

5 mei 2026

Motivering wijzigen omgevingsplan (TAM-IMRO)

Venweg 2A, 5131 NA Alphen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 aanleiding	4
1.2 Toetsing aan het omgevingsplan	4
1.3 Ligging van het plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Wijziging van de fysieke leefomgeving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Participatie	8
2.3.1 Participatie omgeving	8
3. Beleidskader	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.1.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2 Gemeentelijk beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie gemeente Alphen-Chaam	16
3.2.2 Sloopkwaliteitsregeling gemeente Alphen-Chaam	16
4. Bescherming van gezondheid en milieu	18
4.1 Geluid	18
4.2 Bodemkwaliteit	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.3.1 Niet in betekenende mate	20
4.3.2 Woon- en leefklimaat	20
4.4 Geur	22
4.4.1 Belemmering bedrijvigheid	22
4.4.2 Woon- en leefklimaat	23
4.5 Duurzaamheid & gezondheid	23
4.5.1 Duurzaamheid	23
4.5.2 Volksgezondheid	24
4.6 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	27
4.6.1 Verkeer	27
4.6.2 Parkeren	27
4.7 Activiteiten- en milieuzonering	27
4.8 Spuitzones	29

5. Bescherming van de waterbelangen	30
5.1 Waterrelevant beleid	30
5.1.1 <i>Provinciaal beleid</i>	30
5.1.2 <i>Beleid waterschap Brabantse Delta</i>	31
5.1.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	32
5.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	32
5.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	33
6. Waarborgen van de veiligheid	35
6.1 Beleid	35
6.2 Toetsing aan beleid	36
7. Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	38
7.1 Archeologie	38
7.2 Cultuurhistorie	38
7.2.1 <i>Beschrijving behoud cultuurhistorisch waardevolle schuur</i>	40
7.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	41
8. Natuurbescherming	42
8.1 Gebiedsbescherming	42
8.2 Soortenbescherming	42
8.3. Bescherming van houtopstanden	44
9. Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen	45
9.1 Ondergrondse leidingen	45
9.2 Hoogspanningslijnen	45
9.3 Radarverstoringsgebied	46
10. Vliegbasis Gilze en Rijen	47
11. M.E.R.-beoordeling	48
12. Juridische toelichting	49
12.1 Wijziging omgevingsplan	49
12.1.1 <i>Omgevingsplan van rechtswege</i>	49
12.1.2 <i>Toepassing TAM-IMRO</i>	49
12.1.3 <i>Werkingsgebied</i>	49
12.1.4 <i>Overzicht wijzigingen</i>	49
12.2 Artikelsgewijze toelichting functies	49
13. Uitvoerbaarheid	50
13.1 Economische uitvoerbaarheid	50
13.1.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	50

13.1.2 Kostenverhaal	50
13.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
13.2.1 Overlegpartners	50
13.2.1 Zienswijzen	50
14. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	51
15. Bijlagen.....	52
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan.....	52
Bijlage 2: Principebesluit.....	52
Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog	52
Bijlage 4: Behoud- en herstelplan	52
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek.....	52
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek	52
Bijlage 7: Redengevende omschrijving	52
Bijlage 8: Notitie invoergegevens AERIUS-berekening.....	52
Bijlage 9: AERIUS-berekening gebruiksfase	52
Bijlage 10: AERIUS-berekening bouw- en sloopfase	52
Bijlage 11: QuickScan flora en fauna.....	52

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding en de aanleiding voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1 aanleiding

In het verleden was de locatie aan de Venweg 2a te Alphen in het gebruik voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf met gemengde bedrijfsvoering, waaronder de opfok van dieren en akkerbouw, waarvan de bedrijfsvoering inmiddels is beëindigd. Het plangebied heeft momenteel een agrarische functie voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Op de locatie zijn nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, alsook een voormalige bedrijfswoning en een cultuurhistorisch waardevolle schuur. De huidige eigenaren van voornoemde locatie, wensen de locatie te herontwikkelen naar een woonfunctie. Daarnaast wensen zij de cultuurhistorisch waardevolle schuur om te vormen tot een woning. Naar aanleiding van dit initiatief is op 9 november 2022 een principeverzoek ingediend. Op 19 april 2023 heeft de gemeente Alphen-Chaam kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de functie 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', waarbij gebruikt gemaakt zal worden van de sloopkwaliteitsregeling ter behoud van 325 m² aan bijgebouwen.

Aangezien de gemeente Alphen-Chaam positief tegenover het initiatief staat, heeft dit geleid tot verdere uitwerking van het plan. Omdat de beoogde ontwikkeling niet binnen het geldende ruimtelijke plan past, wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2 Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Alphen-Chaam bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit omgevingsplan en worden de strijdigheden beschreven.

Ter plaatse van het plangebied is het omgevingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' het vigerende bestemmingsplan. Het omgevingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is vastgesteld door de gemeente Alphen-Chaam op 11 februari 2010. Naast voornoemd omgevingsplan geldt ter plaatse ook het omgevingsplan 'Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023', welk plan op 14 november 2023 ter ontwerp is gegaan. Binnen het plangebied zijn de volgende functies en aanduidingen opgenomen:

- Functiegebied: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- Functiegebied: 'Waarde – Archeologie 2';
- Functiegebied: 'Bouwvlak';
- Functiegebied: 'bedrijfswoning';
- Functiegebied: 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.

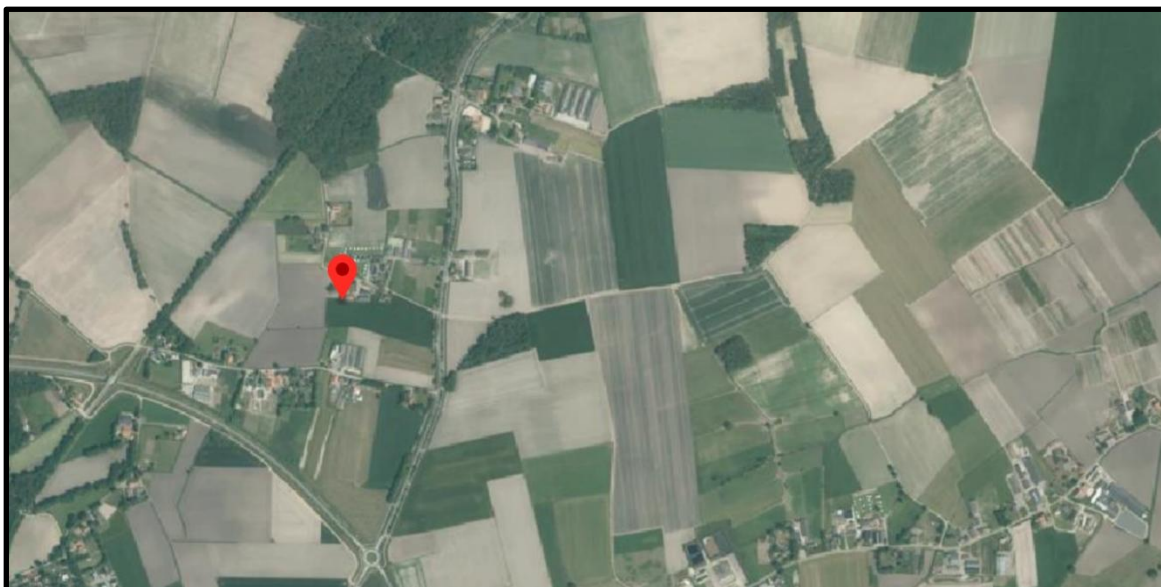


Afbeelding 1: Uitsnede omgevingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'

In het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Er is ook geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Wel is er in artikel 4.6.4 onder e een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aangezien het initiatief niet voldoet aan alle voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan geen gebruik worden gemaakt van de toepassing hiervan. Om deze reden wordt er een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO voorbereid voor de beoogde ontwikkeling.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Venweg 2a te Alphen. De locatie is gelegen in het buitengebied van Alphen, gemeente Alphen-Chaam. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, sectie M, nummer 1421 en heeft een totale grootte van 9.950 m². Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto met het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt de beoogde ontwikkeling in de hoofdstukken 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11 getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

Hoofdstuk 12 bevat de juridische toelichting van het initiatief waarna in hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief. Ten slotte wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locatie omschreven in hoofdstuk 14.

2. Wijziging van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan Venweg 2a te Alphen. Dit betreft een locatie in het buitengebied van Alphen, aan een verharde weg die uitloopt in een zandpad richting het Bels Lijntje. Het perceel is gelegen op de grens van Baarle-Nassau. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Alpen en Riel, sectie M, nummer 1421. De locatie betreft een grootte van 9.950 m². De locatie bevindt zich in een landelijke omgeving, op goede woonafstand van Alphen en Baarle-Nassau. De landelijke omgeving van het plangebied kent een gemengde gebruiksstructuur. In de directe omgeving zijn geen intensieve veehouderijen of milieubelastende bedrijven aanwezig. In de nabijheid is alleen een paardenhouderij aanwezig met een minicamping. Deze ligt op dusdanige afstand dat er geen invloed is op het woon- en leefklimaat.

De projectlocatie is bestemd als Agrarisch-Agrarisch bedrijf. Op de locatie bevindt zich een voormalige bedrijfswoning en diverse schuren en voorzieningen. Het gaat hierbij om 1.350 m² aan bijgebouwen en 400 m² aan verharding. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de projectlocatie in de omgeving weergegeven.



