

VASTGESTELD

WIJZIGINGSPLAN SCHELLESTRAAT 2 ALPHEN





WIJZIGINGSPLAN SCHELLESTRAAT 2 GEMEENTE ALPHEN - CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	01 - 09 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.WPSchellestraat2-VS01
Auteur(s)	Rinaldo Konings, Ivo van de Weijer



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5.	Randvoorwaarden	17
5.1	Archeologie	17
5.2	Bedrijven en milieuzonering	18
5.3	Bodemkwaliteit	19
5.4	Cultuurhistorie	20
5.5	Externe veiligheid	22
5.6	Geluid	25
5.7	Geurhinder	26
5.8	Luchtkwaliteit	27
5.9	Natuurwetgeving	28
5.10	Water	30
6.	Juridische regelgeving	34
6.1	Inleiding	34
6.2	Systematiek van de regels	34
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	36
7.1	Economische haalbaarheid	36
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlage:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Standaardadvies 2020 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant
3. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is het wijzigen van een enkelbestemming voor de locatie Schellestraat 2 te Alphen in de gemeente Alphen – Chaam.

De locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Horeca' en 'Groen – Landschapselement'. Voor het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Horeca' te wijzigen naar 'Wonen'. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient dit wijzigingsplan opgesteld te worden.

De gemeente Alphen – Chaam heeft per brief van d.d. 18 december 2019 laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

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

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie Schellestraat 2 ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen – Chaam, ten noordoosten van de dorpskern Alphen. Het plangebied bestaat uit twee percelen welke kadastraal bekend staan als Alphen en Riel, sectie M, nummers 849 en 850. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 7.090 m². Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door wegen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Schellestraat en aan de (zuid)westzijde door de N260 (Kapellekensbaan). De zuidzijde wordt begrensd door agrarische gronden met daarachter eveneens de N260 en aan de oostkant wordt het plangebied door gronden met de bestemming 'Wonen' begrensd.

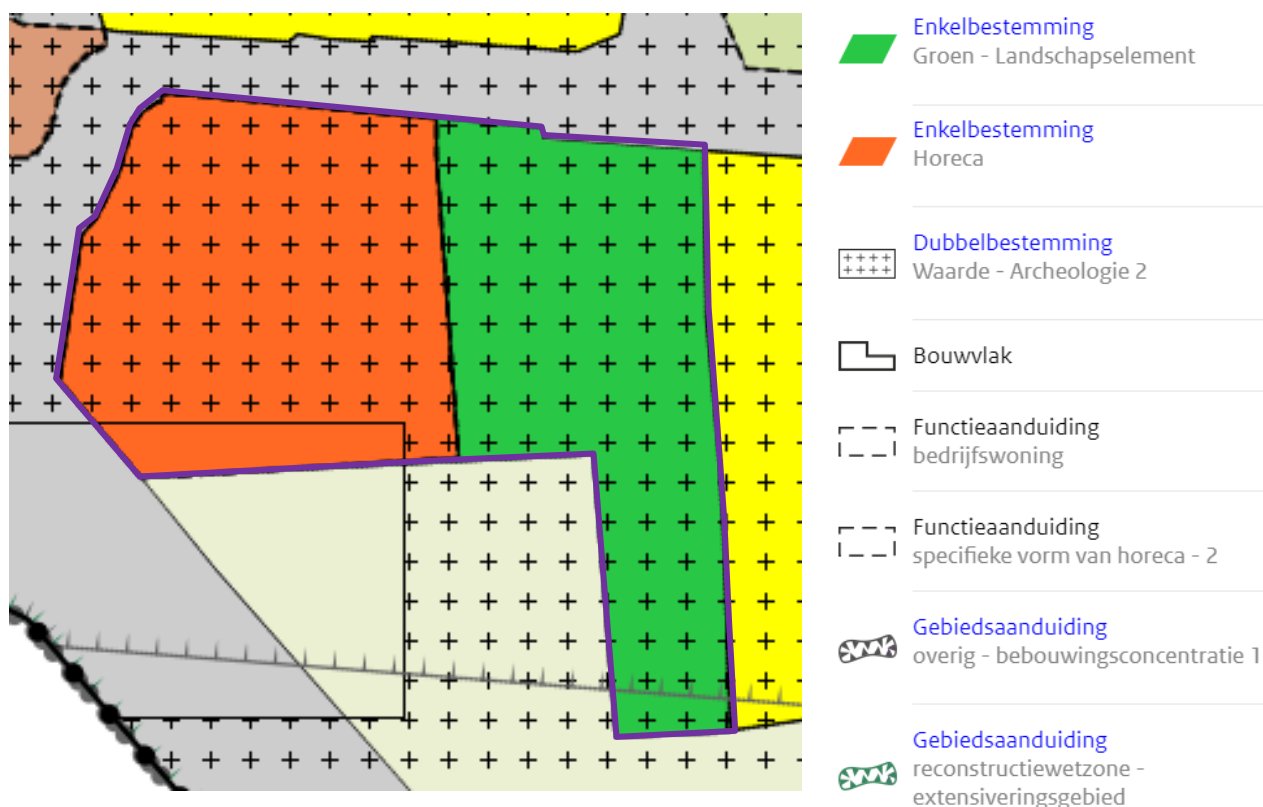


Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam', vastgesteld op 10 december 2015 van toepassing.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Horeca' en 'Groen - Landschapselement', waarbij de gehele bestemming Horeca is voorzien van een bouwvlak. Binnen het plangebied liggen de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van horeca - 2'. Daarnaast gelden binnen het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overig - bebouwingsconcentratie 1' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Verder heeft een (groot) deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied paars omlijnd

Toetsing bestemmingsplan

Op basis van artikel 12.5.1 uit het vigerend bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Deze wijziging niet is toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied';
Onderhavige locatie ligt niet binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
- Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden - 1' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden - 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
Het bestemmingsvlak omvat de bestaande woning met tuin, erven en verhardingen.

