en Luchtenberg, ten oosten van Ulvenhout. De landgoederen bestaan uit bebouwing, landbouwgronden, bossen, lanen en parken. Vaak lagen er bij het landhuis fraai vormgegeven vijvers en siertuinen, moestuinen en boomgaarden. Verder bij het huis vandaan lagen de productiebossen en landbouwgronden.

De relatie van de akkers, de beemden in de beekdalen en de voormalige heidevelden is op veel plaatsen goed bewaard gebleven. De landgoederen geven een goed beeld van de verschillende stijlen van parkaanleg. De historische gebouwen, lanen, zichtlijnen en parken verlenen het gebied grote cultuurhistorische waarde. Bijzonder zijn de oude bossen, die behalve cultuurhistorische ook grote ecologische waarde bezitten.

Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving behoort tot één van de doelstellingen. Met de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein wordt de beleving van het landschap van bezoekers van Landgoed Ulvenhart en passanten (extensieve recreanten) verbeterd.

Cultuurhistorisch vlak

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak “Landgoederen Luchtenberg en Hondsdonk”. De waarden en kenmerken van dit cultuurhistorisch vlak is de samenhang tussen beide landgoederen. Hondsdonk (300 ha) en Luchtenburg (75 ha) zijn aan elkaar grenzende landgoederen met landhuizen in

empireestijl, koetshuizen, langgevelboerderijen en schuren. Rond de landhuizen liggen ruime tuinen in landschapstijl, met weiden, bosschages, vijvers en doorzichten. De landerijen bestaan uit graslanden, enkele akkers en productiebossen met naald- en loofhout. Een aantal wegen is met klinkers verhard. Het landschap heeft een parkachtig karakter.

Het historische groen binnen het cultuurhistorisch vlak bestaat uit de hakhoutbossen, coulissenlandschappen en de laanbeplanting van landgoed Luchtenburg.

Met behouden van en zichtbaar maken van relictten van historische agrarische ontwikkelingen en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving kan een bijdrage worden gedaan aan het versterken van de waarden die typerend zijn voor het cultuurhistorisch vlak “Landgoederen Luchtenberg en Hondsdonk”.

Historische lijnen

Het plangebied wordt omringd door historische lijnen van redelijk hoge waarden, waaronder de Wegenstructuur van Luchtenburg en Hondsdonk. Deze lijnen zijn onderdeel van het typerende parkachtige coulissenlandschap. De waarden hiervan blijven behouden. Er met dit plan geen ingrepen voorzien in de bestaande wegenstructuur.

Voor de argumentatie van bescherming van bestaande waarden wordt verwezen naar paragraaf 3.3.10 van onderhavige toelichting.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.