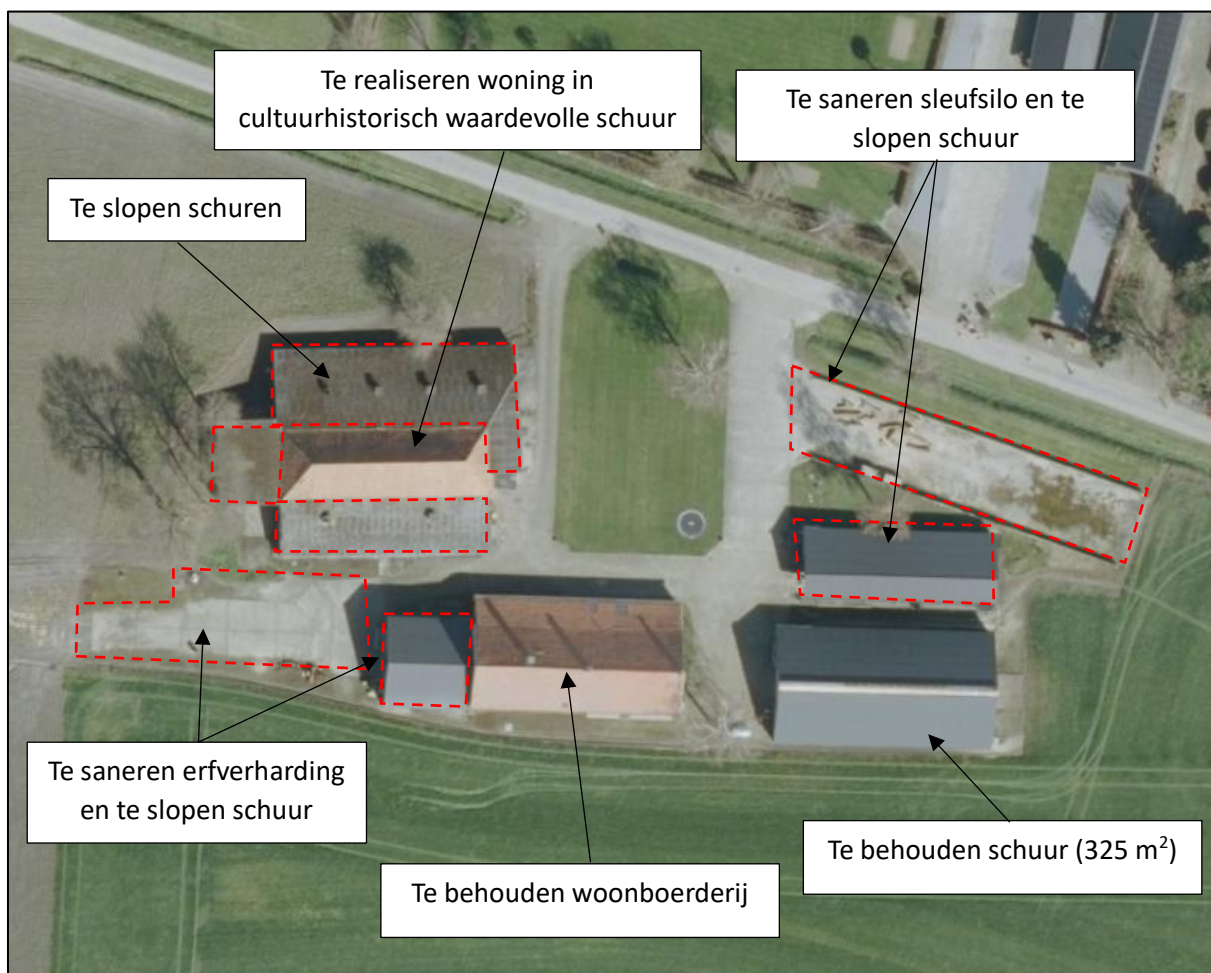
Afbeelding 3: Ligging plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie. Voorheen werd de locatie gebruikt voor het houden van kalveren en vanuit het bedrijf zijn altijd activiteiten ten behoeve van de akkerbouw uitgevoerd. De afgelopen 3 jaar hebben de stallen leeg gestaan en sinds een jaar worden er ook geen bedrijfsmatige werkzaamheden meer uitgevoerd vanuit de locatie. Het is daarom wenselijk om het agrarische bedrijf te beëindigen en daarmee ook de milieutoestemmingen in te trekken.

Aan de voormalige bedrijfswoning zijn reeds investeringen gedaan om de woning, na een leegstand van 20 jaar, leefbaar en duurzaam te maken. Daarnaast voorziet de beoogde ontwikkeling in het slopen van de open schuur en de stal aansluitend aan de woning (300 m²). Voorzieningen zoals de asphaltverharding en sleufsilo zullen worden verwijderd (400 m²). Deze investeringen zijn nodig om de uitstraling en leefbaarheid van de locatie te verbeteren. Vanuit het college is het standpunt ingenomen om bij verdere planologische uitwerkingen van het

plangebied, de mogelijkheden te onderzoeken zodat de Vlaamse schuur behouden kan worden, op grond van cultuurhistorische waarde. Om deze reden is de wens ontstaan om de cultuurhistorisch waardevolle schuur op locatie om te vormen tot een woning. De bijgebouwen rondom de cultuurhistorisch waardevolle schuur (welke vastzitten aan de schuur en geen cultuurhistorische waarden bevatten) zullen te zijner tijd wel gesloopt worden (. Daarnaast zal er een schuur ter grootte van circa 325 m² behouden blijven op grond van de sloopkwaliteitsregeling. Op Afbeelding 4 is een situatietekening van de gewenste ontwikkelingen weergegeven. Als Bijlage 1 is het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.



Afbeelding 4: Situatietekening beoogde situatie

2.3 Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de gemeente Alphen-Chaam. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling. Het principebesluit van de gemeente is bijgevoegd als Bijlage 2.

2.3.1 Participatie omgeving

In de Omgevingswet is bepaald dat participatie, het meedenken in planologische ontwikkelingen door de directe omgeving, een belangrijk onderdeel is van plannen in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Alphen-Chaam vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct kenbaar worden. Door eventuele bezwaren, maar ook goede ideeën bespreekbaar te maken, kan het initiatief daarop

aangepast worden en is er meer kans op betrokkenheid. Om deze reden is er een omgevingsdialoog met de direct omwonende gevoerd. De brief omgevingsdialoog en het verslag van de omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als Bijlage 3. Uit de omgevingsdialoog, welke is gevoerd door de initiatiefnemers, zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna afgekort: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt niet getoetst aan het rijksbeleid.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk:

enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Zowel op nationaal niveau als op provinciaal niveau is er op dit moment sprake van een woningtekort. De bevolkings- en woningbehoefteprognose geeft daarbij richting aan de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2040. Volgens de provinciale prognosecijfers wordt er in de gemeente Alphen-Chaam een toename van 485 woningen gewenst geacht. Met de beoogde ontwikkeling wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een woonfunctie, waardoor de locatie bewoonbaar wordt gemaakt voor een burger. Daarnaast zal de cultuurhistorisch waardevolle schuur op locatie worden getransformeerd naar een woning, ter behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling is daarom wenselijk vanuit een concrete marktvraag.

3.1.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

De TAM-omgevingsverordening (TAM-ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De TAM-ov is opgesteld volgens een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet en de bijbehorende wetgeving hanteert. Dit houdt in dat de regels in de TAM-ov zijn ingedeeld in hoofdstukken, waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, centraal staat. Regels waar gemeenten rekening mee moeten houden bij het vaststellen van een omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn als instructieregels geformuleerd en de verschillende niveaus zijn onderverdeeld in meerdere afdelingen.

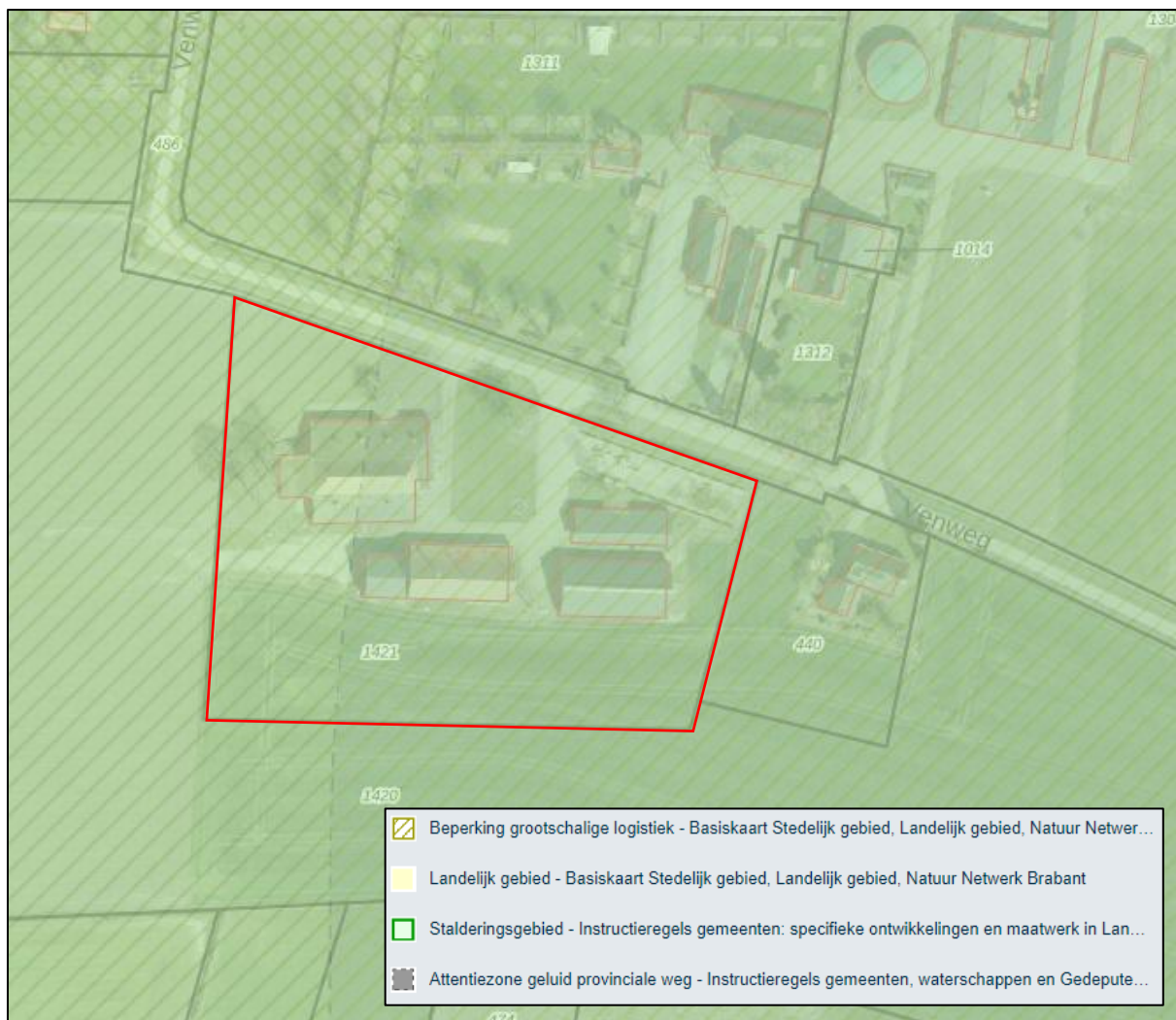
Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin het plangebied ligt. In dit geval ligt het plangebied in de werkingsgebieden 'Beperkingen grootschalige logistiek', 'Landelijk gebied', 'Stalderingsgebied' en 'attentiezone geluid provinciale weg', zie Afbeelding 5.

In artikel 5.27 zijn regels opgenomen met betrekking tot het toevoegen van geluidsgevoelige gebouwen binnen de attentiezone geluid provinciale weg. Aangezien er op locatie een nieuw geluidsgevoelig gebouw wordt toegevoegd (namelijk in de cultuurhistorisch waardevolle schuur), is dit artikel van toepassing. In paragraaf 4.1 (geluid) van onderhavige motivering wordt getoetst aan voornoemd artikel.