- c) De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
De oppervlakte bijgebouwen bij de woning bedraagt momenteel al minder dan 200 m², waardoor het planvoornemen hier reeds aan voldoet.
- d) De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
In de paragrafen 5.2 en 5.7 is beoordeeld of de woning onevenredige beperkingen oplevert op de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Uit deze paragrafen blijkt dat dit geen belemmering vormt.
- e) De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
In hoofdstuk 5 is het planvoornemen getoetst aan verschillende milieuaspecten. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- f) De in de bestemmingsomschrijving aangegeven 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.

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 ligt aan de Schellestraat 2 in Alphen in de gemeente Alphen-Chaam. Binnen het plangebied bevindt zich het voormalige hotel-restaurant 'De Villa van Alphen' inclusief bedrijfswoning (samen het hoofdgebouw) met een tweetal bijgebouwen. De Villa van Alphen is een hotel-restaurant met 10 kamers met o.a. een terras, vergaderruimte en trouwlocatie. De zolder binnen het hoofdgebouw dient als bedrijfswoning.

Het hoofdgebouw heeft een totale oppervlakte van circa 350 m². Het hoofdgebouw is omstreeks 1957 gebouwd en bestaat uit twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte bedraagt circa 9 meter en de goothoogte circa 5 meter.

Daarnaast zijn binnen het plangebied twee bijgebouwen aanwezig. In het zuidwesten van het plangebied is een berging van circa 30 m² aanwezig. Ten oosten van het hoofdgebouw ligt een houten fietsenhok van circa 20 m². Het totaal oppervlakte aan aanwezige bijgebouwen bedraagt circa 50 m². Het westelijk gelegen bijgebouw heeft een zadeldak en een goot- en bouwhoogte van circa 2 en 4 meter. Het bijgebouw ten oosten van het hoofdgebouw heeft een plat dak en een bouwhoogte van circa 2 meter.

De overige gronden binnen het plangebied zijn verhard of in gebruik als tuin/groen.



Afbeelding 3: Bestaand hoofdgebouw Schellestraat 2



Afbeelding 4: Ligging bebouwing binnen het plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voorliggende wijzigingsplan betreft het omzetten van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' op basis van de in paragraaf 1.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Met de bestemmingswijziging blijft de bestaande bebouwing (met uitzondering van het houten fietsenhok) behouden. Het hoofdgebouw zal gaan dienen als woning en beroep aan huis. De beoogde functiewijziging zorgt voor een duurzame invulling van een karakteristiek pand. Doordat de locatie in het buitengebied ligt, moet de ontwikkeling voldoen aan artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Dit artikel gaat over de kwaliteitsverbetering van het landschap. Om te voldoen aan de kwaliteitsverbetering dient het plangebied landschappelijk ingepast te worden. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

De gemeente Alphen-Chaam heeft ten behoeve van het planvoornemen enkele randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn onderverdeeld per onderwerp.

Algemeen

Voor het hele perceel met de nieuwe bestemming 'Wonen' gelden een aantal algemene randvoorwaarden. Binnen deze algemene voorwaarden vallen ook de plannen voor het starten van een kantoor aan huis.

- De nieuwe situatie past binnen de huidige regels van de bestemming 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010';

Alle voornemens worden getoetst aan de vigerende regels. De toetsing wordt verder in dit hoofdstuk (onder het kopje 'huidige woningen en bijbehorende aan- en bijgebouwen') nader uitgewerkt.

- De horecabestemming moet via het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van het perceel worden gehaald.

Met het voornemen wordt de gehele bestemming 'Horeca' van het plangebied gehaald en gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hierdoor zal de bestemming 'Horeca' niet meer aanwezig zijn op het betreffende perceel. In het voornemen wordt gebruik gemaakt van artikel 12.5.1 van het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 zijn de eisen met betrekking tot deze wijziging getoetst. Aan deze eisen wordt voldaan.

Huidige woningen en bijbehorende aan- en bijgebouwen:

Met het voornemen blijft het huidige pand behouden. Extra nieuwe bebouwing, die volgens het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, moet achter de voorgevelrooilijn van het huidige hoofdgebouw worden gebouwd. Op basis hiervan zijn de volgende voorwaarden opgesteld:

- Op de locatie is maximaal één woning toegestaan;
- Het huidige pand blijft in principe behouden. In geval van sloop-nieuwbouw zal dit moeten passen binnen de vigerende bestemmingsplanregels;
- Nieuwe bebouwing moet achter de voorgevelrooilijn van het huidige hoofdgebouwen worden geplaatst.

Het planvoornemen maakt slechtst één woning mogelijk. In de regels is in artikel 4.2.1. lid a opgenomen dat per bestemmingsvlak bebouwing ten behoeve van één woning is toegestaan. In artikel 4.2.1. lid d van de regels is daarbij opgenomen dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Hiermee is geborgen dat er maximaal één woning op de locatie aanwezig is.

De regels met betrekking tot de bestemming 'Wonen' worden overgenomen in het wijzigingsplan. Hiermee is geborgen dat nieuwe bebouwing past binnen de vigerende bestemmingsplanregels.

In artikel 4.2.3. lid a van de regels is opgenomen dat bijgebouwen ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning moet worden gebouwd. Hiermee is geborgen dat nieuwe bebouwing achter de voorgevelrooilijn van het huidige hoofdgebouw wordt geplaatst.

Milieutechnisch

Naast de hierboven genoemde voorwaarden dient het planvoornemen getoetst te worden aan milieutechnische aspecten. Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom moeten milieutechnische onderwerpen met betrekking tot het planvoornemen nader bekeken worden. Met betrekking tot het milieutechnische onderwerp zijn de volgende voorwaarden opgesteld:

- Omliggende bedrijven en instellingen mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- Er moet worden aangetoond dat met het planvoornemen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In hoofdstuk 5 zijn de milieutechnische onderwerpen beoordeeld. Hieruit blijkt dat de milieutechnische onderwerpen geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Omgevingsdialoog

Een belangrijk onderdeel van deze ruimtelijke procedure is de afstemming met de buurt. Door middel van een (mondeling) omgevingsdialoog is het planvoornemen voorgelegd aan de buurtbewoners. Alle woningen die direct uitzicht (via voorkant of zijkant) hebben op het plangebied moeten benaderd worden voor een mondeling omgevingsdialoog.