4.5 Archeologie

Toetsingskader

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

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

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Beoordeling

Archeologisch onderzoek

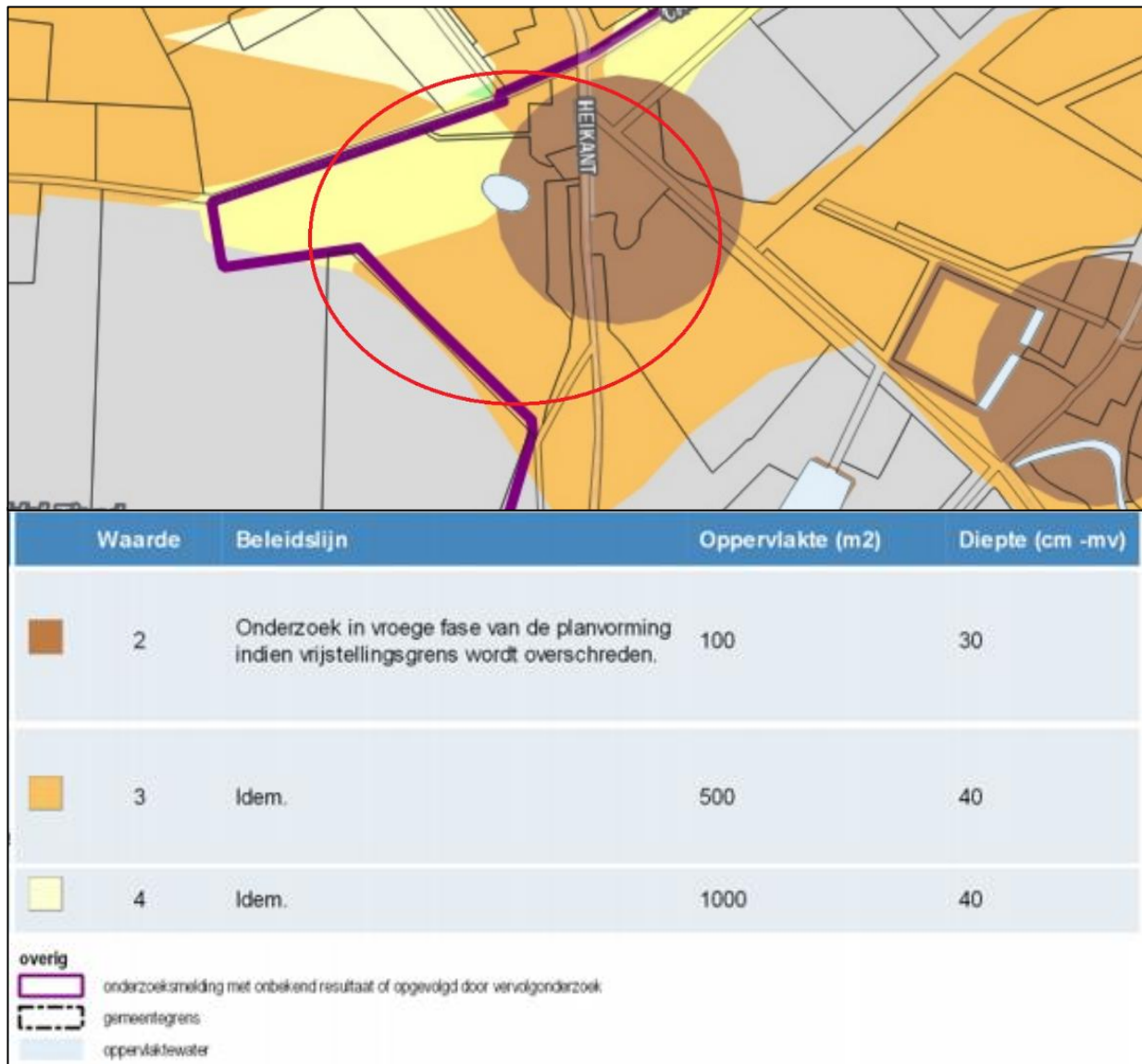
De gemeente Alphen-Chaam heeft op 11 februari 2021 een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Het rapport "Begraven op een eiland, Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en archeologische beleidskaart" vormt het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. De gemeente heeft in haar beleidskaart een 6-tal categorieën met bijbehorende verwachtingen opgenomen. Deze variëren van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

In de Afbeelding (hieronder) is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven.

Voor de projectlocatie geldt dat er sprake is van de categorieën 2, 3 en 4. Zie daarvoor de afbeelding hieronder. Vanwege de hoge waarde en verwachtingen is reeds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd

Econsultancy heeft een bureauonderzoek uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10. Uit het onderzoek blijkt dat in het hele plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is laag voor jagers en verzamelaars en hoog voor landbouwsamenlevingen. De archeologische resten worden direct aan of onder het maaiveld verwacht. Gezien de in dit bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen indien er bodemingrepen dieper dan het maaiveld.

In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.



Archeologische beleidskaart 'Begraven op een eiland'. Archeologische verwachtingen- en beleidskaart gemeente Alphen-Chaam. Uitsnede kaart is ter hoogte van Heistraat 16-18 te Ulvenhout (AC). Het plangebied is globaal binnen de rode cirkel gelegen.

