

VASTGESTELD

WIJZIGINGSPLAN HOOISPOOR 3, ALPHEN





WIJZIGINGSPLAN HOOISPOOR 3, ALPHEN GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	20 - 03 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.WPHooispoor3-VS01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer, Samira van Lieshout



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Archeologie	20
5.2	Bedrijven en milieuzonering	21
5.3	Bodemkwaliteit	22
5.4	Cultuurhistorie	23
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Geluid	28
5.7	Geurhinder	28
5.8	Luchtkwaliteit	29
5.9	Natuurwetgeving	30
5.10	Water	32
6.	Juridische regelgeving	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Systematiek van de regels	36
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	37
7.	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische haalbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen:

Bijlage 1: Redengevende omschrijving met waardestelling (Hooispoor 3 te Alphen)

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 4: Nota van zienswijze

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is de wens om de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Hooispoor 3 te Alphen te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

De planlocatie valt in het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" en in de "Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010". Op basis daarvan is het perceel bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Sinds de jaren 90 is echter geen sprake meer van agrarisch gebruik, maar van een burgerwoning. Conform het vigerend bestemmingsplan mag de woning enkel worden bewoond door iemand die ter plaatse werkzaam is op het agrarisch bedrijf.

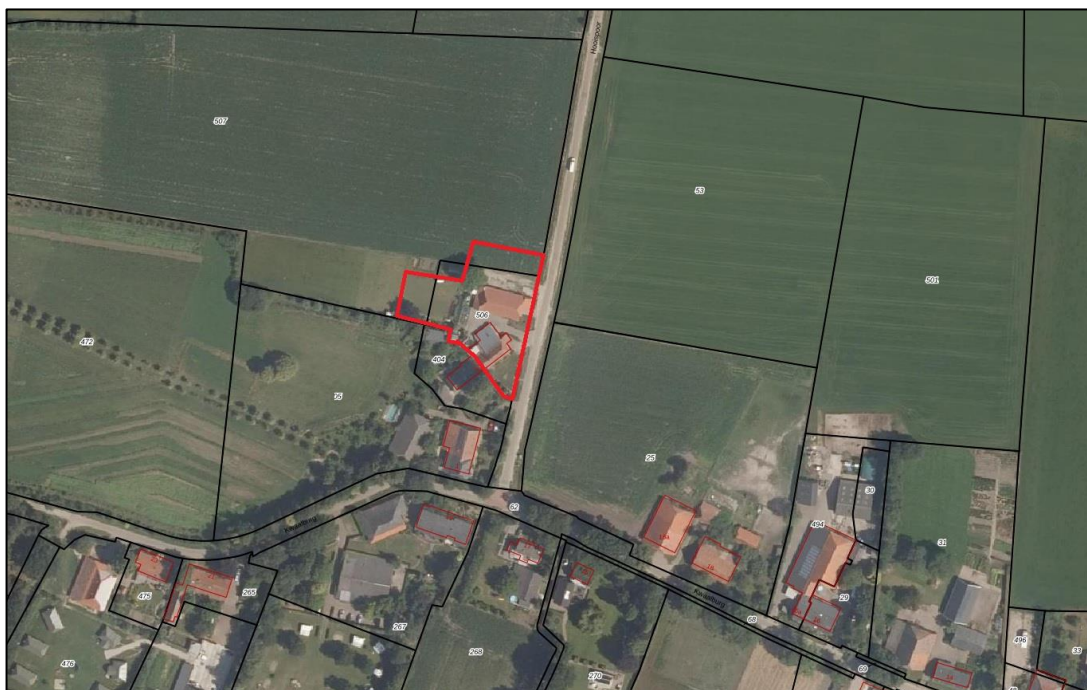
De gemeente Alphen-Chaam heeft op 2 april 2020 per brief laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen om de bestemming ter plaatse van de locatie aan de Hooispoor 3 te Alphen om te zetten van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', mits voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.4 van het vigerend bestemmingsplan. Daarbij heeft de gemeente aangegeven met de omzetting naar de bestemming 'Wonen' meer bijgebouwen dan 'standaard' toe te staan, mits de cultuurhistorische waarden van de betreffende schuur en/of het bebouwingsensemble aangetoond worden.

Middels dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, ten zuidwesten van de dorpskern van Alphen, in de kern Kwaalburg. Het plangebied is gelegen aan de Hooispoor 3 te Alphen en staat kadastraal bekend als gemeente Alphen en Riel, sectie K, perceelnummer 506 en gedeeltelijke perceelnummer 507. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 3.310 m².