Op 24 december 2019 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden met alle benodigde buurtbewoners. Hieruit is gebleken dat alle benaderde buurtbewoners positief staan tegenover de wijziging. Onder deze bewoners is geen behoefte aan verdere toelichting.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Schellestraat. De Schellestraat ter hoogte van het plangebied grenst vrijwel direct aan de nabij gelegen N260. De Schellestraat is een relatief lange weg en het plangebied ligt aan het meest westelijk gelegen deel van deze straat. Het is een doorgaande weg waar geen fysieke scheiding is tussen motorvoertuigen en langzaam verkeer. Het plangebied kent een korte oprit op eigen terrein. Binnen het plangebied zal de bestaande ontsluiting behouden blijven. Daarbij zal door de wijziging van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' het aantal verkeersbewegingen afnemen. De verkeersgeneratie met betrekking tot het planvoornemen kan zodoende opgevangen worden met de ontsluitingen in de huidige situatie.

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019. Het plangebied dient verzekerd te zijn van een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water en spoor. Volgens de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019 dient bij een woning in het overige gebied (rest bebouwde kom en het buitengebied) een parkeernorm van 2 aangehouden te worden. Op het perceel Schellestraat 2 zijn reeds meerdere parkeerplaatsen aanwezig. Aan de voorzijde worden nog 3 extra plaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan en op eigen terrein opgelost.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

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)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging doormiddel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

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 horecabestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt het huidige hoofdgebouw (restaurant, hotelkamers en bedrijfswoning) omgezet naar één burgerwoning. Het aantal woningen blijkt hierdoor gelijk en neemt dus niet toe. Daarnaast blijft alle huidige bebouwing (met uitzondering van een houten fietsenstalling) 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 2021 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 hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdpogaven:

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

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven 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 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);
- **Beperkingen veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied); Kort op in gaan (kijken onder welke categorie het valt)
- **Beperkingen veehouderij**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling);
- **Stalderingsgebied**
(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 binnen het plangebied is geen overtollige bebouwing aanwezig. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de instructieregels voor Landelijk gebied.

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 Horeca om in de bestemming Wonen. Het voornemen is om het bestaande hoofd- en bijgebouw te gebruiken. Het bestaande houten bijgebouw (fietsenhok) binnen het plangebied zal worden gesaneerd. Op achtergelegen terrein is verharding aangebracht welke gebruikt werd als skelterbaan behorende bij de horecavestiging. Deze verharding ligt buiten het plangebied. Door het vervallen van de horecafunctie is de skelterbaan niet meer nodig en kan deze verharding worden verwijderd. In beginsel zijn er geen plannen voor het oprichten van extra bebouwing. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied worden overgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het herstel van historie en een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Oorspronkelijk is Schellestraat 2 gerealiseerd als woning met een praktijk aan huis. Vervolgens werd het perceel gewijzigd in een horecabestemming. In plaats van een burgerwoning was er sprake van een bedrijfswoning met daarnaast een restaurant en een hotel. Dit leidde tot meer activiteiten voor zowel op als rondom het perceel. Met onderhavig voornemen wordt de horecafunctie weggehaald en zal er weer sprake zijn van een burgerwoning met een aan-huis-gebonden kantoor. Hierdoor zal het aantal activiteiten, verkeersbewegingen en parkeren op en nabij het perceel afnemen. Daarbij worden de horeca gerelateerde verhardingen opgeruimd. Op het achtergelegen terrein (buiten het plangebied) is een verharding aangebracht welke gebruikt werd als skelterbaan behorende bij de horecavestiging. Door het vervallen van de horecafunctie is de functie als skelterbaan niet meer nodig en kan deze verharding worden verwijderd. Uit historisch perspectief kan worden gesteld dat een functie uit het verleden in ere wordt hersteld.

Daarnaast leidt het planvoornemen tot een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Hierbij dient aangetoond te worden hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd (artikel 3.9). Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Alphen-Chaam is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing. Op 18 december 2014 is de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' vastgesteld. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven:

- **Categorie 1:** Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed

- Het voorliggende initiatief heeft een zeer beperkte invloed op het landschap. De voorgestelde wijziging van gebruik leidt ertoe dat er minder activiteiten op het perceel plaatsvinden. Ook zal de verkeersaantrekkende functie komen te vervallen. Qua aard en karakter past de ontwikkeling binnen categorie 2. Dit houdt in dat er een landschappelijke inpassing moet plaats vinden. Daarvoor is een landschapsplan¹ opgesteld (toegevoegd als bijlage 1 en te zien in afbeelding 5).



Het huidige perceel Schellestraat 2 bestaat uit een perceel met bebouwing (bestemd als Horeca) en een onbebouwd perceel (bestemd als Groen – Landschapselement). Bedoeling is om de bestemming Horeca om te zetten. Qua landschap vormen beide percelen ook aparte elementen. Het perceel met bebouwing kan worden gekenmerkt als een typische historische kamer. Deze kwamen vroeger vaak voor op de zogenaamde oude besloten zandontginningen. Er was sprake van een coulissen landschap, waarbij weides en percelen waren afgescheiden door landschapselementen waardoor kamers ontstonden en houthakwallen. Het totale perceel Schellestraat 2 is omringd door een reeds aanwezige typische knip- en scheerhaag. Het voornemen is om de ontbrekende delen daar waar nodig te versterken/herstellen. De haag zal daar waar nodig

¹ Greencurve exterior design, Landschappelijk inpassingsplan De Villa Schellestraat 2 Alphen-Chaam, 1 maart 2020

versterkt worden door het bijplanten van een beukhaag (*fagus sylvatica*). De aanwezige solitaire bomen blijven behouden. Deze zullen onderhouden blijven, waarbij met het aanbrengen van andere beplanting rekening wordt gehouden met de natuurlijke habitat van deze bomen.