Beoordeling eventuele verstoring

Het advies van Econsultancy in het archeologisch rapport, waarmee de regioarcheoloog heeft ingestemd, is als volgt: Indien er in de toekomst in het plangebied bodemverstorende werkzaamheden gepland zijn, groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld, is het advies om voorafgaand bovenstaande vervolgonderzoeken uit te voeren, proefsleuven op de historische erven en een verkennend booronderzoek daar buiten.



In het kader van een goede landschappelijke inpassing is een struweelhaag beoogd over een lengte van 155 meter met een dichtheid van $2/3^e$. Daarbij worden struikvormers geplant die niet heel diep wortelen, maar wel dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Bij de aanplant zal niet dieper dan 30 cm worden gegraven.

Struikvormers worden over ongeveer een lengte van 100 meter geplant in driehoeksverband in 4 rijen. Er worden derhalve 400 nieuwe planten aangeplant. Twee derde van de struikvormers zal uiteindelijk uitgroeien tot een struik met een hoogte van 3 tot 5 meter. De rest van de aanplant sterft op termijn af. Dat betekent dat ongeveer $2/3^e$ uitgroeit tot volwaardige struik (ongeveer 270). Deze struiken hebben een stamomtrek van naar schatting 25 centimeter. Aangenomen wordt dat het wortelpakket onder de grond een omtrek heeft van naar schatting 100 centimeter (samengebundeld uit de grond). De oppervlakte van een cirkel met een omtrek van 100 centimeter is bij benadering 796 vierkante centimeter. Vermenigvuldigd met het aantal struiken (170) maakt een oppervlakte van 135.320 cm². De oppervlakte van 100 m² is 1.000.000 cm². De landschappelijke inpassing zal de oppervlakte van 100 m² niet overschrijden. De feitelijke verstoring in oppervlakte zal ongeveer 13,5 m² zijn. Daarbij kiezen planten altijd voor de weg van de minste weerstand.

Het deelgebied ter plaatse van de landschappelijke inpassing is gelegen buiten de historische erven. Een verkennend booronderzoek dient aldaar te worden uitgevoerd indien de verstoring dieper gaat dan 30 cm én het oppervlak groter is dan 100 m². Dit is met onderhavig initiatief niet het geval. Een verkennend archeologisch booronderzoek kan achterwege blijven.

Aardkundig waardevolle gebieden

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben en welke gelden. Het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied, zie daarvoor de figuur in de paragraaf cultuurhistorie (4.4). Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening.

Het plangebied is gelegen in het aardkundig waardevol gebied "Strijbeeksche Heide, Chaamsche Beek". Het aardkundig waardevolle gebied Strijbeeksche Heide, Chaamsche Beek ligt op het grondgebied van de gemeenten Alphen-Chaam, Gilze en Rijen, en Breda. Het omvat een groot deel van het duin-, heide- en bosgebied van de Strijbeeksche Heide, het beekdal van de Chaamsche Beek en delen van haar zijbeken, en een deel van de aangrenzende bosgebieden. Tot het gebied behoort ook het in Nederland gelegen deel van het beekdal van de Strijbeeksche Beek op de Belgisch-Nederlandse grens.

Het gebied bestaat uit licht golvend dekzandland-schap met plaatselijk landduinen en vennen, en doorsneden door enkele beekdalen. Karakteristiek zijn een aantal duidelijke paraboolduinen met ingesloten laagten, evt. met vennen. In één van die vennen komt een eiland van levend (hoog-)veen voor (Patersmoerven). Grote delen van de beken in dit gebied hebben nog een actieve, vrij meanderende bedding met mooi ontwikkelde meanderpatronen. De beekdalen zijn vrij duidelijk ingesneden in het hoger liggende aangrenzende dekzandlandschap.

De aardkundige waarden zijn aangeduid ten oosten van de Heistraat, alwaar met onderhavig initiatief geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Deze waarden blijven bewaard. Het plan schaadt de aardkundige waarden niet.