In artikel 5.56a zijn aanvullende regels opgenomen ten aanzien van 'grootschalige logistiek' opgenomen. Aangezien de beoogde ontwikkelingen geen betrekking hebben op een logistieke functie is het artikel niet van toepassing op het initiatief.

In artikel 5.66 zijn aanvullende regels ten aanzien van 'stalderen' opgenomen. Aangezien de beoogde ontwikkelingen geen betrekking hebben op stalderen is het artikel niet van toepassing op het initiatief.

Het artikel 5.77 is wel van toepassing. Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de TAM-ov getoetst.



Afbeelding 5: Uitsnede TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de TAM-ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied

'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het initiatief betreft het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding zal worden gesloopt. De bedrijfswoning zal worden herontwikkeld in een woonfunctie. Het bouwvlak wordt met het initiatief niet uitgebreid maar enkel verkleind. Het ruimtebeslag wordt dus enkel verkleind in de beoogde situatie. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Onder het effect op de ondergrond vallen onder meer de bodemgesteldheid, het grondwater en eventuele aanwezige archeologische waarden. De netwerklaag heeft betrekking op elementen zoals infrastructuur, het natuurnetwerk, energievoorzieningen en vaarwegen, waarbij ook een efficiënte en multimodale afwikkeling van personen- en goederenverkeer van belang is. In de analyse van de bovenste laag worden zaken meegenomen als cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken, de aard en omvang van de functie en bebouwing, en de invloed op zowel bestaande als toekomstige functies. Ook volksgezondheid, veiligheid en milieueffecten maken hiervan deel uit.

Bij deze beoordeling wordt gekeken naar de situatie in het verleden, het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkeling. De voorgestelde ontwikkeling mag geen negatieve impact hebben op de omgevingswaarden en mag in de toekomst geen beperkingen opleveren voor de omgeving. Een uitgebreide beoordeling van de effecten van het initiatief op bovengenoemde thema's is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie richt zich op een gebalanceerde afweging van economische, ecologische en sociale factoren die een rol spelen binnen een gebied en bij een voorgenomen ontwikkeling. Door verschillende opgaven en initiatieven met elkaar te verbinden, kan er een versterkend effect ontstaan dat leidt tot extra waarde. Bovendien kan de ontwikkeling bijdragen aan bredere doelstellingen en belangen, ook wanneer deze niet direct samenhangen met het oorspronkelijke initiatief.

In dit TAM-omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de beoogde ontwikkeling te combineren met een goede landschappelijke inpassing en sloop van overvloedige bebouwing. Daarnaast is er sprake van een afname van de emissies waardoor ook het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd. Bovendien wordt meerwaarde gecreëerd door het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur. De schuur zal in de toekomst verbeterd worden om het behoud van de cultuurhistorische waarden te waarborgen.

Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)

Een omgevingsplan voor het landelijk gebied dient gepaard te gaan met een zichtbare versterking van de landschappelijke kwaliteit. Daarbij moet worden onderbouwd op welke wijze deze verbetering juridisch, financieel en feitelijk wordt gewaarborgd. Voorbeelden van dergelijke verbeteringen zijn onder meer landschappelijke inpassing, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, de sloop van bebouwing of de aanleg

van extensieve recreatieve voorzieningen. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten op een verankerde wijze worden opgenomen in het omgevingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Alphen-Chaam is 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling wat betekent dat de kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied kan aangemerkt worden als een categorie 2 ontwikkeling aangezien de huidige bedrijfsfunctie (met een grootte van meer dan 1 hectare) wordt omgezet in een woonfunctie, waarbij het bestemmingsvlak voor de woning wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en waarbij maximaal 325 m² aan bedrijfsbebouwing resteert, behorend als bijgebouwen bij de bestaande woning, exclusief de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM-omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 5.11 van de TAM-omgevingsverordening.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 5.14)

De nieuwvestiging van een burgerwoning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur aan de Venweg 2a te Alphen wordt verantwoord door gebruik te maken van de regels voor een cultuurhistorisch waardevol pand. Deze regels zijn opgenomen in artikel 5.14 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' van de provinciale Omgevingsverordening. Nieuwvestiging in karakteristieke bebouwing is, onder voorwaarden mogelijk. In de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit is in artikel 7.1.5 beschreven waaraan moet worden voldaan:

'bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing:

1. is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;
2. is de realisatie van wooneenheden alleen inpandig mogelijk;
3. worden karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken behouden en het behoud juridisch geborgd;
4. wordt bij de situering van de bijgebouwen rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing;
5. wordt behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van die waarden door het realiseren van uitbouwen, juridisch geborgd;
6. worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.'

In artikel 7.1.6 van de beleidsregels staat uitgewerkt hoe de tegenprestatie vorm kan krijgen, als deze niet in de vorm van een deeltitel van € 62.500,- wordt geïnvesteerd. In lid e staat: 'in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 5.14, derde lid, onder d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant'.

De investering voor de deeltitel ad € 62.500,- kan daarom vorm krijgen in de vorm van behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Dat deze waarden aanwezig zijn blijkt uit de Redengevende omschrijving, te vinden in een van de hoofdstukken van het Behoud- en

herstelplan, zie bijlage 4. Het behoud en herstel van waardevolle aspecten die daarin naar voren komen, worden ook in deze bijlage benoemd. De totale investering omvat € 115.888,12,- en wordt in hoofdstuk 3 van het behoud- en herstelplan onderbouwd. Een gedeelte van voornoemd bedrag ad € 75.920,- ziet op de bouwkosten met betrekking tot het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

De investering betreft behoud en herstel van het pand als geheel, waardoor ook de beeldbepalende kwaliteiten in stand gehouden worden. Een deel van de € 75.920,- investering omvat een investering in behoud en herstel van in pandige cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook dit is op grond van artikel 7.1.6 mogelijk. Om goed te onderbouwen hoe deze investering plaatsvindt, is in het geactualiseerde behoud- en herstelplan de vroegere situatie, de feitelijk aanwezige situatie en de toekomstige situatie goed in beeld gebracht. Voor de toekomstige situatie zijn in het behoud en herstelplan ook bouwtekeningen toegevoegd.

De duurzame instandhouding van de cultuurhistorische waarden en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen worden in het plan via een voorwaardelijke verplichtingen geborgd:

- behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen (ad € 75.920,-) is gekoppeld aan bouw- en aan gebruiksregels;
- behoud van het cultuurhistorisch waardevol pand is gekoppeld aan de gebruiksregels.

Wonen (artikel 5.77)

Voor de herontwikkeling van de bedrijfswoning aan de Venweg 2a te Alphen wordt getoetst aan artikel 5.77. Hierna zal getoetst worden aan de voorwaarden uit dit artikel.

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. *bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
Op locatie is in de huidige situatie één bedrijfswoning aanwezig, welke in de beoogde situatie wordt herontwikkeld ten behoeve van een woonfunctie. Daarnaast zal de cultuurhistorisch waardevolle schuur op locatie getransformeerd worden in een woonfunctie. Hierdoor is er sprake van een toename van het aantal woningen. Om deze reden wordt hierna getoetst aan lid 2.
- b. *bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*
In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. *de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
- b. *het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Zoals hiervoor omschreven zal er op locatie een woning worden toegevoegd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Deze ontwikkeling zal plaatsvinden ter behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de schuur. De beoogde toe te voegen woning zal gerealiseerd worden met toepassing van artikel 5.14 van de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en in de sloopkwaliteitsregeling.

3.2.1 Omgevingsvisie gemeente Alphen-Chaam

Op 10 februari 2026 heeft de gemeente Alphen-Chaam een omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie van de gemeente Alphen-Chaam vormt het integrale beleidskader voor de fysieke leefomgeving tot 2040 en daarna. In de visie schetst de gemeente haar ambities voor een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waarbij het landelijke karakter, de dorpsidentiteit en de kwaliteit van het buitengebied centraal staan. De gemeente zet in op een evenwichtige ontwikkeling, waarin ruimte is voor wonen, werken, natuur en recreatie, met behoud van de kenmerkende kleinschaligheid en openheid van het landschap.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de visie is zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur plaats te vinden binnen bestaand bebouwd gebied of door hergebruik en transformatie van bestaande locaties. Daarmee wordt het onnodig aansnijden van het buitengebied voorkomen. Tegelijkertijd erkent de gemeente dat in het buitengebied veranderingen plaatsvinden, zoals het vrijkomen van agrarische bebouwing. De visie biedt daarom ruimte voor functieverandering, mits deze bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig wordt ingepast in het landschap.

Daarnaast wordt in de omgevingsvisie sterk ingezet op het behoud en de versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Historische structuren, erven en bebouwing worden gezien als belangrijke dragers van de identiteit van het gebied en dienen als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Ook duurzaamheid en toekomstbestendigheid spelen een belangrijke rol. De gemeente streeft naar een klimaatadaptieve inrichting van de leefomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met water, bodem en biodiversiteit.

Tot slot richt de visie zich op het behouden en versterken van de leefbaarheid binnen de gemeente. Dit betekent onder meer het bieden van voldoende en passende woonmogelijkheden voor verschillende doelgroepen, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit of het karakter van de omgeving. Kleinschalige en zorgvuldig ingepaste ontwikkelingen worden hierbij als passend beschouwd.

Zoals eerder is aangegeven betreft dit initiatief een locatie waar al meerdere jaren geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd wordt. Gezien de beoogde bewoning door een burger van de nu nog agrarische bedrijfswoning strijdig is met het omgevingsplan, dient de agrarische functie gewijzigd te worden in een woonfunctie. Dit initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie van de gemeente Alphen-Chaam, omdat onder andere aangesloten wordt bij het aspect zorgvuldig ruimtegebruik. Er is in deze situatie namelijk sprake van de herontwikkeling van een bestaande locatie in het buitengebied. Bovendien ziet de ontwikkeling op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Hiermee past het initiatief binnen de 'beleidskaders' van de gemeente Alphen-Chaam.