Op het onbebouwde perceel (bestemd als Groen – Landschapselement) staat momenteel een bomenlaan alsmede solitaire bomen. Bedoeling is om dit deel te versterken door aanplanting van de hakhoutsingel en de bossingel en de aanplanting van inheems autotoon planmateriaal. Hierdoor ontstaat weer een typische en waardevolle hakhoutbosje. Dit past historisch gezien ook goed bij de kamer met daarin de woning. Vroeger leverde het hakhoutbosje immers hout voor bijvoorbeeld de verwarming en gereedschappen. Ook biedt het hakhoutbosje bescherming voor diverse dier- en plantsoorten.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door middel van de opname van de bestemming 'Groen– Landschapselement' ter plaatse van de landschappelijke inpassing. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.

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:

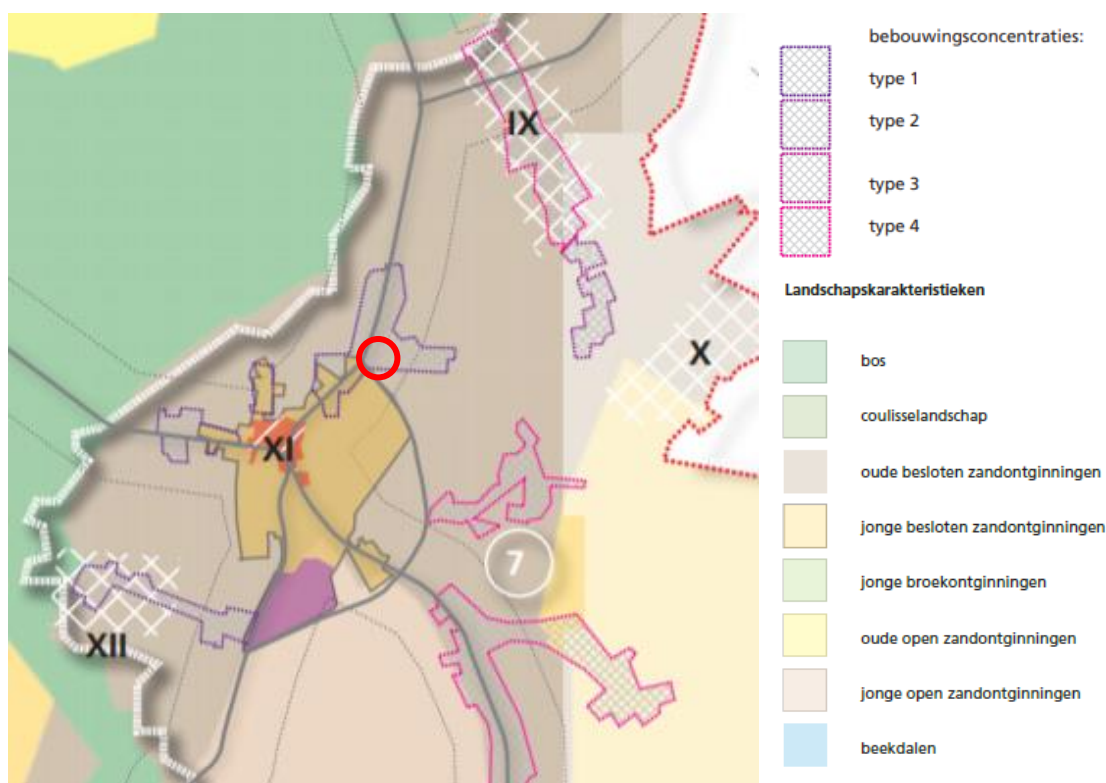
1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
2. Inzet op de leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen;
3. Versterking van de demografische balans door gerichte 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.

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



Afbeelding 6: Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied ter plaatse van rode cirkel)

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

Bebouwingsconcentratie type 1:

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

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 sloop van overtollige bebouwing is niet van toepassing voor het planvoornemen. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de visie over gebieden binnen 'Bebouwingsconcentratie type 1'.

Oude besloten zandontginningen:

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

Qua ontwikkelingsmogelijkheden is aangesloten op de vigerende regels van Wonen. 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 hoofdegebouw, 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 hoofdegebouw heeft een inhoud van 1.500 m³. De bestaande inhoud blijft behouden met het planvoornemen en wordt zodoende niet uitgebreid. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per toegestane woning. Momenteel is binnen het plangebied een oppervlakte van circa 50 m² aan bijgebouwen aanwezig. De bestemmingsplanregels beperken de totale oppervlakte aan bijgebouwen tot 100 m². De huidige bebouwing blijft (met uitzondering van het houten fietsenhok) behouden en het voornemen maakt slechts een kleinschalige hoeveelheid aan bijgebouwen mogelijk.

Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (toegevoegd als bijlage). 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. 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).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

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

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

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

Provinciaal beleid

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

Op de IKAW van Brabant heeft het plangebied een hoge trefkans.

Gemeentelijke archeologiebeleid

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Alphen-Chaam heeft op dit moment geen archeologische beleidskaart.