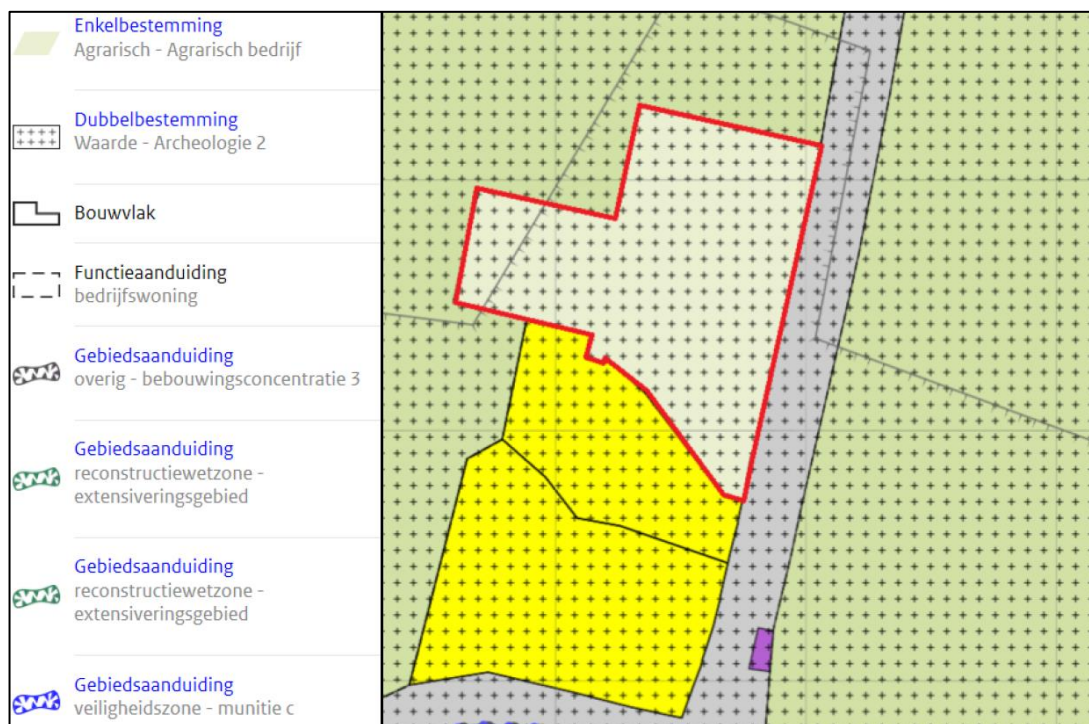
De noord- en westzijde van het plangebied worden begrensd door agrarische gronden. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door een woonperceel. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de weg (Hooispoor). De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', vastgesteld op 11 februari 2010 en het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam', vastgesteld op 10 december 2015 van toepassing.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemming en functieaanduiding

Het plangebied kent op basis van deze bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, bedrijfswoningen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, productiegebonden detailhandel, kleinschalig logeren, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en opslag, bewerking en verwerking van dierlijke mest, afkomstig uit de eigen bedrijfsvoering tot maximaal 25.000 m³ op jaarbasis.

Op grond van deze bestemmingsplannen kent het plangebied de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van deze aanduiding is één bedrijfswoning toegestaan. Deze aanduiding geldt voor het gehele plangebied.

Het bouwvlak ligt over het gehele perceel en mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven worden gebouwd. Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat de inhoud van de woning niet meer dan 750 m³ mag bedragen. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid. De maximale goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt 5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter.

Dubbelbestemming

Het plangebied kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Gebiedsaanduidingen

Het plangebied kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie 3' de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – munitie c'.

De gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 3' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' worden in de voorwaarden van enkele wijzigingsbevoegdheden genoemd. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn echter niet relevant met betrekking tot het planvoornemen. Op gronden met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – munitie c' zijn kwetsbare gebouwen zoals gebouwen met zeer grote glasoppervlakte en/of waar zich regelmatig veel mensen bevinden niet toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van artikel 4.6.4 uit het vigerend bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
- b) Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c) Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
- d) Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.

- e) De oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- f) De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g) De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h) De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Hooispoor 3 te Alphen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam in de kern Kwaalburg. Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich één bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 310 m² en is onderdeel van een gesplitste langgevelboerderij. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met kap en kent een bouwhoogte van circa 6 meter en een goothoogte van 3 meter.

Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich een schuur, gebouwd in 1936. Deze schuur kent een oppervlakte van circa 355 m², een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 2 meter. Achter de woning bevinden zich tevens 3 bijgebouwen behorende bij de woning, met een oppervlakte van respectievelijk 26 m², 16 m² en 8 m². Daarmee kent het plangebied een totaaloppervlakte van 405 m² aan bijgebouwen, zoals te zien in figuur 5. De overige gronden binnen het plangebied zijn verhard of in gebruik ten behoeve van groen/tuin.



Figuur 3 Huidige situatie plangebied, bedrijfswoning



Figuur 4 Huidige situatie plangebied, schuur



Figuur 5 Huidige situatie plangebied, woning en bijgebouwen

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voorliggende wijzigingsplan betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' op basis van de in paragraaf 1.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6.4) van het vigerend bestemmingsplan

- a) Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
Onderhavige locatie ligt niet binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.
- b) Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
Het bestemmingsvlak betreft de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, erf en tuin. De weides krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De rest van het perceel krijgt de bestemming 'Wonen'.
- c) Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
Sinds de jaren 90 is al geen sprake meer van agrarisch gebruik en wordt de woning al gebruikt ten behoeve van een burgerwoning.
- d) Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' komt te vervallen en wordt omgezet naar een woonbestemming. Na deze wijziging is het niet mogelijk om de gronden te gebruiken ten behoeve van agrarische doeleinden.
- e) De oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
Vanwege de 'enige' cultuurhistorische waarde van de schuur (355 m²) blijft deze in zijn geheel gehandhaafd. De cultuurhistorische waarde van de schuur is aangetoond in bijlage 1. De overige bijgebouwen bij de woning (totaal 50 m²) worden gesloopt. De schuur wordt gebruikt door de eigenaar voor stalling van landbouwvoertuigen zoals een tractor, ploeg, beregening, grasmaaier enzovoorts en kleiner materiaal en gereedschap. Daarnaast heeft de eigenaar autocross als hobby. Zijn auto's, materialen en gereedschap staat ook in de schuur. Zowel vanuit veiligheidsoogpunt als ook vanuit het behoud van al deze spullen is het van belang dat dit allemaal binnen wordt gezet. Daarnaast leidt het buitenzetten van deze spullen tot ongewenste verrommeling, buiten opslag is niet gewenst.
- f) De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
De omliggende bedrijven ondervinden geen belemmering door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In paragraaf 5.2 en 5.7 van dit wijzigingsplan wordt dit nader toegelicht.
- g) De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Aan de hand van diverse randvoorwaarden in hoofdstuk 5, kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- h) De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De aanwezige waarden op het gebied van archeologie, landschap en natuur zullen niet onevenredig aangetast worden. Het gaat hier slechts om een functiewijziging. Dit is gemotiveerd in hoofdstuk 5 van dit wijzigingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan met de kanttekening dat van lid e van de wijzigingsvoorwaarden mag worden afgeweken omdat is aangetoond dat de schuur cultuurhistorisch waardevol is.