Conclusie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' is opgenomen op de verbeelding en beschermt archeologische waarden. Met onderhavig initiatief zijn geen bodemingrepen gemoeid. Archeologische waarden blijven in situ bewaard.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 'Ulvenhoutse Bos', welke is gelegen op een afstand van circa 2 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van een toename in verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het recreatiebedrijf met dagrecreatieve mogelijkheden in de vorm van zalenexploitatie.

Op basis van de uitgevoerde berekening met de actuele AERIUS Calculator, (versie 2022, zie bijlage 8 bij deze toelichting), kan geconcludeerd worden dat bij de te beschermen gebieden geen relevante bijdrage (0,00 mol/ha/jaar) aan stikstofdepositie berekend wordt. Aangezien geen significante negatieve effecten mogen worden verwacht, vormt stikstofdepositie een/geen belemmering voor de planrealisatie.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste



jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Met onderhavig initiatief zijn geen nieuwe ingrepen in de natuurhuishouding beoogd.

Conclusie

Nader ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Regels van de Wet natuurbescherming wordt gerespecteerd.

4.7 Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Binnen het plangebied worden geen geluidgevoelige functies opgericht.



Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als een rustig buitengebied. Voor de woningen aan de Heistraat geldt een ander regime, namelijk 'gemengd gebied', vanwege de ligging nabij de A58 en de Chaamsebaan. Onderhavig bestemmingsplan maakt dagrecreatie in de vorm van zalenexploitatie mogelijk, waardoor de verkeersaantrekkende werking van Landgoed Ulvenhart toeneemt en de parkeerplaats wordt uitgebreid. Tevens wordt licht versterkte muziek, dan wel onversterkte muziek afgespeeld in de Vlaamse schuur aan de Heistraat 18 (de Raaf) en wordt een terrasfunctie centraal van het bebouwingsensemble bedreven, waardoor omliggende gevoelige functies mogelijk worden belemmerd in het woon- en leefklimaat.

De meest nabijgelegen woning van derden is gelegen in noordelijke richting op circa 150 meter afstand. Er geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter voor een recreatiebedrijf op gevoelige objecten. De woning ligt niet binnen de richtafstand uit de VNG-publicatie. Nader onderzoek is op basis van richtafstanden in gemengd gebied niet noodzakelijk.

Desondanks is besloten toch een akoestisch onderzoek uit te voeren, omdat het effect van licht versterkte muziek / onversterkte muziek, de terrasfunctie, verkeersbewegingen en het parkeerterrein op omliggende woningen, onzeker is. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn bovendien benodigd voor het effectenonderzoek Natuur Netwerk Brabant. Onderstaand worden de resultaten van het akoestisch onderzoek van Econsultancy weergegeven. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 6 van de toelichting.

Ruimtelijke afweging

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van alle beschreven activiteiten bedraagt 41dB(A) in de dag- en avondperiode en 36 dB(A) in de nachtperiode ter plaatse van de woning ten noorden van het landgoed. Het maximale geluidniveau bedraagt 51 dB(A) in de dagperiode en 42 dB(A) in de avond- en nachtperiode. De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking bedraagt ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde. In alle gevallen wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 voor woningen in een rustig buitengebied.

Activiteitenbesluit

Ten opzichte van de ruimtelijke afweging blijft het stemgeluid op open terrein buiten beschouwing. Dit leidt tot een iets lager langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, namelijk 40 dB(A) in de dag- en avondperiode maar nog steeds 36 dB(A) in de nachtperiode. Wat betreft het maximale geluidniveau blijft het laden en lossen in de dagperiode buiten beschouwing. Het maximale geluidniveau in de dagperiode blijft beperkt tot 42 dB(A). De indirecte hinder is gelijk aan die in het kader van de ruimtelijke afweging. Geconcludeerd wordt dat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.