In het vigerend bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn verschillende archeologische waarden opgenomen. Met uitzondering van een strook ten zuiden van het perceel geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit betekent dat bij bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen betreft functiewijziging van het perceel, waarbij de bestaande bebouwing (met uitzondering van het houten fietsenhok) blijft behouden. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mocht onder de horecabestemming al niet meer dan 100 m² bedragen (en blijft in de nieuwe woonbestemming hetzelfde). De sanering van het houten fietsenhok van circa 20 m² verstoort de bodem niet dieper dan 0,30 meter onder maaiveld. Hiermee

blijft het planvoornemen ruim onder de onderzoeksgrens. Archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Indien er toch grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, zal opnieuw getoetst moeten worden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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

In het planvoornemen wordt de bestemming 'Horeca' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Momenteel heeft de bebouwing een functie als hotel-restaurant en bedrijfswoning. 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 tegen de rand van de bebouwde kom van Alphen aan. De nabije omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van meerdere bestemmingen, waaronder 'Agrarisch', 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'. Hierdoor is het gebied te kwalificeren als omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Hinder afstand	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Schellestraat 6	Dierenarts	Niet bekend*	0 m*	Ca. 180 m
Schellestraat 8	loon- en grondwerkbedrijf	3.1	30 m	Ca. 250 m
Schellestraat 5	Fokken en houden van overige dieren: konijnen	3.2	50 m	Ca. 150 m
Schellestraat 9	Statische opslag	2	10 m	Ca. 350 m
Goedentijd 39a	Teelt en verkoop asperges	2	10 m	Ca. 150 m
Goedentijd 41	Fokken en houden van varkens	4.1	100 m	Ca. 160 m

* zie nadere toelichting

Tabel 1: Bedrijvigheid nabije omgeving Schellestraat 2, Alphen

In de VNG Brochure is geen categorie dierenarts opgenomen. Wel is een categorie artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven opgenomen met milieucategorie 1. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. Een dierenarts is dan ook aan te merken als een bedrijf met milieucategorie 1 en een indicatieve afstand van 0 meter. Deze praktijk vormt geen belemmering voor het planvoornemen, aangezien het op een afstand van circa 200 meter van het plangebied ligt.

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

Conclusie

Het aspect 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

Ten behoeve van het planvoornemen wordt de bestemming 'Horeca' (met een daarop liggende bedrijfswoning) gewijzigd naar een woonbestemming. Binnen dit voornemen worden geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande bebouwing blijft (met uitzondering van het houten fietsenhok) behouden en de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht voor dit planvoornemen. Te zijner tijd wordt een sloopmelding voor het houten fietsenhok ingediend en wordt bekeken of een verkennend bodemonderzoek hiervoor noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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.

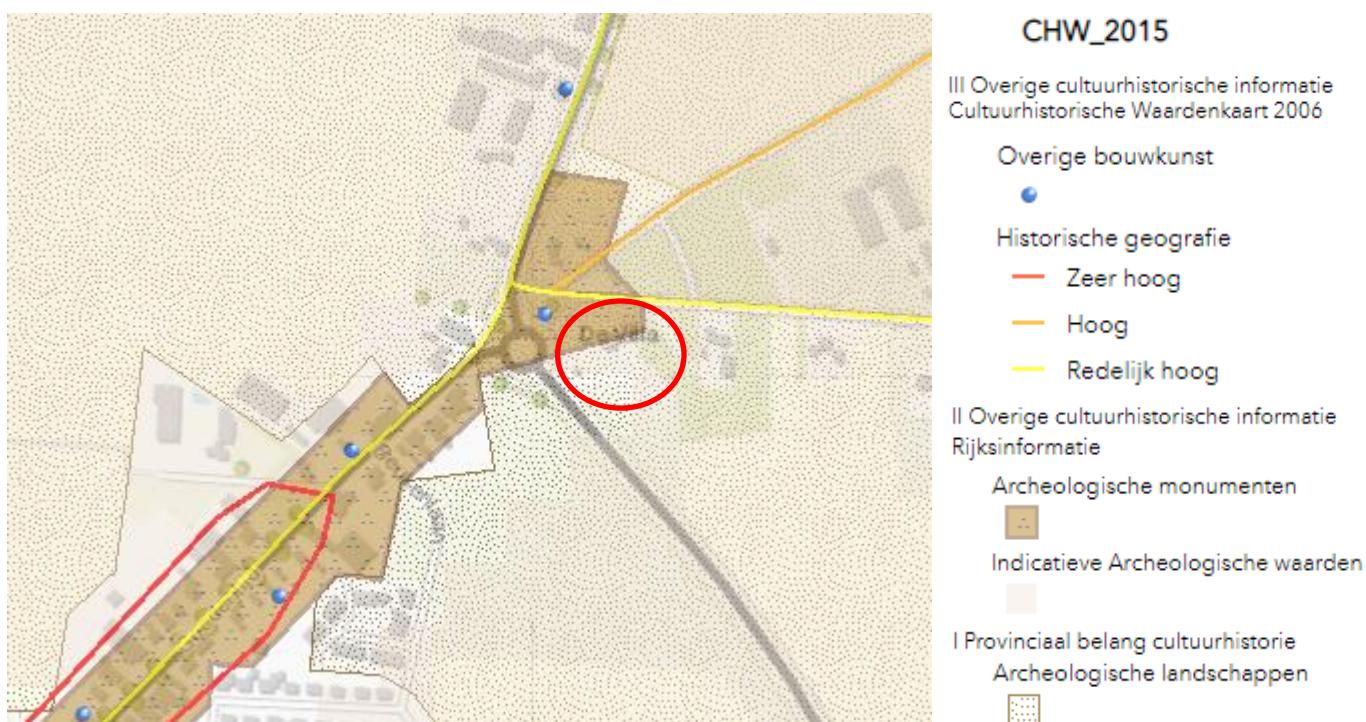
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om 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

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Afbeelding 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied ter plaatse van rode cirkel)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Baronie

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een 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”.

Archeologische landschappen

Dit landschap ligt ten zuidwesten van de stedelijke agglomeratie Tilburg-Goirle en beslaat het gebied rondom de woonkernen Baarle-Nassau en Alphen. Het landschap is een waterscheidingsgebied van waaruit verschillende beken ontspringen. In westelijke richting zijn dat zijbeken van de Mark, en in noord- en noordoostelijke richting de Oude Leij, de Poppelsche Leij en de Roversche Leij. Het waterscheidingsgebied bestaat uit dekzandplateaus en –ruggen met een licht golvend reliëf. Daarnaast komen in het noorden en zuiden plaatselijk stuifduincomplexen voor. Op sommige plaatsen is het dekzand dun, zodat de onderliggende rivierzanden van de Rijn en de Maas (terrasafzettingen) vrijwel direct aan het oppervlak liggen. Een groot deel van het oppervlak wordt ingenomen door uitgebreide complexen van oud bouwland (plaggendekken). Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid).