3.2.2 Sloopkwaliteitsregeling gemeente Alphen-Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft een sloopkwaliteitsregeling opgesteld waardoor het mogelijk is om als burger, wonende in een burgerwoning, een groter bijgebouw te kunnen

bouwen, dan mogelijk is volgens het omgevingsplan. Deze sloopkwaliteitsregeling is vastgesteld door alle ABG-gemeenten in februari 2021. Voor de gemeente Alphen-Chaam geldt dat op basis van het omgevingsplan in beginsel het maximum oppervlak aan bijgebouwen is gesteld op 100 m². De gemeente Alphen-Chaam werkt met een basis oppervlaktemaat aan bijgebouwen die toegestaan is bij woningen. Deze basismaat betreft 200 m². Indien men een totaal oppervlak aan bijgebouwen wil hebben dat hoger is dan deze basis oppervlaktemaat dan dienen deze 'extra meters' via de sloopbank gecompenseerd te worden. Om te voorkomen dat per saldo net zo veel teruggebouwd wordt als dat er gesloopt wordt, wordt een ratofactor van 2 ingevoerd. Er moet dus twee keer zo veel meters gesloopt worden dan men aan 'extra meters' wil realiseren/laten staan. De bovengrens voor het maximumaantal bijgebouwen bij woningen is gesteld op 400 m².

Op het plangebied zijn in de huidige situatie meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Bovendien is er op locatie een cultuurhistorisch waardevolle schuur aanwezig. De cultuurhistorisch waardevolle schuur kan behouden blijven ter behoud en het herstel van de cultuurhistorische waarden, waarbij de schuur omgevormd zal worden naar een woonfunctie. Naast het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur is het wenselijk dat een schuur ter grootte van 325 m² ook behouden blijft. In totaal is er in de huidige situatie 1050 m² aan bijgebouwen aanwezig. Op locatie zal in totaal 825 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Door middel van de sloopkwaliteitsregeling is het dus mogelijk om 325 m² aan bijgebouwen bij de bestaande woning te behouden. Dat is 125 m² meer dan de basismaat. Hiervoor zullen 125 m² x factor 2 = 250 m² aan bijgebouwen worden gecompenseerd. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied 325 m² aan bijgebouwen behouden mogen blijven behorende bij de bestaande woning. 825 m² – 250 m² = 575 m² aan sloopmeters die ingebracht zullen worden in de sloopbank van de gemeente Alphen-Chaam.

Het is wenselijk dat er op locatie 325 m² aan bijgebouwen behouden mogen blijven, behorende bij de bestaande woning. De bijgebouwen zullen namelijk dienen als opslag ten behoeve van onder andere tuinmaterieel, hout, hobbymatige tractoren en eventueel een caravan/camper. Daarnaast zal het bijgebouw gebruikt worden ten behoeve van het hobbymatig sleutelen aan oude tractoren. Bovendien is het wenselijk dat de tractoren en het tuinmaterieel intern gestald kunnen worden. Daarnaast is de loods reeds aan de binnenkant opgeknapt, waardoor het ook niet meer als stal voor vee gebruikt kan worden. Kortom, initiatiefnemer heeft de vierkante meters aan bijgebouwen nodig voor het opslaan van tuinmaterieel, hout, tractoren, het realiseren van een hobbymatige werkplaats, et cetera.

De overige te slopen vierkante meters aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, á 575 m², worden ingezet in de sloopbank van de gemeente Alphen-Chaam.

4. Bescherming van gezondheid en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen of industrieterreinen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn er direct werkende regels opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan, die gelden voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen of industrieterreinen. Het plangebied ligt echter wel binnen de geluidszone van Boshoven.

Geluidaandachtsgebieden

Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs wegen, spoorwegen of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Besluit Kwaliteit Leefomgeving). Voor het bepalen van de omvang van het geluidaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling. Als van rechtswege nog geen geluidaandachtsgebied vastgesteld is, worden conform artikel 17.5 van de Omgevingsregeling standaard afstanden aangehouden. De gemeente Alphen-Chaam heeft nog geluidaandachtsgebieden voor hun gemeentewegen vastgesteld. Zodoende gelden de vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling).

Eenzelfde systematiek (tijdelijk geluidaandachtsgebied) wordt gevolgd voor provinciale wegen in artikel 12.7 van het Bkl. Voor provinciale wegen waarvoor nog geen geluidsproductieplafonds zijn vastgesteld wordt conform de Aanvullingswet geluid Omgevingswet artikel 3.5 getoetst aan de Wet geluidhinder. Omdat er sprake is van een buitenstedelijke situatie, geldt ter plaatse van de te projecteren woning voor het aspect wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB L_{den} , met een maximale ontheffingswaarde van 53 dB L_{den} . Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor provinciale wegen dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

Voor wat betreft de 'Attentiezone geluid provinciale weg' is artikel 5.27 uit de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing.

Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd door Gbs milieuvadvis op 12 november 2024 (en aangepast op 24 januari 2025), zie Bijlage 5. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden. Het is dus niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

De waarden voor de toegestane bodemkwaliteit voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden vastgelegd in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen variëren per gebied of gebruiksfunctie. Wanneer een vastgestelde waarde uit art. 5.89i Bkl wordt overschreden, is het bouwen van een

bodemgevoelig gebouw alleen toegestaan als de voorgeschreven sanerings- of beschermingsmaatregelen in het omgevingsplan worden uitgevoerd (art. 5.89K Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels met betrekking tot de bodem opgenomen in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving, waaronder:

- Regels over nazorg van de bodem na sanering volgens het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over grondwerkzaamheden (paragrafen 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels voor activiteiten op locaties met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels voor sanering van de bodem in het zinkassengebied De Kempen (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij veranderingen in activiteiten moet de bodem geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan vereisen dat er onderzoek wordt gedaan naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Het uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag vormen voor de gebruikers en niet mag verslechteren. Als de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of als er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging, kunnen bepaalde nieuwe functies pas doorgaan nadat de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 moet worden uitgevoerd bij wijziging van bestemming en/of gebruik en bij realisatie van een gebouw of gebruiksfunctie waar mensen 2 uur of langer verblijven. De agrarische functie ter plaatste van het plangebied zal gewijzigd worden in een woonfunctie. Daarnaast zal de cultuurhistorisch waardevolle schuur omgevormd worden tot een woning. Om deze reden is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Op locatie zal echter nog veel bebouwing gesloopt moeten worden, waarbij ook voormalige mestputten gesaneerd moeten worden. Hierdoor zal, na sanering van de bebouwing en mestputten, een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De uitvoering van een bodemonderzoek zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan.

Er zijn dus geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling wat betreft het aspect bodem.

4.3 Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn voor grenswaarden van diverse stoffen opgenomen, met als doel mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging. Paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl bevat omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze waarden betreffen grenswaarden voor concentraties van onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Bij een planologische procedure moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit. Dit omvat zowel het effect van een nieuwe ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving als de toetsing aan het Bkl. Vooral stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) zijn beleidsmatig relevant. Er moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat met betrekking tot deze stoffen aanvaardbaar is en dat dit door de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.3.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

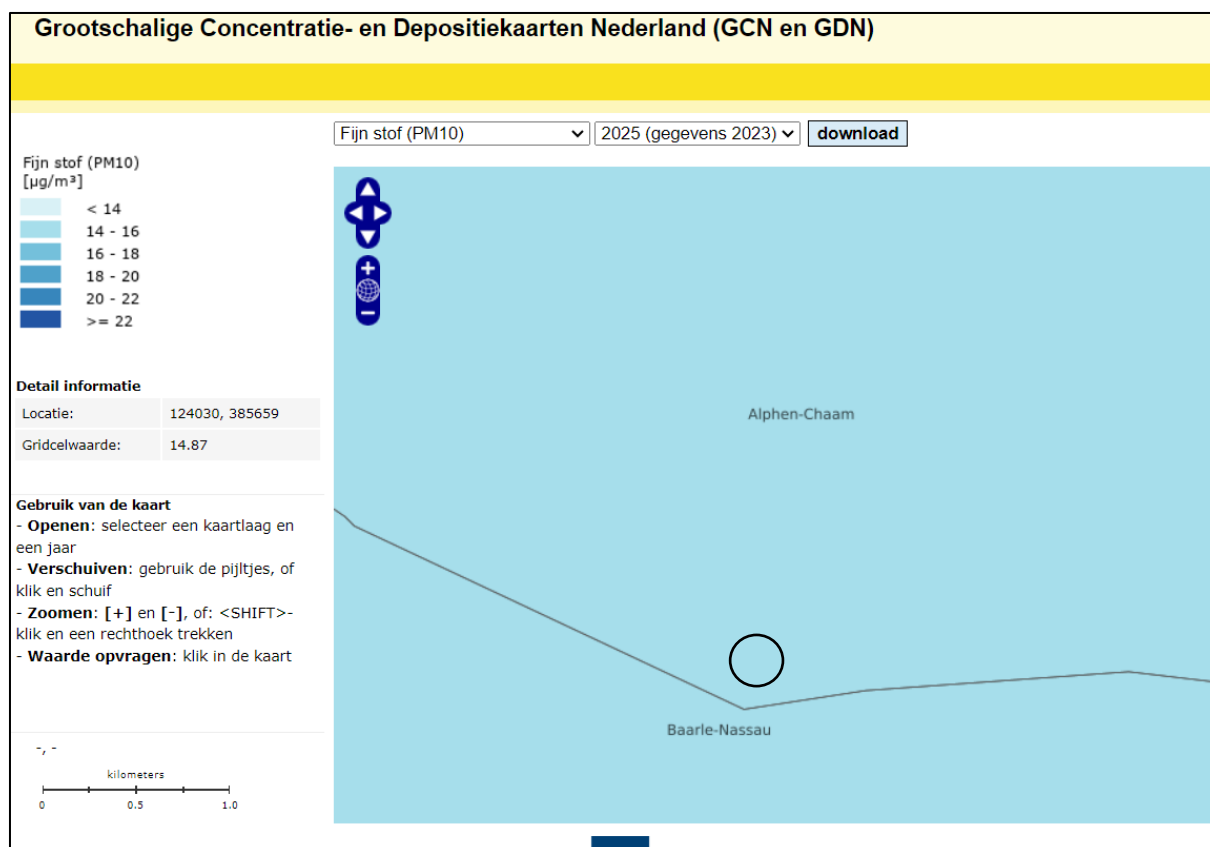
- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het herontwikkelen van een bedrijfswoning naar een woonfunctie. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (artikel 5.54, onder b, onder 1, Bkl). Aangezien met het initiatief één bedrijfswoning omgezet zal worden naar een burgerwoning en één woning zal worden toegevoegd in de cultuurhistorisch waardevolle schuur, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