Conclusie

Ter plaatse van omliggende gevoelige objecten is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Op de risicokaart (zie volgende pagina) is te zien dat een propaantank aanwezig is in het plangebied. Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt een aan te houden afstand van 15 meter tot kwetsbare objecten. De propaantank is al gesaneerd op de locatie. Gelet hierop zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

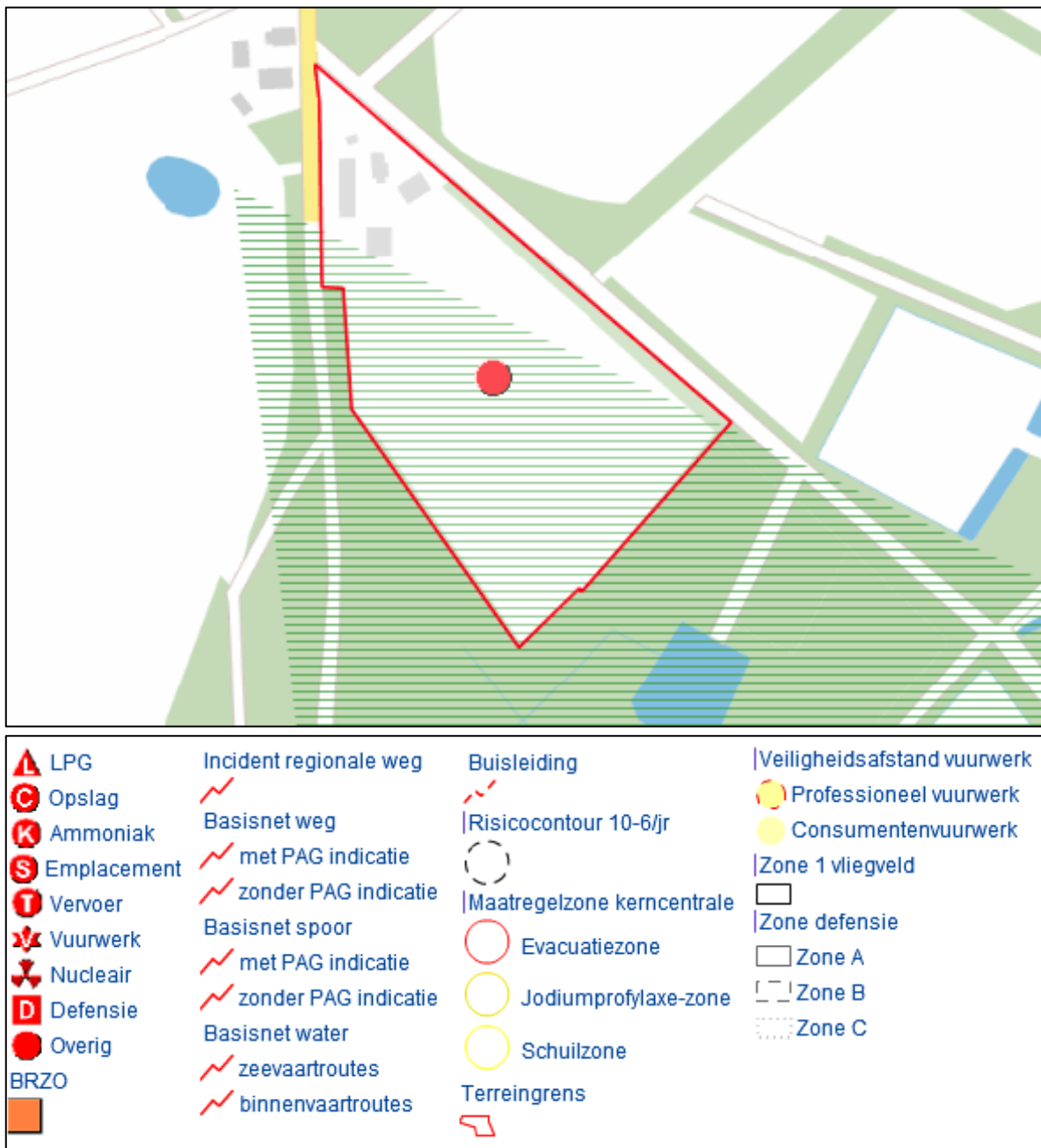


Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de A58 en de N639. In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen andere risicorelevante transportassen gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede van de risicokaart. Te zien is dat er een overige gevaarlijke inrichting op het terrein van de Heistraat 18 aanwezig is. Dit betreft een propaantank. Bron: risicokaart.nl, 2020.