Archeologische monumenten

Dit gebied wordt aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde. Het noordwestelijk deel van het plangebied valt hierbinnen.

Indicatieve Archeologische waarden

Het gehele plangebied wordt aangewezen als gebied met een hoge trefkans.

De beoogde ontwikkeling maakt enkel een functieverandering mogelijk. Met het planvoornemen vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart. De bestaande bebouwing blijft (met uitzondering van het houten fietsenhok) behouden en binnen het plangebied vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Hierdoor vormen deze (indicatieve) waarden geen belemmering voor de ontwikkeling. Het landschap wordt verder versterkt door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het planvoornemen.

In paragraaf 5.1 (archeologie) is verder ingegaan op eventuele archeologische belemmeringen.

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

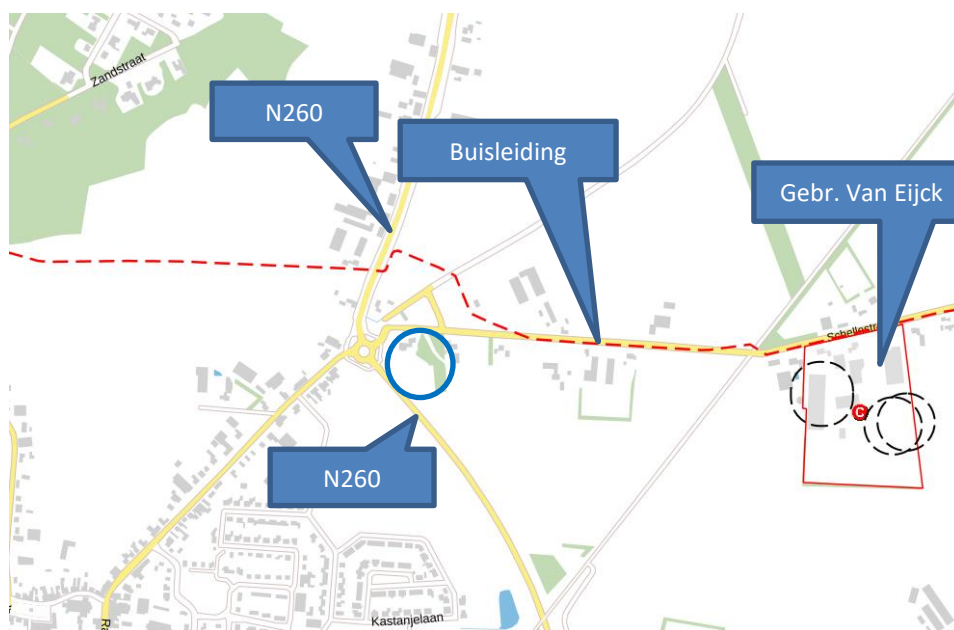
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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



Afbeelding 8: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (plangebied ter plaatse van blauwe cirkel)

Inrichtingen

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

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

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Binnen een straal van 2 kilometer zijn een tweetal risicovolle inrichtingen gevestigd. In beide gevallen ligt het plangebied ruim buiten de invloedsgebieden van de inrichtingen. Op het terrein van de inrichting Gebr. Van Eijck Loonbedrijf B.V. is een biogas vergister (bovengrondse tank) aanwezig. Voor deze bovengrondse tank geldt een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 50 meter. De afstand tot het plangebied ligt hier met circa 680 meter ruim boven.

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

Transport over wegen

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

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

De toepassingsvereiste bij een beperkte verantwoording voor een transportroute staan verwoord in artikel 8, lid 2 van het Bevt. De motivering in hoeverre de beperkte verantwoording kan worden toegepast, dient te worden opgenomen in het ruimtelijk plan. Een beperkte toepassing kan worden toegepast indien het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Gelet op de functieverandering van horecabestemming naar woonbestemming neemt de te verwachten dichtheid van personen af. Daarbij wordt de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen bij de nieuwe bestemming, niet overschreden. Op de locatie van het planvoornemen is verder sprake van zelfredzame personen. Zodoende kan gebruik gemaakt worden van het standaardadvies van de Veiligheidsregio². Dit standaardadvies is toegevoegd als bijlage.

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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

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

Onderzoek

Het plangebied is gelegen aan de Schellestraat. Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan, waarbij de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in 'Wonen'. De bestaande bebouwing blijft (met uitzondering van het houten

² Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Standaardadvies 2020, 30 januari 2020

fietsenhok) behouden en de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Verder neemt naar verwachting de hoeveelheid wegverkeer af door de beoogde ontwikkeling, aangezien de verkeerstaantrekkende werking van het restaurant/hotel komt te vervallen voor deze locatie. Daarnaast hoeft op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Een akoestisch onderzoek voor het planvoornemen wordt zodoende 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.