Daarbij worden de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid aangevuld met de onderstaande voorwaarden uit het principebesluit:

- Initiatiefnemer dient in de toelichting van het wijzigingsplan te motiveren dat voldaan kan worden aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
In paragraaf 4.2 van dit wijzigingsplan wordt getoetst aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met omwonenden en belanghebbenden;
Er is een omgevingsdialoog met omwonenden en belanghebbenden gevoerd. De omgevingsdialoog is in paragraaf 7.2 beschreven.
- Initiatiefnemer en gemeente sluiten een planschadeovereenkomst vóór de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan.
Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschadeovereenkomst opgesteld ten behoeve van de kosten, zoals beschreven in paragraaf 7.1 van deze toelichting.

Landschappelijke inpassing

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is als uitgangspunt opgenomen dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Op basis van de regionale werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap dient dit nader uitgewerkt te worden.

In de regionale werkafspraken worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het planvoornemen valt in categorie 2, omdat de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming gezien kan worden als een ruimtelijke ontwikkeling met relatief weinig landschappelijke invloed. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Met het planvoornemen kan worden aangesloten bij een van de randvoorwaarden van de landschapsinvesteringsregeling Alphen-Chaam:

“Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doelinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt

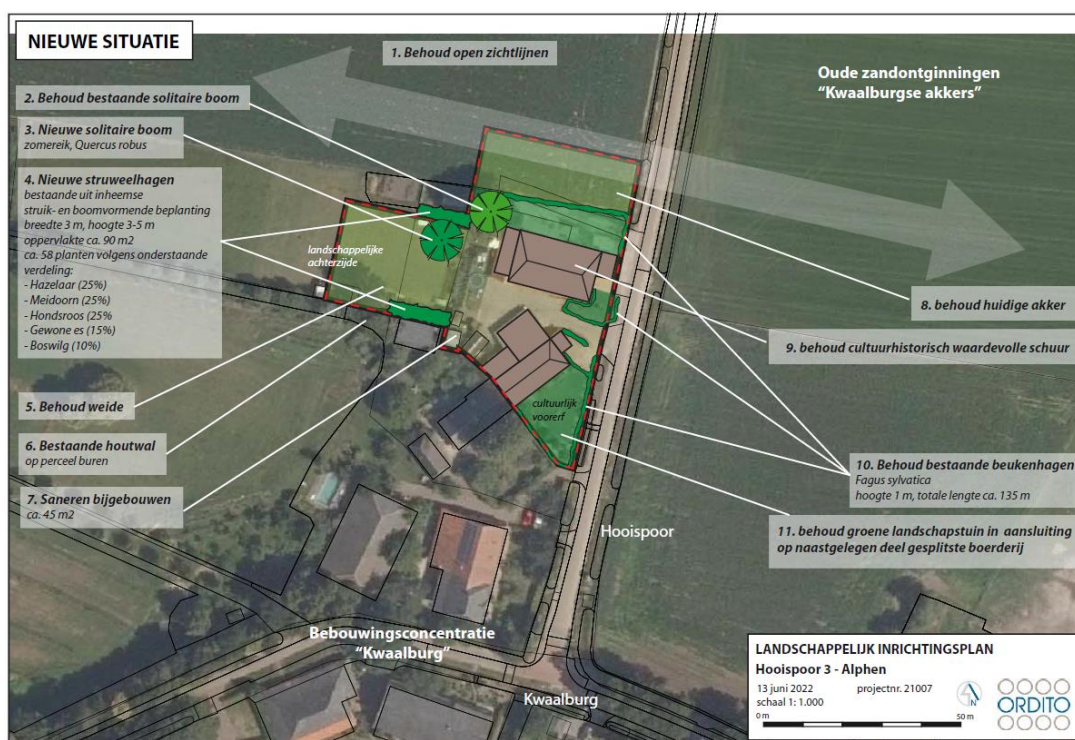
behalve als het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert”.

Met het planvoornemen wordt aan deze randvoorwaarde voldaan. Het plangebied kent namelijk een totale oppervlakte van 3.310 m² en blijft daarmee onder de maximale oppervlakte van 5.000 m². De schuur wordt niet gesloopt, omdat deze schuur van ‘enige’ cultuurhistorische waarde is. Op pagina 8 van deze toelichting is verantwoord dat het behoud van de schuur noodzakelijk is.

De rest van de bijgebouwen bij de woning worden wel gesloopt (50 m²). De schuur heeft een oppervlakte van 355 m².

Om te voorzien in de kwaliteitsverbetering en om aan te sluiten bij de omliggende gronden, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Uitgangspunt daarbij is dus dat de schuur die van ‘enige’ cultuurhistorische waarde is behouden blijft. Daarnaast blijven de open zichtlijnen, bestaande solitaire boom, weide, houtwal, huidige akker, bestaande beukenhagen en groene landschapstuin behouden. Een extra investering wordt gedaan door één nieuwe solitaire boom en struweelhagen.

Door de realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing kan gesteld worden dat sprake is van een passende landschappelijke inpassing voor een woonlocatie in het buitengebied. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het wijzigingsplan (artikel 4.4.2. van de regels).



Figuur 6 Landschappelijke inpassing plangebied

Verkeer en parkeren

Verkeer

Het planvoornemen betreft het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De huidige ontsluiting blijft daarmee behouden. De woning wordt ontsloten via de Hooispoor. Deze weg sluit ten zuiden aan op de Kwaalburg en ten noorden op de Chaamseweg. De Chaamseweg verbindt de kernen van Alphen en Chaam met elkaar. Met de bestemmingswijziging zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, omdat een woning minder verkeer aantrekt dan een agrarisch bedrijf. Tevens zal de verkeersveiligheid ter plaatse toenemen.