4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante buisleidingen gelegen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;



- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Met het initiatief is slechts sprake van een beperkte verkeerstoename met 167 motorvoertuigen per etmaal. Gelet hierop en gezien de ondergrens van NIBM kan het onderhavige plan als NIBM worden aangemerkt.

Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten.

Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

In onderhavige situatie is er sprake van uitbreiding van een parkeerplaats behorende bij een recreatiebedrijf met 13 parkeerplaatsen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Een parkeerplaats komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

4. een oppervlakte van 100 hectare of meer;



5. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
6. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen [ECLI:NL:RVS:2019:1879, r.o. 6.1 en 6.2]. Het ruimtebeslag van 13 extra parkeerplaatsen bedraagt slechts 252,5 m² en er wordt niet voorzien in extra verharding of bebouwing. Er is met onderhavig geval aldus geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije mer-beoordeling in de vorm van een 'aanmeldnotitie' hoeft niet te worden opgesteld.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 'Wijze van meten'

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.



5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De gronden met deze bestemmingen zijn naast voor het agrarische gebruik ook bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden in het algemeen en in het bijzonder voor de op de verbeelding aangeduide bijzondere waarden. Bouwen op deze gronden is zeer beperkt toegestaan voor enkel hulpgebouwen.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

Deze bestemming is van toepassing op de realisatie van de landschappelijke inpassing. In de regels van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee realisatie van de landschappelijke inpassing wordt verplicht.

Artikel 5 Recreatie

Realisatie van de recreatieve voorzieningen van recreatiebedrijf Landgoed Ulvenhart geschiedt op basis van de regels uit deze bestemming. Regels borgen dat bebouwing en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, en horeca worden gemaximeerd. Dagrecreatie is uitsluitend toegestaan in de vorm van zalenexploitatie, zoals in het begrippenkader is opgenomen (artikel 1 van de regels). De aanleg van het parkeerterrein is verzekerd met een voorwaardelijke verplichting. Horeca wordt alleen ondersteunend bij de dagrecreatieve- en verblijfsrecreatieve activiteiten toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 7 Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone

De voor 'Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald welke regels er gelden voor bestaande bouwwerken en eventuele herbouw en is bepaald hoe ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' moet worden omgegaan met ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels zien toe op een verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Van dit verbod kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Onderhavig bestemmingsplan regelt ter plaatse van de nieuwe toegangsweg tot het parkeerterrein de verwijdering van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' en de opname van de aanduiding 'groenblauwe mantel' ingevolge de procedure van artikel 6.2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene mogelijkheden voor planologisch afwijken opgenomen. In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen van een bouwvlak, aanduidingsvlak en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene mogelijkheden voor het beperkt wijzigen van de begrenzing van planologisch bouwvlak, indien de uitvoering van een bouwplan daartoe aanleiding geeft.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel worden de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken. Tevens zijn algemene regels voor laden en lossen opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Heistraat 16-18'.





6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft het toevoegen van mogelijkheden voor zalenexploitatie en uitbreiding van een onverharde parkeer gelegenheid met 13 parkeerplaatsen. Derhalve is het plan niet exploitatieplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Alphen-Chaam een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.





7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De gemeente Alphen-Chaam verplicht het voeren van een omgevingsdialoog vóórdat een aanvraag om omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan in behandeling wordt genomen.

Alphen-Chaam noemt de volgende minimumvoorwaarden voor de omgevingsdialoog: Initiatiefnemer vertelt schriftelijk aan de betrokkenen in het proces wat zijn/haar plannen zijn en laat daarbij een tekening zien:

- Verteld wordt of het ter informatie is en/of er nog punten zijn die besproken kunnen worden;
- de partijen wordt naar hun mening over het plan gevraagd;
- de betrokkene wordt de tijd gegeven (minimaal 2 weken) om eventuele opmerkingen kenbaar te maken.