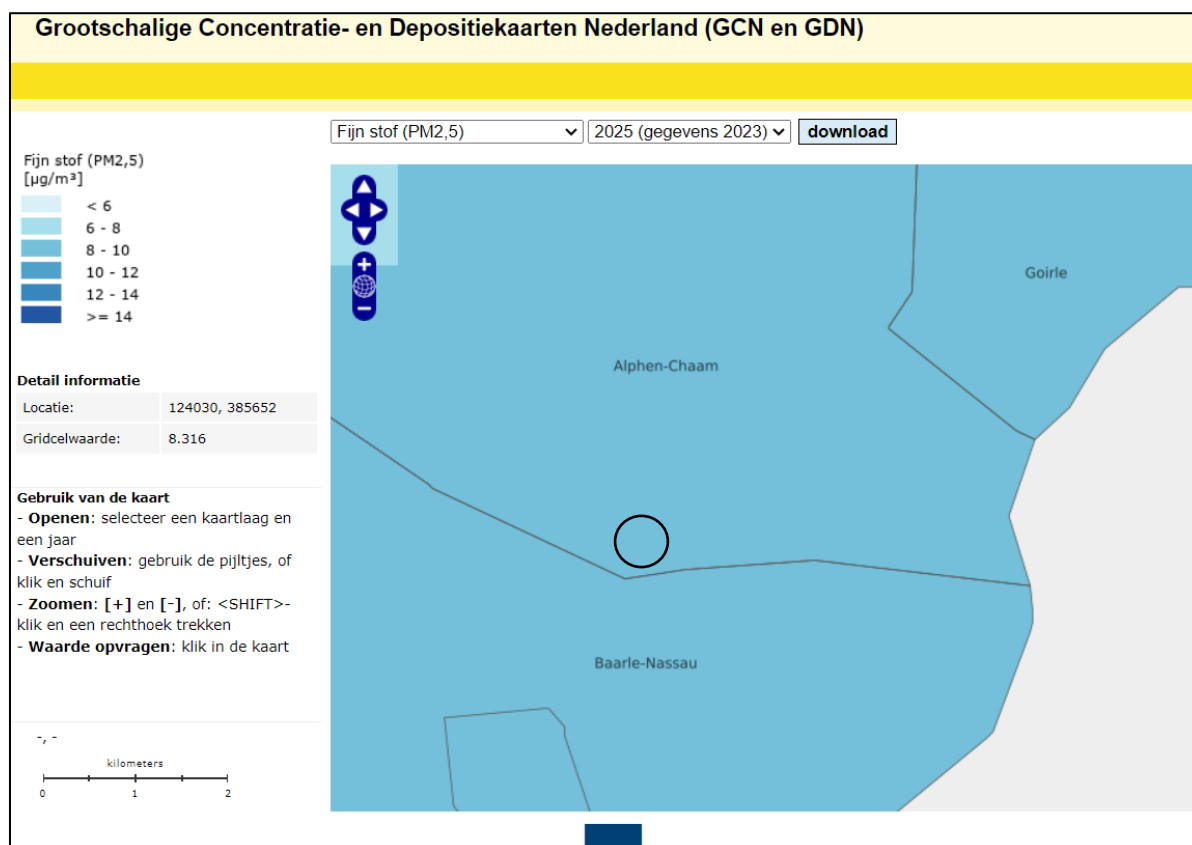
4.3.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

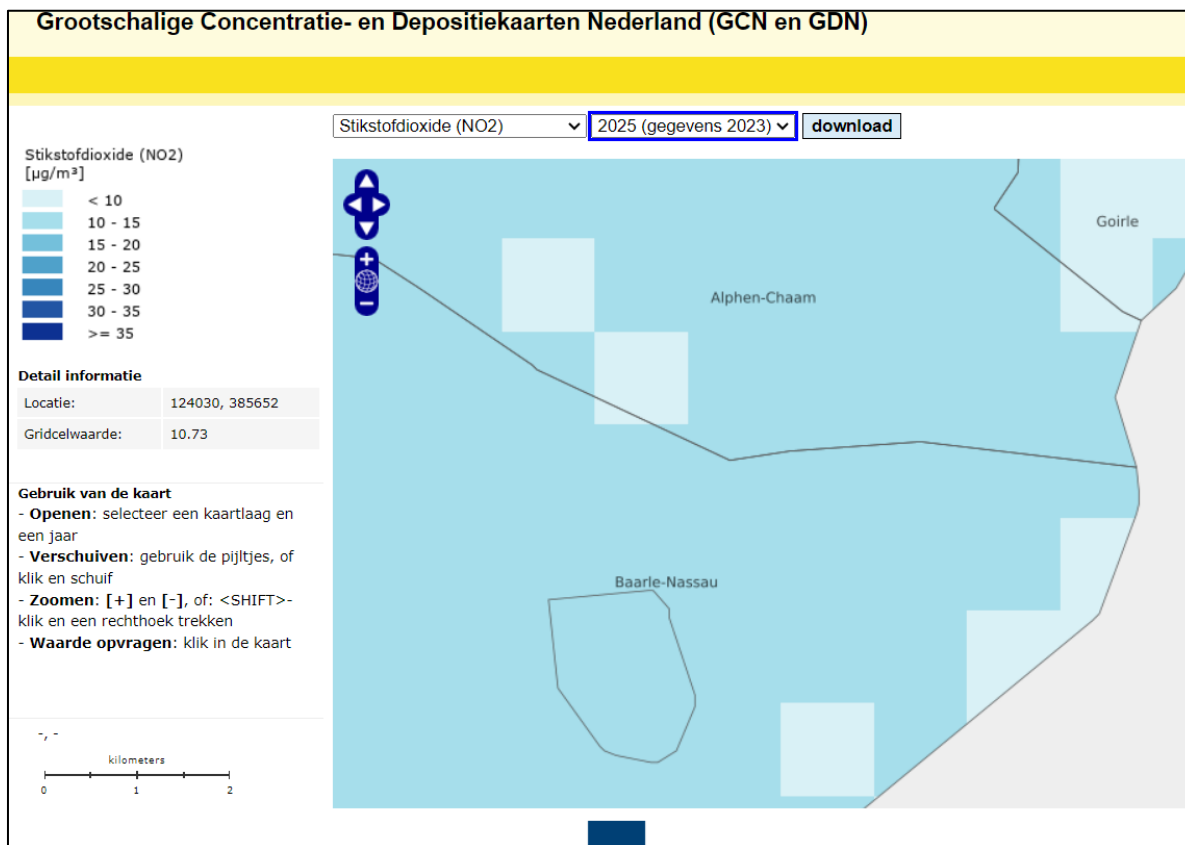
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 14,87 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,316 µg/m³ en voor NO₂ 10,73 µg/m³, zie Afbeelding 6, 7 en 8.



Afbeelding 6: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN), fijnstof (PM₁₀)



Afbeelding 7: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN), fijnstof (PM_{2,5})



Afbeelding 8: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN), stikstofdioxide (NO_2)

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

4.4.1 Belemmering bedrijvigheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt één nieuw geurgevoelig gebouw opgericht, namelijk de woning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning geldt dat dit reeds een geurgevoelig gebouw is en blijft. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik worden genomen ten behoeve van de woonfunctie

zijn niet bestemd voor menselijk verblijf en worden derhalve niet beschouwd als geurgevoelig gebouw.

Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning die omgezet zal worden naar een woonfunctie geldt het volgende. Op grond van de regels uit het omgevingsplan moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig gebouw dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, ten minste 50 meter bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Deze afstand moeten veehouderijen in de omgeving in de bestaande situatie dus al in acht nemen en dat blijft in de beoogde situatie het geval. Daar de bedrijfswoning met het initiatief niet dicht bij veehouderijen in de omgeving wordt gesitueerd, verandert de toetsingsafstand voor die veehouderijen niet. In de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur zal wel een nieuwe woonfunctie worden gerealiseerd. Deze woonfunctie komt echter niet dichtbij veehouderijen in de omgeving te liggen dan de bestaande woning op locatie.

Voor wat betreft de nieuwe woning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur geldt de toetsing in de volgende paragraaf.

4.4.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied ligt aan de Venweg 1 te Alphen. Dit betreft een pensionstal voor het houden van paarden. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter in het kader van geur. De dichtstbijzijnde verblijfplaatsen van de paarden op voornoemd bedrijf ligt op een afstand van circa 110 meter ten opzichte van de bestaande woning op het plangebied. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan Boshoven 17 te Alphen op een afstand van circa 700 meter. Dit betreft een varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 100 meter in het kader van geur. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Duurzaamheid & gezondheid

4.5.1 Duurzaamheid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwplannen wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwplannen biedt kansen in iedere fase van een plan. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. Nieuwe woningen mogen per 1 juli 2018 niet meer aangesloten

worden op het gasnetwerk, maar dienen met duurzamere en schonere energievoorzieningen gerealiseerd te worden.

Daarnaast hebben de eigenaren van het plangebied reeds dermate in het huis geïnvesteerd om de woning te verduurzamen.

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied ligt aan de Venweg 1 te Alphen, waarbij de dichtstbijzijnde verblijfplaats van de paarden op een afstand van circa 110 meter is gelegen ten opzichte van de woning op het plangebied. Dit betreft een paardenhouderij. Voor paardenhouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van het plangebied tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen het plangebied.

Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt

vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden, zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevant component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigd en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker. Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou namelijk mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven, al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal

moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen, kinderopvang en scholen). Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking zorgvuldig mee te wegen.

Het onderzoek laat zien dat het risico op longontsteking groter is naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Het risico op longontsteking is het hoogst binnen 500 meter en blijft vergroot tot een afstand van 2 kilometer. Aanvullend onderzoek is nodig om inzicht te krijgen in effectieve bronmaatregelen tegen het meer voorkomen van longontstekingen rondom geitenhouderijen.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat de gezondheidslast rondom geitenhouderijen toeneemt en nieuwe knelpunten ontstaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening rijst voor de gemeente Alphen-Chaam de vraag of bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking van het geitenmoratorium. Dit houdt in dat het belangrijk is om te waarborgen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners wordt geborgd, en of het wel wenselijk is om nieuwe woningen nabij geitenhouderijen te realiseren vanwege de gezondheidsrisico's. De Omgevingsdienst heeft hierover een memo opgesteld waarin de omgekeerde werking van het geitenmoratorium wordt toegelicht. In de omgeving van het plangebied ligt een geitenhouderij, waardoor voor dit initiatief de omgekeerde werking van het geitenmoratorium wordt getoetst op basis van deze memo. De gemeente zal hierbij een afweging moeten maken, waarbij de gezondheidsrisico's van blootstelling aan stoffen die longontsteking kunnen veroorzaken, maar ook de afwegingen op basis van het geitenmoratorium, zoals het voorkomen van verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat, moeten worden meegenomen. De gemeente kan besluiten om, met inachtneming van deze afwegingen, medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen, maar dan alleen binnen de grenzen van bestaande woningen om te voorkomen dat toekomstige maatregelen om gezondheidseffecten te verminderen minder effectief zouden zijn.