Parkeren

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

Functie	Parkeernorm
Bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief (loods, opslag transport bedrijf) per 100 m ² bvo	1,1 pp x 335 m ² / 100 m ² = 3,7 parkeerplaatsen (afgerond 4)
Wonen oppervlakte >90 m ²	2,0 parkeerplaatsen
Toename/afname parkeernorm	-1,7 parkeerplaatsen

Voor de agrarische bestemming met bedrijfswoning wordt aangesloten bij de parkeernorm voor 'bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag transport bedrijf)'. Op basis van de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019 dient derhalve een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte aangehouden te worden. De schuur op het perceel kent een oppervlakte van circa 335 m², waarmee het aantal benodigde parkeerplaatsen circa 3,7 is (afgerond 4).

Voor de woonbestemming wordt aangesloten bij de parkeernorm voor 'wonen met een oppervlakte van >90 m²'. Op basis van de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019 dient derhalve een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning aangehouden te worden.

Met dit planvoornemen neemt de parkeerbehoefte af met 1,7 parkeerplaatsen. Het parkeren zal op eigen perceel worden opgelost. Hiervoor is voldoende ruimte. Het onderdeel parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationaal ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder van duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De motivatieverplichting voor de ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen:

- a. Er wordt beschreven in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit die beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde treden te vervallen.

Toetsing plangebied

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen blijkt hierdoor gelijk en neemt dus niet toe. Daarnaast blijft alle huidige bebouwing in het plangebied behouden. Op basis van jurisprudentie is deze ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2023 in werking.

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

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De laatste wijziging/actualisatie is van 15 april 2022. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Beperkingen veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied)
- **Stalderingsgebied**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling);
- **Beperkingen veehouderij**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling);
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een Diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Landelijk gebied (art. 3.68 en art. 3.69)

Voor wonen in landelijk gebied wordt in de instructieregels bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toestaat. Daarnaast wordt aangegeven dat het gebruik van een voormalig bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is, als is verzekerd dat hier geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het planvoornemen betreft momenteel een reeds bestaande bedrijfswoning welke wordt omgezet in een burgerwoning. Hierbij blijft het aantal woningen gelijk (geen opsplitsing) en wordt 50 m² aan overtollige bijgebouwen bij de woning gesloopt. De schuur blijft behouden, omdat deze schuur cultuurhistorisch waardevol is. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de instructieregels voor Landelijk gebied.

Normen wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a) 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b) 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- c) 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- d) 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Gezien de omgeving van het plangebied voornamelijk bestaat uit grondgebonden agrarisch bedrijven, geldt voor het plangebied een overstromingskans van 1/25 per jaar.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit, ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Zij geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld. Het beoogde initiatief heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming en het in hergebruik nemen van de bestaande bebouwing. Het planvoornemen zet de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' om in de bestemming 'Wonen'.

Het planvoornemen betreft een functiewijziging waarbij geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, enkel sloopwerkzaamheden (de overige bijgebouwen bij de woning worden gesloopt). Gesteld kan worden dat sprake is van een afname van het ruimtebeslag.

Voor de te behouden bebouwing wordt aangesloten bij de bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010". Vanwege de cultuurhistorische waarde van de schuur (355 m²) alsmede vanwege de noodzaak qua gebruik, blijft deze geheel gehandhaafd.

Tevens is er een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen in de regels. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen naar de bestemming 'Wonen' levert minder belemmering en overlast op voor de woningen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

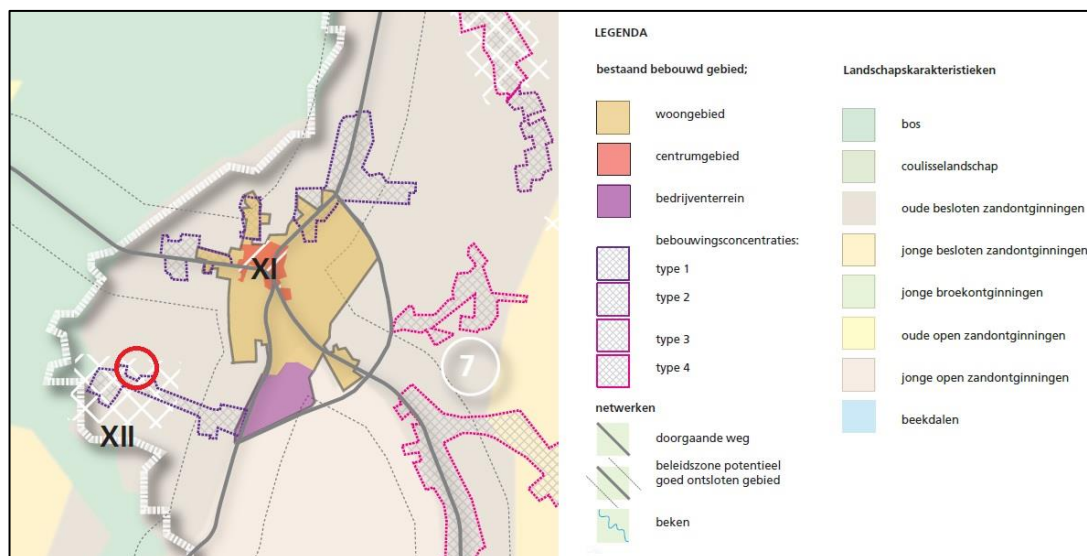
Op 27 februari 2014 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Voor het bestuur (raad en college) geeft deze structuurvisie aan welke ontwikkelingen de gemeente van belang vindt en welke regie/sturing daarop noodzakelijk en wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming voorgelegd moeten worden. Voor de mensen in de samenleving geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

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

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

Incidentele woningbouw in het buitengebied en in de clusters (buiten Alphen, Chaam en Galder) is alleen onder voorwaarden mogelijk:

- Wanneer gebruik gemaakt wordt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij ofwel een woning gebouwd mag worden wanneer een intensieve veehouderij beëindigd wordt en de stallen gesloopt, ofwel tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) een recht gekocht kan worden voor het realiseren van de woning en het geld gebruikt wordt voor beëindiging van intensieve veehouderij elders;
- Daarnaast is vervangende nieuwbouw mogelijk van een woning;
- Tevens is vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk mits deze is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
- Voorkeur hebben VAB-locaties, danwel andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied overig, of een locatie in/aan de rand van een cluster. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau is een vereiste. Dit is uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.