De initiatiefnemer moet de resultaten van de omgevingsdialoog vastleggen in een verslag. Dit verslag zal uitgebreider zijn naarmate de gekozen vorm dat ook is. Hieronder staan de onderdelen die minimaal opgenomen moeten worden in het verslag.

De volgende onderdelen moeten in het verslag staan als de gevoerde omgevingsdialoog mondeling of schriftelijk was:

- hoeveel en welke betrokkenen zijn er benaderd;
- hoeveel reacties / opmerkingen / vragen zijn er ontvangen;
- de inhoud van deze reacties / vragen / opmerkingen en wat hiermee is gedaan;
- of de plannen nog zijn aangepast.

Het verslag van de omgevingsdialoog (inclusief bijlagen) is toegevoegd als bijlage 9 bij de toelichting.

Naar aanleiding van de schriftelijke dialoog is één reactie van een omwonende binnengekomen. Als reactie daarop is besloten tot twee aanvullende, fysieke overleggen. Het resultaat van deze overleggen is een gewijzigde sluitingstijd voor de zalenexploitatie op Landgoed Ulvenhart. Omwonende heeft een schriftelijk akkoord gegeven op de verslaglegging van de omgevingsdialoog.

7.2 Vooroverleg

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

Het concept bestemmingsplan “Heistraat 16-18, Ulvenhout AC” is aangeboden aan de vooroverlegpartners. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de Brandweer. Hieronder worden de reacties samengevat. De reacties zijn gebundeld in bijlage 11.

De provincie heeft op 19 mei 2021 per brief gereageerd op het plan. De provincie heeft met waardering kennisgenomen van het plan en is in de basis positief. De reactie vraagt her en der om aanscherping van de beoordeling. Deze aanscherpingen zijn doorgevoerd in de toetsing aan artikel 3.16 en 3.21 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In paragraaf 3.16 is inzage gegeven hoe groot het areaal NNB is dat wordt



verstoord door geluid. In paragraaf 3.21 is inzichtelijk gemaakt hoe groot het te compenseren areaal is als gevolg van geluidsverstoring. Ook is de berekening van de financiële natuurcompensatie toegevoegd aan paragraaf 3.21.

Volledigheidshalve is ook het artikel inzake de herbegrenzingsprocedure (6.2) van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen in het provinciaal beleidskader. Hiervoor zijn aanduidingsregels opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de nieuwe toegangsweg naar het parkeerterrein worden de aanduidingen 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' en 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen groenblauwe mantel' opgenomen.

Het waterschap heeft op 14 april 2021 gereageerd. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. In het beleidskader is de drempelwaarde voor het nemen van compenserende maatregelen aangepast naar 500 m².

De Brandweer Midden en West Brabant heeft 19 april 2021 laten weten dat er geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid zijn.

7.3 Zienswijzen

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, van 16 november 2021 tot en met 27 december 2021, voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Het ontwerp bestemmingsplan is op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werd het ontwerp bestemmingsplan voor iedereen digitaal toegankelijk en raadpleegbaar. Naar aanleiding van de voornoemde terinzagelegging is in totaal 1 zienswijze binnengekomen bij de gemeente Alphen-Chaam.

De in bijlage 12 toegevoegde "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijze en de beoordeling daarvan. Ook bevat de nota een overzicht van ambtshalve aangebrachte wijzigingen.



Bijlage 1 Situatietekening bestaande situatie Landgoed Ulvenhart





Bijlage 2 Vergunningen vigerende planologische rechten





Bijlage 3 Notitie parkeren





Bijlage 4 Taxatie waardevermeerdering





Bijlage 5 Berekening tegenprestatie landschappelijke inpassing





Bijlage 6 Akoestisch onderzoek industrielawaai





Bijlage 7 Effectenonderzoek en natuurcompensatieplan NNB





Bijlage 8 Aeries-berekening





Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog





Bijlage 10 Archeologisch bureauonderzoek





Bijlage 11 Vooroverlegreacties





Bijlage 12 Nota van zienswijzen





Bijlage 13 Herbegrenzingsbesluit Heistraat 16-18[AC]