Het plangebied aan de Venweg 2a is gelegen binnen een straal van 2 kilometer van de geitenhouderij aan de Oordeel Heikant 1 te Baarle-Nassau. Het plangebied is echter wel op meer dan 500 meter van de geitenhouderij gelegen. Bovendien bevinden zich tussen het plangebied en de geitenhouderij reeds meerdere bestaande woningen. Op basis hiervan kan de gemeente overwegen om medewerking te verlenen aan het initiatief voor de Venweg 2a te Alphen.

Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de

emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes naar de omgeving verspreiden zijn in het Toetsingskader endotoxinen op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld.

Het dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf heeft een fijnstofemissie (PM_{10}) van 79,866 kg PM_{10} per jaar. Dit betreft een varkenshouderij en is gelegen aan Boshoven 17 te Alphen. Met behulp van het Endotoxine toetsingskader 1.0 is de minimale afstand berekend van de veehouderij tot aan het plangebied. Deze richtafstand bedraagt 56 meter. De varkenshouderij aan Boshoven 17 te Alphen ligt op circa 700 meter van het plangebied. Hieruit blijkt dat op de locatie voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid & gezondheid.

4.6 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie voor uiteenlopende activiteiten voor.

4.6.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Venweg, wat een doodlopende weg betreft. Hierdoor wordt de Venweg enkel gebruikt door bestemmingsverkeer. Aangezien de verkeersbewegingen van en naar het plangebied in de beoogde situatie, door de beëindiging van de veehouderij ter plaatse, af zullen nemen zal er enkel een verbetering ten aanzien van het aspect verkeer ontstaan. Voor een kalverhouderij moet immers voer, mest etc. aan- en afgevoerd worden. In de beoogde situatie wordt het plangebied uitsluitend nog gebruikt voor woondoeleinden. Hiermee zijn de verkeersbewegingen van en naar het plangebied in de beoogde situatie minder dan in de bestaande situatie het geval is.

4.6.2 Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen het plangebied. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen 2019 Alphen-Chaam. Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied, met een oppervlakte groter dan 90 m², geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in minimaal vier privé parkeerplaatsen.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

4.7 Activiteiten- en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld voor activiteiten die

gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijke milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De projectlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is een akkerbouwbedrijf met minicamping, wat behoort tot milieuwaarde 1 voor het aspect geluid en milieuwaarde FM voor het aspect geur. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieuwaarden een milieucontour van 30 meter. Het bedrijf, lees: de opstallen voor het akkerbouwbedrijf, ligt op circa 50 meter van het plangebied. De gronden waarop ook eventuele akkerbouwactiviteiten uitgevoerd mogen worden liggen dicht bij het plangebied. De bestaande woning en de beoogde woning op het plangebied liggen echter op meer dan 50 meter van het akkerbouwbedrijf. De minicamping is wel op een kortere afstand van het plangebied gelegen. De milieucontour voor de minicamping is echter kleiner dan het akkerbouwbedrijf. Een minicamping is bovendien niet opgenomen in de handreiking van de VNG-publicatie. Om deze reden wordt voor de minicamping aansluiting gezocht bij de functie 'Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra'. Deze functie behoort tot milieuwaarde FM voor het aspect geluid en milieuwaarde FM voor het aspect geur. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieuwaarden een milieucontour van 10 meter. Het plangebied ligt dus buiten de milieucontour van de bedrijvigheid.

Er kan worden geconcludeerd dat er op grond van de activiteiten- en milieuzonering een evenwichtige toedeling van de functie op de locatie is.

4.8 Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft het plangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor open gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor. Bovendien zijn de direct aangrenzende landbouwgronden (een strook rondom het plangebied) in eigendom van initiatiefnemer. Derhalve kan initiatiefnemer zelf het beste moment bepalen om zijn percelen te bespuiten, bijvoorbeeld als er niemand thuis is.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuihoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De werking van bovengenoemde maatregelen wordt bevestigd uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:269) waarvoor een onderzoek is uitgevoerd door het RIVM. Uit het onderzoek komt als conclusie dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt waarbij neerwaartse bespuiting wordt toegepast. Dit is tevens bevestigd door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen. Dit heeft er mede mee te maken dat telers zich houden aan bovengenoemde afspraken.

Wetende dat er op circa 35 meter van de beoogde woning pas landbouwgrond van derden is gelegen, dat deze grond verticaal bespoten wordt en niet met windsnelheden van hoger dan 5 m/s bespoten mag worden en dat driftarme doppen een reductie percentage van 95% kunnen behalen valt uit te sluiten dat het plangebied in relatie tot omliggende gronden een negatief effect van spuitdrift ondervindt. Het plangebied heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

5. Bescherming van de waterbelangen

Bij een planologische ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.1 Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

5.1.1 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt het plangebied niet in een 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig,

schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaat robuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

5.1.2 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor waterbeheer op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Door middel van de Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024, die in werking is getreden op 24 december 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het realiseren van een retentievoorziening. De waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename

van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. De regels en de legger van het waterschap zijn te vinden in het DSO in de waterschapsverordening.

Waterneutraal bouwen

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij de ontwikkeling van de planlocatie en de herbouw van bebouwing wordt rekening gehouden met en gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen, waarbij uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, achterwege worden gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024. Daarnaast geldt ook de handreiking waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam d.d. 9 juli 2024.

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

Om de overlast bij hevige buien niet te vergroten door de versnelde afvoer van water, dient er bij de activiteiten bouwen en aanleggen ruimte voor water gecreëerd te worden binnen het plangebied. Bij het oprichten van een bouwwerk en aanleg van bestrating geldt voor de toename van het toekomstige aangesloten verhard oppervlak (daken en verharding) conform het gemeentelijke beleid een norm van minimaal 78 mm (in Alphen-Chaam) voor het nieuwe verhard oppervlak. Bij vervanging geldt een bergingsnorm van minimaal 7 mm (7 liter per m² of 70 m³ per hectare) voor het vernieuwd verhard oppervlak. Hiermee worden kleine buien zoveel mogelijk in de bodem geïnfiltreerd om verdroging tegen te gaan en wordt het rioolsysteem ontlast bij korte hevige buien.

5.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de directe nabijheid van het plangebied is één watergang aanwezig. Ten noorden van het plangebied is een B-watergang gelegen, zie onderstaande uitsnede van de legger.



Afbeelding 9: Uitsnede leggerkaart waterschap Brabantse Delta

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoongehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

5.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hierdoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 24 december 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

Op grond van het gemeentelijk beleid van de gemeente Alphen-Chaam geldt er bij het oprichten van een bouwwerk of de aanleg van bestrating voor de toename van het verhard oppervlak een norm van minimaal 78 mm voor het nieuwe oppervlak. Bij vervanging geldt een bergingsnorm van minimaal 7 mm voor het vernieuwd oppervlak.

In de beoogde situatie is er geen toename, maar enkel een afname van verhard oppervlak. Ook zal er géén sprake zijn van de vervanging van verhard oppervlak. Omdat er geen toename aan verharding is dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. Het water wat afkomstig is van de bebouwing op locatie zal in de beoogde situatie niet meer geloosd worden op omliggende b-watergangen, maar zal conform de voorkeursroute geïnfiltreerd worden in de bodem op de omliggende gronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

6. Waarborgen van de veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag het omgevingsplan wijzigen.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven.

6.1 Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. De plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR- 10^{-6} -contour voldaan worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolken. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze

afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie) aandachtsgebied als (brand- of explosie) voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving. Op deze kaart zijn onder andere de PR-10⁻⁶-contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

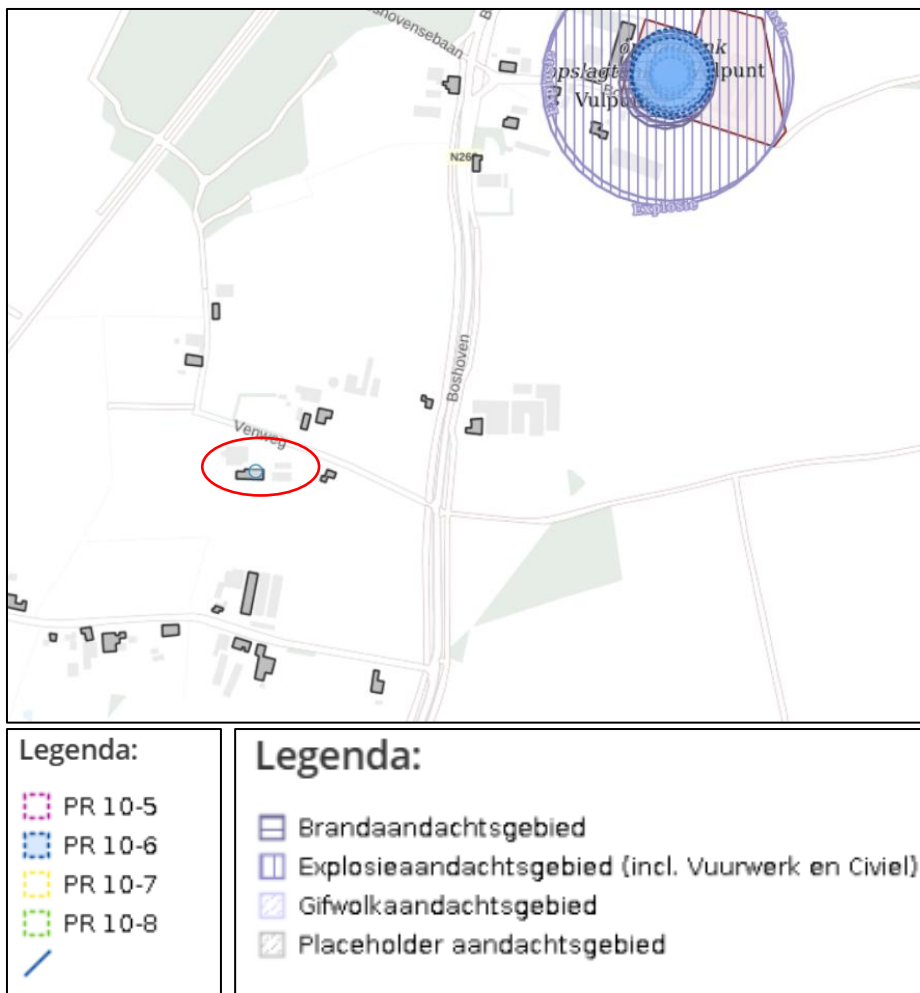
De afstand van PR-10⁻⁶ en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtsgebied 200 meter opgenomen.

Buisleidingen

De afstand van PR-10⁻⁶ en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

6.2 Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de kaart Atlas Leefomgeving, zie Afbeelding 10.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart externe veiligheid, atlas leefomgeving, plangebied rood omcirkeld

Uit de kaart Atlas Leefomgeving blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Aangezien het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risico contour of binnen een aandachtsgebied ligt zijn geen risico's aanwezig voor de beoogde ontwikkelingen. Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7. Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het zoveel mogelijk behouden van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het omgevingsplan.