Figuur 7 Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied globaal rood omcirkeld)

Het plangebied is conform de structuurvisie gelegen binnen 'bebouwingsconcentratie type 1' en het landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen'. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

Bebouwingsconcentratie type 1:

"Dit type concentratie kenmerkt zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur. De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 1.000 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 1.000 m²."

Het voornemen maakt geen bedrijvigheid mogelijk met een oppervlakte groter dan 1.000 m². De bestemmingsplanregels staan een maximale bedrijvigheid toe van 100 m² voor kleinschalig logeren. Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf bij een woonfunctie is een maximale oppervlakte van 50 m² opgenomen, waarbij geldt dat in gemeentelijke en rijksmonumenten de maximale oppervlakte 100 m² mag bedragen. Binnen het plangebied zijn momenteel geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. De in de bestemmingsplanregels opgenomen oppervlaktes aan bedrijvigheid blijven ruim onder de maximale oppervlakte van 1.000 m². De bestaande bebouwing wordt daarbij met het planvoornemen niet uitgebreid. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de visie over gebieden binnen 'Bebouwingsconcentratie type 1'.

Oude besloten zandontginningen

"In de oude besloten zandontginningen is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden sturen we sterk op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet hier voorkomen worden waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom sturen we ook op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met het initiatief bepaald wat de (ontwikkelings-)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch)."

Qua ontwikkelingsmogelijkheden is (zoveel mogelijk) aangesloten op de vigerende regels van Wonen. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ dan mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid.

Het bestaande hoofdgebouw heeft een inhoud van 1.500 m³. De bestaande inhoud blijft behouden met het planvoornemen en wordt niet uitgebreid. Vanwege de 'enige' cultuurhistorische waarde van de schuur (355 m²) blijft deze in zijn geheel gehandhaafd. De cultuurhistorische waarde van de schuur is aangetoond in bijlage 1. De overige bijgebouwen bij de woning (totaal 50 m²) worden gesloopt.

Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld die als bijlage 2 is toegevoegd aan dit plan. De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het oude besloten zandontginningen-landschap, gekenmerkt door de kleinschaligheid van de bebouwing. Hierbij wordt gestuurd op het behoud van de afwisseling en wordt grote vergroening voorkomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing. Hiermee is juridisch geborgd dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige inpassing bijdraagt aan het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden en hiermee in lijn van de 'Oude besloten zandontginningen' is.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

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

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de gemeente Alphen-Chaam op 11 februari 2021 een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld.

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

In figuur 9 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven.



Figuur 8 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Alphen-Chaam (plangebied rood omlijnd)

Voor de projectlocatie geldt dat er sprake is van waarde 2. Hier geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen van 100 m² en een diepte van 30 cm -Mv.

Het plangebied kent momenteel 405 m² aan bijgebouwen. Vanwege de ‘enige’ cultuurhistorische waarde van de schuur (355 m²) blijft deze in zijn geheel gehandhaafd. De cultuurhistorische waarde van de schuur is aangetoond in bijlage 1. De overige bijgebouwen bij de woning (totaal 50 m²) worden gesloopt. De werkzaamheden blijven daarmee onder de onderzoeksgrens van 100 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Desalniettemin wordt in onderhavige situatie extra zorgvuldige omgegaan met de archeologische waarden, aangezien het plangebied zich op twee vindplaatsen bevindt. Derhalve wordt gekozen voor sloop tot op het maaiveld. Hiermee vinden er helemaal geen bodemingrepen plaats.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Met het planvoornemen krijgt het gehele plangebied een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving in beeld gebracht. De woning moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied ligt in het buitengebied, hemelsbreed op circa 800 meter van de bebouwde kom van Alphen. De nabije omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Recreatief'. Vanwege de ligging van het plangebied behoort het tot het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rondom het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstanden.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu-categorie	Richtafstand rustige woonwijk en rustig buitengebied	Afstand van bestemmingsgrens
Kwaalburg 19	Camping	3.1	50 m	60 m
Kwaalburg 21	Camping	3.1	50 m	195 m
Hooispoor 9	Agrarisch bedrijf	3.2	100 m	370 m

In de nabije omgeving van de locatie bevindt zich twee campings en een agrarisch bedrijf. Op de agrarisch bestemde locatie (Hooispoor 9) wordt geen actief bedrijf meer gevoerd. Verder zijn er een aantal woningen in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig. Er kan geconcludeerd worden dat een woonbestemming op onderhavige locatie geen belemmeringen geeft voor de aanwezige bedrijven, terwijl anderzijds een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

In onderhavige situatie wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. De schuur en de woning blijven behouden. De overtollige bijgebouwen (50 m²) worden gesloopt. Hiervoor zal later een sloopmelding worden ingediend.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen (omzetten bestemming). De sloopmelding voor de overtollige bijgebouwen bij de woning wordt later ingediend.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