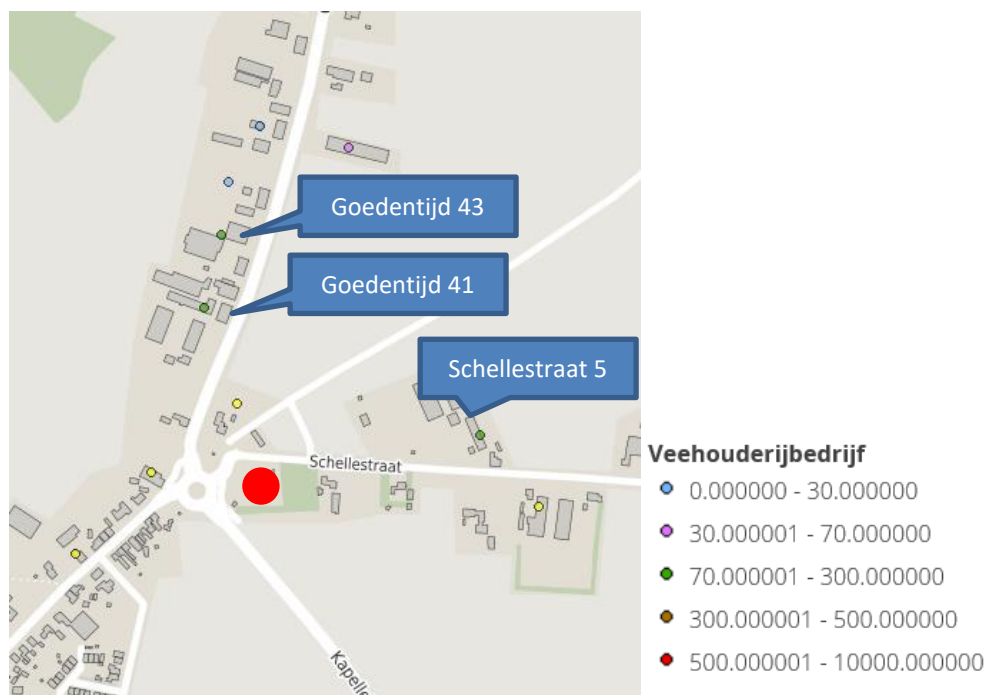
Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging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



Afbeelding 9: Uitsnede kaart (voormalig) veehouderijbedrijven (plangebied met rood aangegeven)

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

In artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te zijn. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De konijnenfokkerij (Schellestraat 5) heeft geen geuremissie tot gevolg en vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen. Voor het houden en fokken van konijnen geldt volgens de VNG lijst een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 180 meter van deze bedrijvigheid en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand. De richtafstanden van de omliggende bedrijven zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.2 (Bedrijven en milieuzonering). Ter plaatse van de toekomstige woonbestemming is het woon- en leefklimaat voldoende. Daarbij werkt de woonbestemming, gelet op de afstanden tot de veehouderijen met een geuremissie en de aanwezigheid van burgerwoningen op een kortere afstand, niet belemmerend voor de omliggende veehouderijen met een geuremissie.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 (vierentwintiguurgemiddelde).

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

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

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

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

Onderzoek

Voorliggend planvoornemen betreft het omzetten van een horecabestemming naar een woonbestemming, waarbij de huidige bebouwing (met uitzondering van het houten fietsenhok) behouden blijft. Momenteel is binnen het plangebied een bedrijfswoning aanwezig. Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid tot één woning. Het aantal woningen blijft hierdoor gelijk. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling daarmee ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof op de locatie aan de grenswaarden getoetst. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) is 18-20 µg/m³. De fijnstofconcentratie (PM₁₀) ter plaatse van het plangebied is 17-18 µg/m³. De concentratie fijnstof (PM_{2,5}) is op locatie 10-11 µg/m³. De huidige concentraties vallen hiermee onder de grenswaarden.

Tevens kan het aspect stikstof zorgen voor belemmeringen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.9.

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 Beschermde 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.

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

Onderzoek

Natura 2000-gebied

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is de 'Regte Heide & Riels Laag'. De afstand tot het Natura 2000-gebied bedraagt circa 4 km. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 km. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het

tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Brabant

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

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van een ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden geplaatst. Met de beoogde ontwikkeling wordt enkel een houten fietsenhok van circa 20 m² gesaneerd. Verder blijft de overige bebouwing behouden. Te zijner tijd wordt een sloopmelding ingediend en wordt bekeken of een ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

Algemeen voorkomende vogels:

verwijderen van vegetatie en slopen van bebouwing buiten het broedseizoen

In de opgaande vegetaties en bebouwing komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. De beoogde ontwikkeling voorziet naast planologische wijzigingen enkel in de sanering van een houten fietsenhok van circa 20 m². De overige bebouwing blijft behouden. Te zijner tijd wordt een sloopmelding gedaan en wordt bekeken of een ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

Stikstof

Een berekening met behulp van de Aeries calculator 2019 moet bij ontwikkelingen aantonen dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. Met het planvoornemen worden echter geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waar een natuurvergunning voor vereist is. Het volledige plangebied blijft (met uitzondering van de sanering van het houten fietsenhok) behouden in de huidige staat. Daarnaast blijft op het terrein één woning aanwezig, waardoor hier eveneens geen veranderingen in plaats vinden. Het aspect stikstof vormt zodoende geen belemmering.

Conclusie

Het aspect Natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationaal waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een voortuitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

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.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- Verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het Nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorzieningen met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;

- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afval water;
- Een duurzame energie.

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 2.000 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 2.000 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.

Watertoets

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

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, tegen de dorpskern Alphen aan. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt circa 7.090 m². Binnen het plangebied bevindt zich een hoofdgebouw (hotel-restaurant en bedrijfswoning) van circa 350 m² en een tweetal bijgebouwen met een totaal oppervlak van circa 50 m². Verder is nog circa 650 m² perceelverharding aanwezig. Het overige deel van het perceel (circa 6.090 m²) is onverhard en bestaat voornamelijk uit grasland. Het totaal aandeel verharding bedraagt daarmee circa 1.050 m².