7.1 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

In het omgevingsplan ligt het plangebied binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In het omgevingsplan is opgenomen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden wanneer er grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² plaatsvinden of grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter plaatsvinden binnen de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2'. Op 25 maart 2025 is door Transect een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Venweg 2a in Alphen, zie Bijlage 6. Op basis van het bureau- en veldonderzoek geldt in het plangebied aan de Venweg 2a een hoge archeologische verwachting vanaf een diepte van 45–75 cm -Mv, met uitzondering van eerder verstoorde zones, zoals onder voormalige stallen en mestkelders. De geplande werkzaamheden (sloop, verwijderen van verharding, verbouwing van de schuur) raken deze relevante niveaus niet of nauwelijks, waardoor geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Alleen als in een later stadium diepere graafwerkzaamheden plaatsvinden in zones met hoge verwachting, wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Dit blijkt uit het selectiebesluit van de gemeente Alphen-Chaam d.d. 22 mei 2025.

7.2 Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie Afbeelding 11. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied.



Afbeelding 11: Uitsnede TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

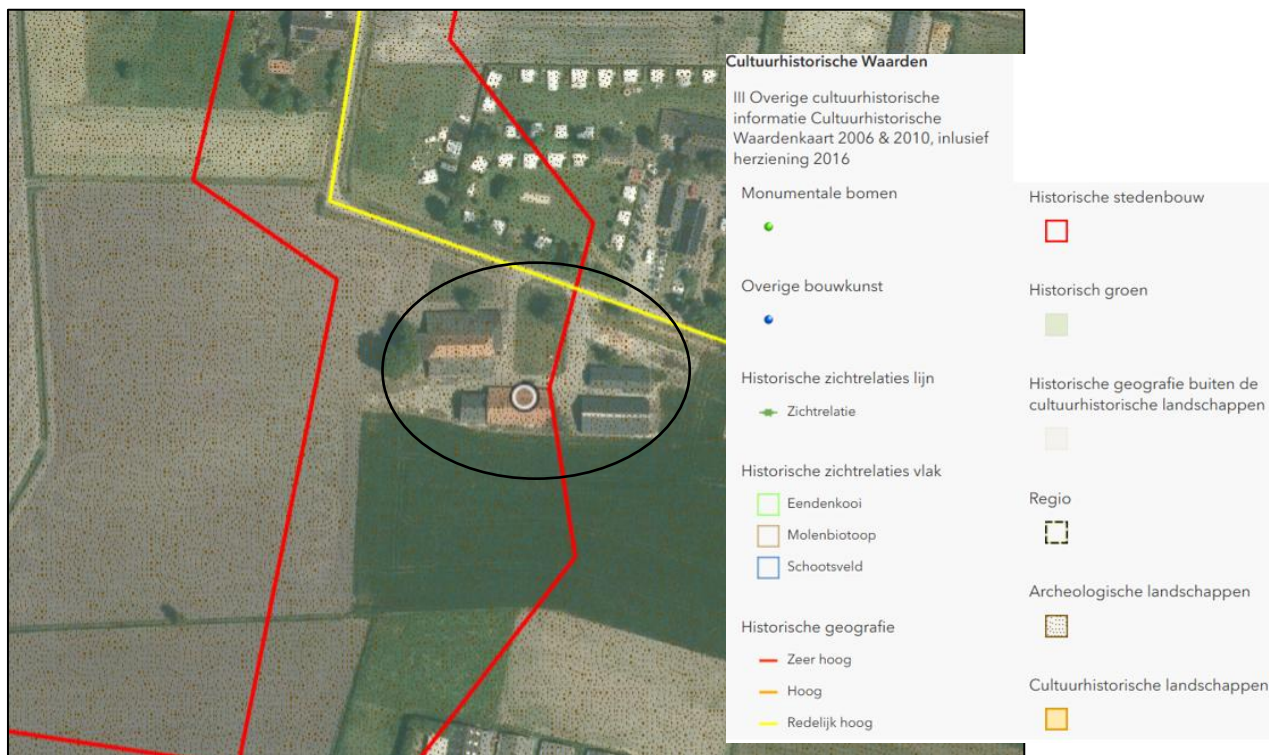
De CHW-kaart bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergegeven.

De Venweg is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Op de locatie zal de boerderij en de cultuurhistorisch waardevolle schuur behouden blijven, waardoor er in de beoogde situatie geen verandering ontstaat ten aanzien van de historische geografie.

Verder is het plangebied gelegen in het buurtschap Boschoven. Dit betreft een bebouwingsconcentratie 'Boschoven' die voornamelijk gelegen is binnen de gemeente Baarle-Nassau. Het buurtschap Boschoven is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een bebouwingsconcentratie met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De bebouwingsconcentratie betreft een akkergehucht dat is gelegen temidden van een uitgestrekt akkercomplex op een steile verhoging gelegen. Van dit gehucht is in 1311 voor het eerst melding gemaakt.

Ook is het plangebied gelegen in de regio De Baronie. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een

grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door het open akkercomplex. Hier is in het landschappelijk inpassingsplan bij aangesloten door de aanleg van beplanting op de perceelgrenzen. Hierdoor wordt openheid van het landschap geaccentueerd. De beoogde ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ontwikkelingsstrategie van de regio De Baronie.



Afbeelding 12: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant, plangebied zwart omcirkeld

Doordat de woonboerderij en de cultuurhistorisch waardevolle schuur op locatie behouden blijven zullen de cultuurhistorisch waardevolle gebieden ter plaatse van het plangebied in stand gehouden worden. Daarmee zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot belemmering(en) van deze gebieden.

7.2.1 Beschrijving behoud cultuurhistorisch waardevolle schuur

Een onderdeel van de ontwikkeling ziet op het behoud- en herstel van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur. De schuur zal namelijk getransformeerd worden naar een woning. De cultuurhistorisch waardevolle schuur op de locatie aan de Venweg 2a te Alphen betreft een Vlaamse schuur. De cultuurhistorisch waardevolle elementen van deze schuur betreffen de gebintconstructie, de oorspronkelijke opzet en de hoofdvorm. De beoogde transformatie van de cultuurhistorisch waardevolle schuur zal een bijdrage leveren aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Bij de transformatie wordt rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle elementen van de schuur, zowel intern als extern. Denk hierbij aan de houten spanten en kapconstructie. De waardevolle elementen van de schuur blijven behouden en worden deels zichtbaar en deels onzichtbaar opgenomen in de

beoogde bouwplannen. In het behoud- en herstelplan, zie Bijlage 4, en de redengevende omschrijving, zie Bijlage 7, is uitgebreid omschreven hoe de beoogde transformatie van de schuur zal bijdragen aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

Functieaanduiding 'aan- en bijgebouwen uitgesloten'

2 meter rondom de bestaande schuur met cultuurhistorische waarde is op de verbeelding de aanduiding 'aan- en bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Met deze aanduiding wordt beoogd het erf ter plaatse planologisch te beschermen tegen verdere verstening of bebouwing, waaronder ook vergunningsvrije bijgebouwen.

Onder de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is het onder voorwaarden mogelijk om bij een hoofdgebouw vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken op te richten, zoals schuurtjes of overkappingen. In dit geval is dat niet wenselijk, omdat het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de bestaande bebouwing en erfstructuur daardoor onevenredig zou kunnen worden aangetast.

Door het opnemen van deze aanduiding in combinatie met een bijbehorende regel in het omgevingsplan, wordt expliciet geregeld dat op de betreffende gronden geen (bij)gebouwen mogen worden opgericht of gronden als erf mogen worden ingericht, ook niet op basis van het vergunningsvrije regime. Dit draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de historische waarde van het erf en voorkomt ongewenste planologische ontwikkelingen op termijn.

7.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

De locatie aan de Venweg 2a in Alphen is gelegen in het buitengebied, waar het landschap wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsstructuur, open agrarische percelen en verspreide bebouwing langs de weg. De bestaande ruimtelijke opzet draagt bij aan het karakteristieke beeld van het Brabantse cultuurlandschap, waarin oude erven en historische bebouwing een belangrijke rol spelen in de landschappelijke beleving.

Met de beoogde herontwikkeling wordt zorgvuldig aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. De transformatie van de voormalige bedrijfswoning naar reguliere woonfunctie past binnen het bestaande bebouwingslint en leidt niet tot een aantasting van de openheid of doorzichten in het landschap. Daarnaast wordt door de toevoeging van een woning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur niet alleen ruimte geboden aan passende nieuwe functies, maar wordt ook actief bijgedragen aan het behoud en de instandhouding van dit waardevolle bouwwerk. De schuur vormt een herkenbaar element binnen het landschap en haar duurzame hergebruik versterkt de identiteit van de plek.

De positionering, massa en architectonische uitstraling van de bebouwing blijven in lijn met de karakteristieken van het bestaande erf en het omringende landschap. Door middel van een passende landschappelijke inpassing – in de vorm van streekeigen beplanting en erfafscheidingen – wordt de woonfunctie visueel geïntegreerd in de omgeving. Hiermee wordt zowel de landschappelijke kwaliteit als de stedenbouwkundige samenhang van de locatie geborgd, conform de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied.

8. Natuurbescherming

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

8.1 Gebiedsbescherming

De Omgevingswet stelt regels vast ter bescherming van Natura 2000-gebieden, met als doel het behoud van biodiversiteit. Voor bepaalde activiteiten die effect kunnen hebben op deze gebieden, is een vergunning vereist op grond van artikel 5.1 van de wet. De bescherming richt zich specifiek op Natura 2000-gebieden en, indien van toepassing, bijzondere provinciale natuurgebieden buiten het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waarin is opgenomen dat provincies via hun Omgevingsverordening regels moeten stellen voor het aanwijzen, begrenzen en beschermen van natuurgebieden. Dit gebeurt met oog voor behoud, versterking en ontwikkeling van de ecologische waarden van het netwerk.

In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen, waaronder nabijgelegen gebieden zoals Regte Heide en Riels laag (circa 5,3 km van het plangebied) en het Belgische gebied 'Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout' (circa 4,3 km afstand). Elk Natura 2000-gebied heeft specifieke instandhoudingsdoelen, bijvoorbeeld voor soorten of vegetatietypen. Wanneer handelingen nadelig kunnen uitpakken voor deze doelen, geldt een verplichting tot het vermijden of beperken van die activiteiten. Indien nodig, kan het bevoegd gezag ingrijpen en een vergunningplicht opleggen. Bestaand gebruik en regulier beheer zijn doorgaans vastgelegd in Natura 2000-beheerplannen, waarvoor dan geen afzonderlijke vergunning nodig is.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd met AERIUS, waarmee het effect op stikstofgevoelige habitats in beeld is gebracht. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebieden (0,00 mol N/ha/jaar). De relevante gegevens en onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen 8, 9 en 10. Andere versturende effecten, zoals geluid, licht of verdroging, zijn gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Concluderend zijn negatieve effecten uitgesloten en is geen vergunning vereist op basis van gebiedsbescherming.