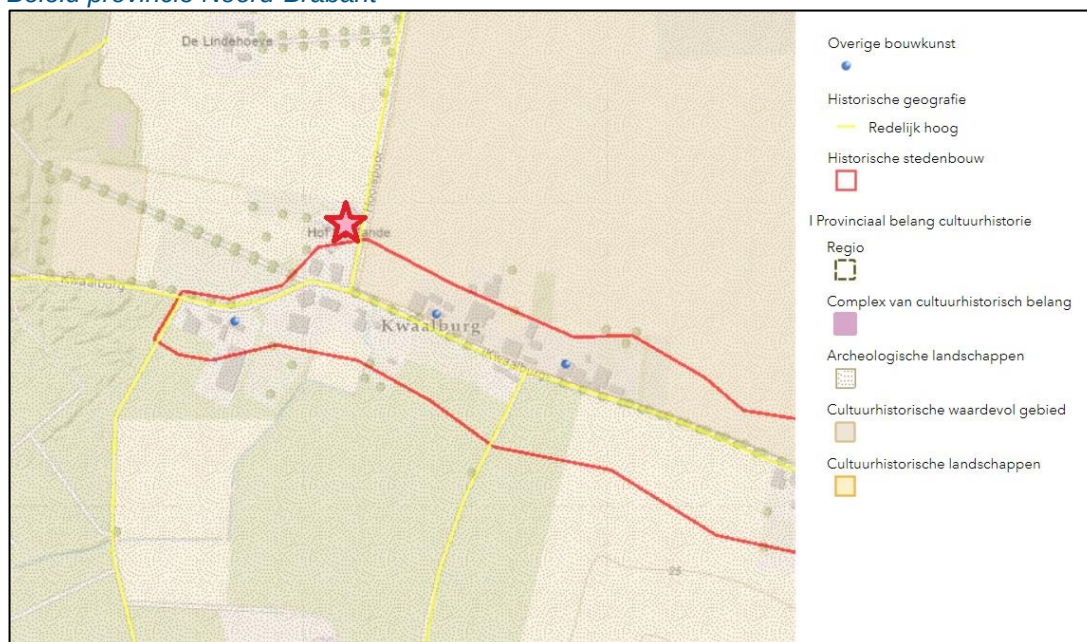
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen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

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

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant



Figuur 9 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Plangebied met ster aangegeven)

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied gelegen is binnen de regio 'Baronie'.

Baronie

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Het plangebied grenst tevens aan Buurtschap Kwaalburg. Dit is een nederzetting ontstaan aan de zuidrand van de kwaalburgse akkers. De nederzetting is ontstaan door systematische boskap. Door deze boskap konden grote heideterreinen ontstaan waaronder de Kwaalburgse heide. Deze is in de 19e eeuw terug systematisch bebost met naaldbout. Het bebouwing bestaat uit een langerekt lint bestaat overwegend uit verspreide boerderijen met schuren, linden en walnoten. Qua karakteristiek goed herkenbaar als agrarische nederzetting.

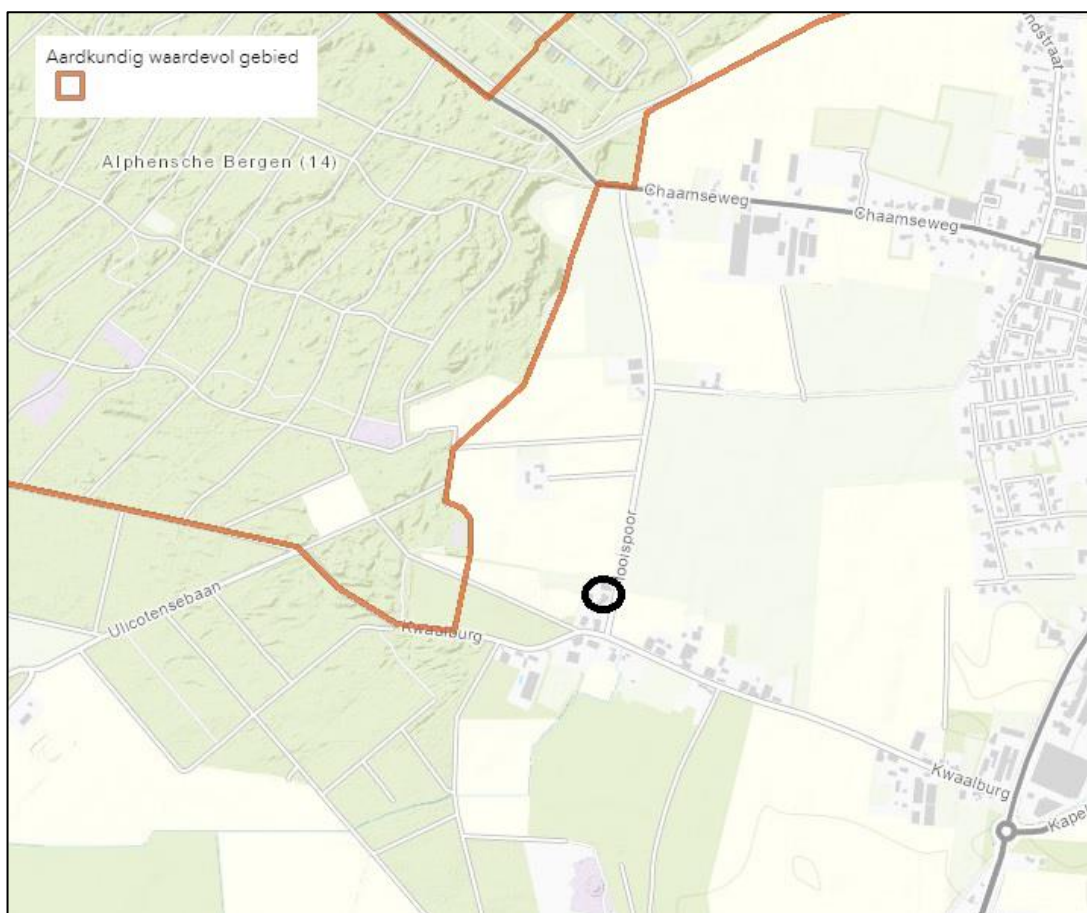
Met het planvoornemen wordt een agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij het omringende landschap middels een landschappelijke inpassing. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

In het plangebied bevindt zich een schuur die van 'enige' cultuurhistorische waarde is vanwege de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Alphen en met name het buurtschap Kwaalburg vanaf de twintigste eeuw. De schuur is tevens van 'enig' cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van graanschuren. Met het planvoornemen wordt 50 m² aan bijgebouwen bij de woning gesloopt en de schuur en de woning blijven behouden. De bijgebouwen die gesloopt worden hebben geen cultuurhistorische waarden.