Hemelwater

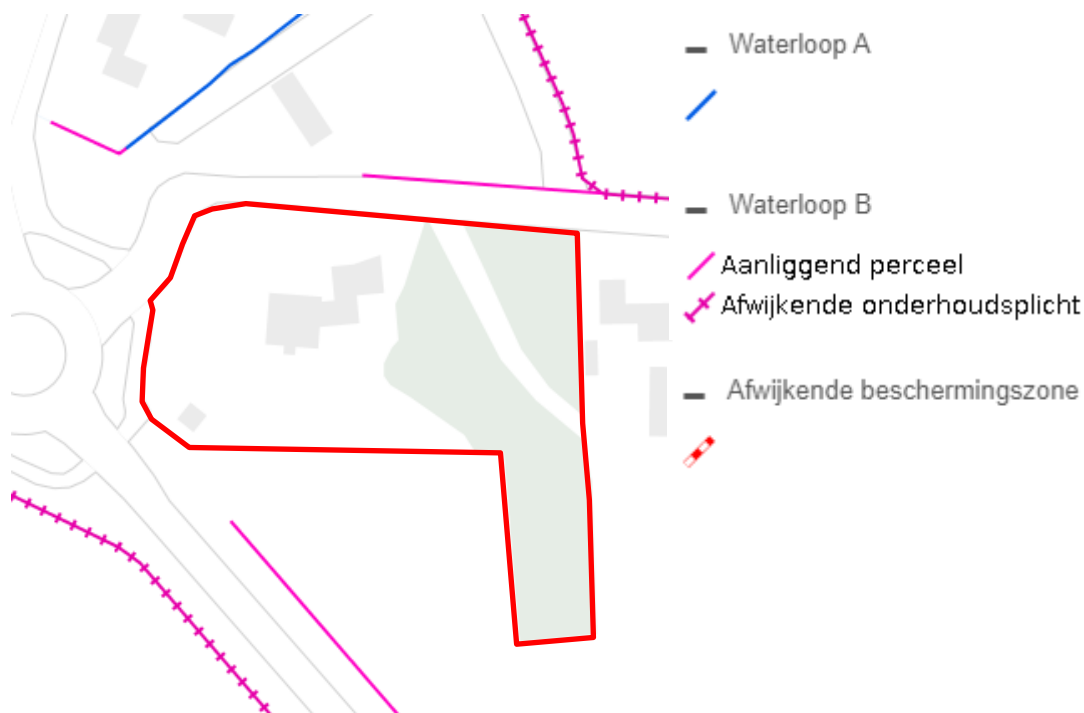
In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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



Afbeelding 10: Legger Brabantse Delta (plangebied rood omlijnd)

Toekomstige situatie

Hemelwater

De hoeveelheid oppervlakteverharding neemt af met circa 20 m² door de sanering van het houten bijgebouw (fietsenhok). De overige bebouwing blijft behouden, waarbij enkel de (hoofd)functie wordt gewijzigd. Op basis van het beleid van het waterschap zijn compenserende maatregelen in dit geval niet nodig. De toekomstige situatie blijft ongewijzigd ten opzicht van de huidige situatie.

Afvalwater

In de nieuwe situatie blijft de afvoer van afvalwater ongewijzigd.

Oppervlaktewater

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

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te 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 ‘Schellestraat 2, Alphen’ aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ van de gemeente Alphen-Chaam. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen - Landschapselement

De voor 'Groen – Landschapswaarde' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, landschappelijke waarden en natuurwaarden, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Tenslotte gelden voor deze bestemming specifieke gebruiksregels (verboden gebruik).

Artikel 4 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

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

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

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

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 bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt opgesteld ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan Schellestraat 2 Alphen is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-wijzigingsplan voorgelegd aan de vooroverleg partners: de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de Veiligheidsregio. Van zowel de Provincie Noord-Brabant als van het Waterschap Brabantse Delta is een inspraakreactie ontvangen.

Inspraakreactie Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant geeft in een vooroverleg reactie aan in planologisch opzicht in te stemmen met de bestemmingswijziging. Ook geven zij aan een categorie 2 ontwikkeling voorstelbaar te vinden. De Provincie Noord-Brabant heeft daarnaast drie opmerkingen:

- ten zuiden van de woonbestemming ligt het restant van een skelterbaan. Deze ligt buiten het plangebied, maar de provincie verzoekt om toch nader in te gaan op deze skelterbaan in het ontwerp.
In het ontwerp-wijzigingsplan is in paragraaf 4.2 (Provinciaal beleid), pagina 13 aangegeven dat de skelterbaan niet meer wordt gebruikt en dat deze kan worden verwijderd.
- Op blz. 11 van de plantoelichting staat dat er een fietsenhok gesloopt wordt. De provincie verzoekt om aan te geven hoe groot dit fietsenhok is en waar deze staat in de huidige situatie. In hoofdstuk 2 (Bestaande situatie), pagina 5 is de tekst uitgebreid met de oppervlakte van het fietsenhok: circa 20m². Daarnaast is de locatie van het fietsenhok te zien in afbeelding 4.
- De knip-scheer heg die onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing is grotendeels binnen de woonbestemming opgenomen en daarmee planologisch onvoldoende beschermd. De provincie verzoekt om dit aan te passen.
De knip- en scheerhaag is reeds aanwezig in het landschap. De betreffende beplanting wordt in stand gehouden en enkel daar waar nodig herstelt/versterkt. Gelet op het feit dat de knip- en scheerhaag reeds aanwezig is op het gehele perceel, focust de landschappelijke inpassing zich op het perceel ten oosten van de toekomstige woning. Dit is bestemd als 'Groen – Landschapselement'. Binnen deze bestemming worden namelijk de extra investeringen ten aanzien van het landschap gedaan.

De vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant is opgenomen in de bijlagen³.

³ Provincie Noord-Brabant, Voorontwerp-wijzigingsplan Schellestraat 2 Alphen, 28 april 2020

Inspraakreactie Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap Brabantse Delta is eveneens akkoord met de beoogde wijziging. Het Waterschap gaf enkel de opmerking dat ter plaatse van het plangebied een drukriolering aanwezig is. Dit is verwerkt in paragraaf 5.10 (Water), pagina 32.

De procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht wordt voor dit wijzigingsplan gevolgd. Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpwijzigingsplan heeft het ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpwijzigingsplan is in dit kader ter visie gelegd in de periode van 9 juni 2020 tot en met 20 juli 2020. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.