8.2 Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Venweg 2a te Alphen, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten. Bovendien zal er op locatie géén nieuwe bebouwing worden opgericht.

Op 3 februari 2025 is door Brabant Eco een QuickScan flora en fauna uitgevoerd, zie Bijlage 11. Uit voornoemd onderzoek zijn de volgende resultaten en adviezen naar voren gekomen:

- *Natura 2000 – niet aan de orde*
Gezien de aard en omvang van het voornemen, de locatie, de effectafstand tot Natura 2000-gebieden en het effectbereik, zijn externe effecten op voorhand uit te sluiten. Een AERIUS-berekening kan dit staven.
- *Natuurnetwerk Nederland – niet aan de orde*
Het plangebied is niet gelegen in Natuurnetwerk Nederland. Negatieve gevolgen van de beoogde werkzaamheden zijn redelijkerwijs uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van NNN is niet noodzakelijk.
- *Houtopstanden – niet aan de orde*
Er zijn binnen het plangebied geen houtopstanden aanwezig welke volgens de beoogde plannen verwijderd zullen worden. Nader onderzoek is niet aan de orde.
- *Vleermuizen – zorgplicht*
De bebouwing in het plangebied beschikt niet over potentie als verblijfplaatsen voor vleermuizen. Nader onderzoek is hierdoor niet aan de orde. Men dient echter altijd rekening te houden met de specifieke zorgplicht.
- *Grondgebonden zoogdieren – zorgplicht*
Het is mogelijk dat er individuen van vrijgestelde soorten grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied kunnen voorkomen. De zorgplicht is altijd van kracht.

- *Broedvogels – zorgplicht*

De beoogd te slopen bebouwing is ongeschikt voor beschermde vogelsoorten en sporen van beschermde soorten zijn niet waargenomen. Er kan worden volstaan met de zorgplicht.

- *Overige soortgroepen*

Voor de volgende soortgroepen geldt dat met de beoogde ingreep geen negatieve effecten worden verwacht: flora, marterachtigen, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is derhalve niet noodzakelijk.

8.3. Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in artikel 11.3 van het Bal vloeit voort uit de Wet natuurbescherming en de Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bal geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

9. Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het wijzigen van een omgevingsplan. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringgebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

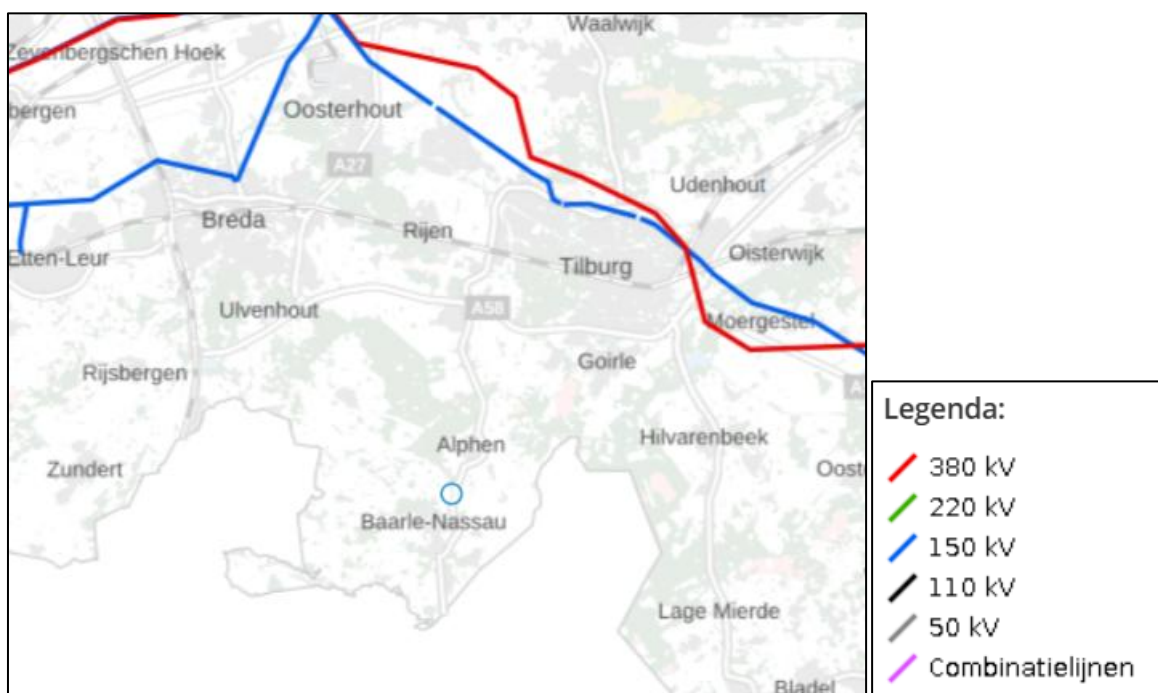
9.1 Ondergrondse leidingen

Op basis van de kaart van de Atlas Leefomgeving en het omgevingsplan moet worden nagegaan of er aanduidingen zijn opgenomen voor riool- of watertransportleidingen. Deze leidingen vallen onder de technische infrastructuur en zijn niet gerelateerd aan aspecten van omgevingsveiligheid.

In en rondom het plangebied zijn geen relevante (buis)leidingen aanwezig. Daarom zijn er in het omgevingsplan geen bouwbeperkingen opgenomen die hierop betrekking hebben. Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden zal er een KLIC-melding worden gedaan om alle aanwezige kabels en leidingen binnen en rond het plangebied inzichtelijk te maken. Aangezien er ter plaatse geen nieuwe gebouwen worden opgericht, zijn beperkingen in dit verband niet van toepassing.

9.2 Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 13: Uitsnede RIVM-netkaart, plangebied blauw omcirkeld

Conform de RIVM-netkaart zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig (Afbeelding 13). De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een

magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.

9.3 Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

10. Vliegbasis Gilze en Rijen

Op de kaart Atlas Leefomgeving worden enkel defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones. Daarbinnen mogen bijvoorbeeld geen woningen en andere kwetsbare objecten worden gebouwd en mogen ook geen wegen aangelegd worden. Om elk militair terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld. Hoe dichterbij een militair terrein, hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen binnen één van deze drie zones.

11. M.E.R.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), inclusief de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een instrument om milieuaspecten volwaardig mee te nemen in de besluitvorming over plannen. Dit is uitsluitend van toepassing op plannen die mogelijk negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De regels met betrekking tot milieueffectrapportage zijn vastgelegd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Volgens artikel 16.34, lid 2, van de Omgevingswet vallen onder een plan of programma – zoals bedoeld in artikel 2, onderdeel a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, strategische milieubeoordeling) – onder meer een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan of voorkeursbeslissing.

Bij deze plannen moet worden beoordeeld of sprake is van potentiële, significante milieueffecten. Als dat het geval is, moet een milieueffectrapport worden opgesteld bij de voorbereiding van het besluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de plannen genoemd waarvoor dit geldt conform artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet.

Een plan wordt als kaderstellend beschouwd voor een besluit dat mogelijk m.e.r.-plichtig is als het in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen. Wanneer de bijbehorende drempelwaarden in kolom 2 worden overschreden, is een volledige milieueffectrapportage vereist. Worden de drempelwaarden niet overschreden, dan volstaat een m.e.r.-beoordeling. Voor het onderhavige initiatief is categorie J11 van toepassing. Deze categorie heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals de aanleg van winkelcentra of parkeerterreinen. Bij realisatie, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling vereist.

In dit geval gaat het echter slechts om de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en de toevoeging van één woning in een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in categorie J11 (die doorgaans meer dan 11 woningen omvat).

Concluderend is er geen verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapport of het doorlopen van de m.e.r.-procedure.

12. Juridische toelichting

12.1 Wijziging omgevingsplan

12.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

12.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

12.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Venweg 2a, 5131 NA te Alphen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.TAM22bVenweg2a-ON01 zoals vastgelegd op DSO (omgevingsloket).

12.1.4 Overzicht wijzigingen

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt de volgende planregels van het omgevingsplan: aan de verbeelding wordt ter plaatse van het werkingsgebied de functie woongebied toegekend.

12.2 Artikelsgewijze toelichting functies

- Woonfunctie: ter plaatse van de locatie Venweg 2a te Alphen zal een woonbestemming worden toegevoegd, voor de herontwikkeling van de voormalige bedrijfswoning.
- Agrarische functie: de gronden aan de achterzijde van het plangebied zullen een agrarische functie krijgen ten behoeve van agrarische doeleinden

13. Uitvoerbaarheid

13.1 Economische uitvoerbaarheid

13.1.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met deze wijziging een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Zodoende kan aangenomen worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

13.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten uit artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, op andere wijze verzekerd zijn of vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met het deze wijziging voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze wijziging van het omgevingsplan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

13.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

13.2.1 Overlegpartners

Het concept van deze wijziging van het omgevingsplan zal toegezonden worden aan de provincie Noord-Brabant in het kader van kennisgeving en participatie volgens artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit. Daarnaast wordt dit concept toegezonden aan de Omgevingsdienst, alsook het waterschap.

13.2.1 Zienswijzen

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan heeft van 9 september 2025 tot en met 20 oktober 2025 ter inzage gelegen. Toen is er één zienswijze ingediend op 13 oktober door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze is beantwoord en dit heeft geleid tot aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan en het behoud- en herstelplan. De nota van zienswijzen en lijst met ambtshalve wijzigingen omgevingsplan is bijgevoegd als Bijlage 12.

14. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de gewenste ontwikkeling aan de Venweg 2a, 5131 NA te Alphen, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Volgens artikel 4.1, eerste lid, van de Omgevingswet moeten gemeenten ervoor zorgen dat het omgevingsplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vanuit het ruimtelijke beleid zijn geen belemmeringen voor de nieuwe woningen. Uit de uitgevoerde beschouwing blijkt dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoerbaarheid van het plan verhinderen. Daarom is het plan in overeenstemming met een evenwichtige toedeling aan functies.

15. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Principebesluit

Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 4: Behoud- en herstelplan

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Redengevende omschrijving

Bijlage 8: Notitie invoergegevens AERIUS-berekening

Bijlage 9: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 10: AERIUS-berekening bouw- en sloopfase

Bijlage 11: QuickScan flora en fauna

Bijlage 12: Nota van zienswijzen en lijst met ambtshalve wijzigingen omgevingsplan