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben en welke waarden gelden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.



Figuur 10 Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant (plangebied zwart omcirkeld)

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.9 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 11 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant, plangebied rood omcirkeld

Inrichtingen

De beoogde locatie is gelegen binnen de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Van defensie is een munitiedepot gelegen aan de Fransebaan 1 te Alphen. Het plangebied is gelegen binnen 'zone c' van defensie. Binnen deze zone zijn kwetsbare gebouwen met zeer grote glasoppervlakte en/of waar zich regelmatig veel mensen bevinden niet toegestaan. Met het planvoornemen worden dergelijke gebouwen niet mogelijk gemaakt.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

Conform het gestelde in de 'Regeling Basisnet' hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in een gebied op meer dan 100 meter van een route of tracé. De dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (buisleiding) bevindt zich op circa 650 meter afstand

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

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

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

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

Onderzoek

In onderhavige situatie is sprake van een functiewijziging waarbij de situatie voor de (bedrijfs)woning niet wijzigt. De woning komt niet dicht bij de weg te liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geurhinder

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

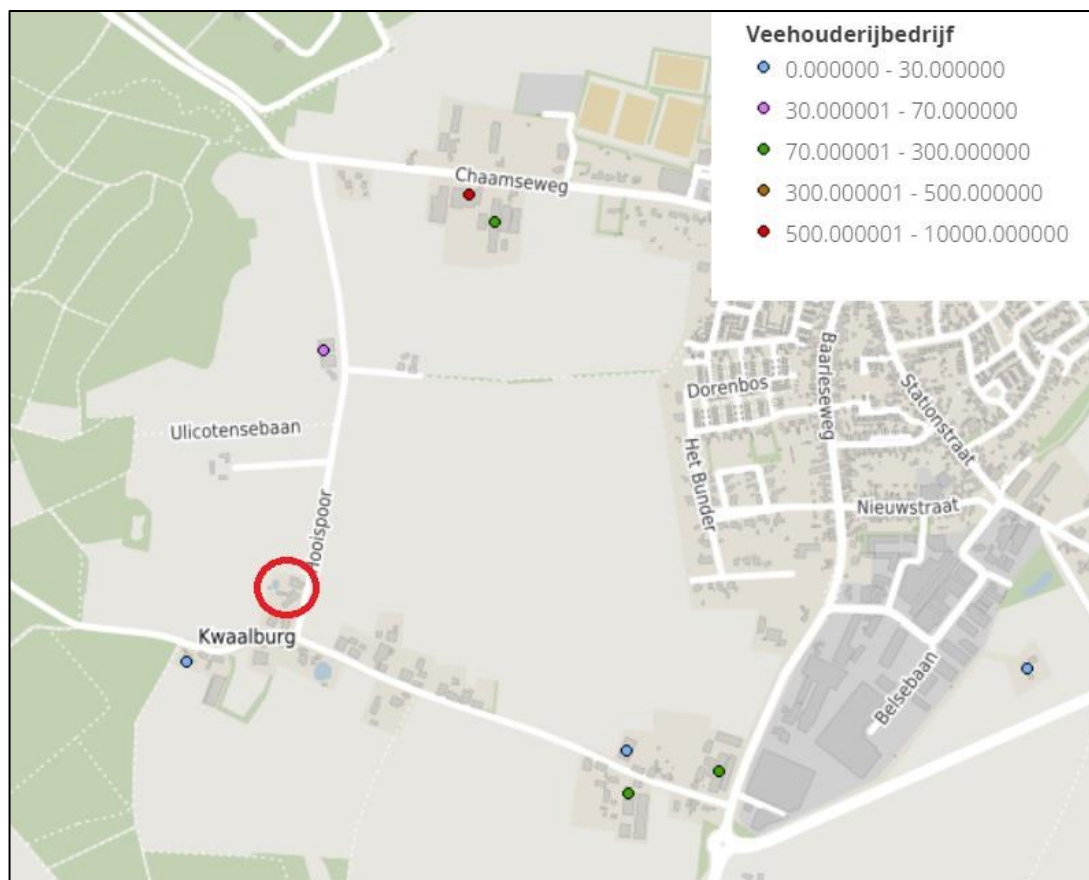
Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _e /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _e /m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf'

van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 12 Uitsnede kaart veehouderijbedrijf provincie Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

Volgens de kaart van de provincie Noord-Brabant is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen op circa 210 meter ten zuidwesten van het plangebied. Echter is hier tegenwoordig een minicamping gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij ten noorden van het plangebied is gelegen op circa 370 meter afstand van het plangebied. In artikel 5 van de Wvg is opgenomen dat voor alle veehouderijen (met of zonder geuremissie) de afstand van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelige object buiten de bebouwde kom tenminste 50 m dient te zijn. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de ten hoogste toegestane geurbelasting én de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderijen. Nader onderzoek naar geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit in het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Onderzoek

De bestemmingswijziging naar ‘Wonen’ draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse lager dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse lager dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-Monitoringstool zijn rekenpunten langs de Kapellekensbaan aanwezig. Deze rekenpunten liggen op circa 950 meter oosten van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2019, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijding van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

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

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermden planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

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

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

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

Onderzoek

Natura 2000-gebied

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

Natuurnetwerk Brabant

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, dat bestaat uit droog bos met productie. Op circa 700 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een dennen-, eiken- en beukenbos. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' heeft geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Met het planvoornemen wordt de bestemming gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarbij vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Wel wordt er 50 m² aan bijgebouwen bij de woning gesloopt. Hier wordt later een sloopmelding voor ingediend. Met het omzetten van de bestemming worden geen beschermde planten en dieren aangetast en dit vormt dus geen belemmering.

Stikstof

Met het planvoornemen wordt de bestemming gedeeltelijk omgezet naar wonen. De stikstofsituatie wordt hierdoor gunstiger. Tevens neemt het aantal verkeersbewegingen ter plaatse af. Het aspect stikstof vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen. Een stikstofdepositieonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect Natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Voor de sloop van de bijgebouwen bij de woning (50 m²) wordt later een sloopmelding ingediend.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven,

maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (Waterschap Brabantse Delta)

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

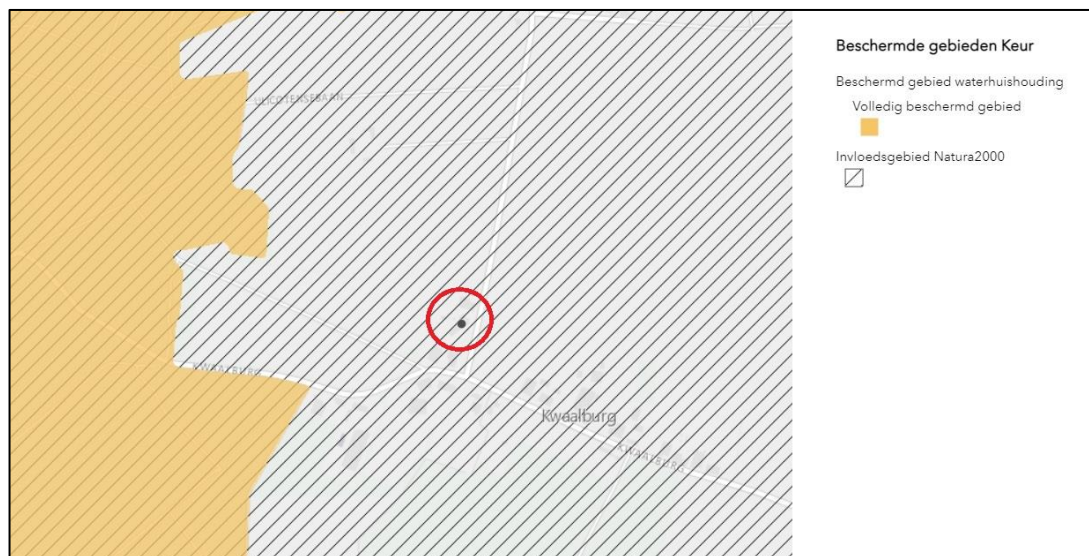
Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;

- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Bovenstaande regels zijn in het vervolg beoordeeld voor het plangebied. Voor de inventarisatie van beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de keurkaart van het waterschap Brabantse Delta.



Figuur 13 Uitsnede keurkaart waterschap Brabantse Delta

De planlocatie ligt in het invloedsgebied Natura2000. Binnen deze gebieden gelden extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Het initiatief bestaat uit de wijziging van een bestemming, waarbij 50 m² aan bijgebouwen bij de woning worden gesloopt. Er wordt geen grondwater onttrokken en er vinden geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2020-2024

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is de neerslag van de wettelijke verplichting dat gemeenten dienen te beschikken over een nota waarin de gemeentelijke zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater is vastgelegd. Deze nota bepaalt de normen voor de kwaliteit van het milieu en het onderhoud. Het beheer en (groot)onderhoud van het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt binnen de kaders van het VGRP 2020-2024 worden uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar drukriolering aanwezig is. Op grond van het VGRP is het niet toegestaan hier hemelwater op te lozen. Hemelwater dient daarom zelf verwerkt te worden.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen–Chaam. Ten westen van de dorpskern van Chaam. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt 2.535 m². Het perceel bestaat uit verharding, beplanting en gazon.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt via de grond afgevoerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd via het drukrioolstelsel van de gemeente Alphen-Chaam.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het aandeel verhard oppervlak neemt met het planvoornemen af (50 m² aan bijgebouwen bij de woning worden gesloopt). Water compenserende maatregelen voor dit plan zijn daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied waar drukriolering aanwezig is. Op dit stelsel mag alleen huishoudelijk afvalwater geloosd worden, geen hemelwater. Het hemelwater moet daarom op eigen terrein verwerkt worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige wijzigingsplan 'Hooispoor 3, Alphen' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van de gemeente Alphen-Chaam. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat de algemene regels ten aanzien van het strijdig gebruik;
- Algemene aanduidingsregels:

- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, waaronder tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' mede voor de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan.

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. Bebouwing ten behoeve van de bestemming is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ dan mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 en 9 m. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 355 m² per toegestane woning. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het wijzigingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Initiatiefnemer en gemeente sluiten daarnaast een planschadeovereenkomst vóór de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan,

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan Hooispoor 3 Alphen is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.

Omgevingsdialoog

Er is op 24 juli 2021 en 1 maart 2022 in het kader van de omgevingsdialoog overleg gevoerd met de direct omwonenden. De bewoners hebben aangegeven positief te staan tegenover de wijziging van het bestemmingsplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 3 opgenomen bij de toelichting.

Vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het (voor)ontwerp-wijzigingsplan toegezonden naar de bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

De brandweer Midden- en West-Brabant, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta hebben een overlegreactie ingediend. De brandweer ziet geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid. Vanuit de provincie zijn er geen opmerkingen. Het waterschap heeft aangegeven dat de ondergrens voor het nemen van compenserende maatregelen ten aanzien van een toename aan verhard oppervlak is aangepast naar 500 m². De waterparagraaf is hierop aangepast.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 26 oktober 2022 tot en met 6 december 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. De provincie heeft een zienswijze ingediend. In bijlage 4 bij de toelichting is de Nota van zienswijzen opgenomen. Hierin is aangegeven hoe het wijzigingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Vastgesteld wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Na vaststelling wordt het wijzigingsplan nogmaals ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen eventueel in beroep gaan tegen het vastgestelde wijzigingsplan.