

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Alphen-Chaam

Wijzigingsplan

“Prinsehoeflaan 1, Alphen”

Projectnummer: 152299

Datum: 1 februari 2018

Gemeente Alphen-Chaam

Wijzigingsplan

“Prinsehoeflaan 1, Alphen”

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1723.wpPrinsehoeflaan1-VG01

d.d. : 01-02-2018

Projectleider:	Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets:	Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Status:	Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving huidige situatie	5
2.2	Beschrijving beoogde situatie	5
2.3	Verkeer en parkeren	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodem	23
4.3	Waterhuishouding	24
4.4	Cultuurhistorie	27
4.5	Archeologie	30
4.6	Natuur	31
4.7	Flora en fauna	32
4.8	Wegverkeerslawaaï	34
4.9	Bedrijven en milieuzonering	35
4.10	Externe veiligheid	39
4.11	Luchtkwaliteit	43
4.12	Kabels en leidingen	44
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opbouw van het wijzigingsplan	47
5.3	Juridische toelichting regels en verbeelding	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	49
6.3	Economische uitvoerbaarheid	49
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Vooroverleg	51
7.2	Zienswijzen	51

BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan flora & fauna

Bijlage 2: Vooroverlegreacties



Satellietfoto plangebied en directe omgeving, vigerend bouwvlak Prinsehoeflaan 1 te Alphen globaal rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft het voormalige agrarische bedrijf aan de Prinsehoeflaan 1 te Alphen in eigendom. Voorheen werd ter plaatse een veehouderij geëxploiteerd, de geldende vergunningrechten voor het houden van rundvee dateren van 1997. In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” in combinatie met het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” heeft de locatie een bouwvlak met o.a. de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ toegekend gekregen. Er is sprake van een beperkte omvang van de bedrijfsbebouwing en de locatie is bovendien gelegen binnen een gebied dat onder de Reconstructiewet bekend stond als ‘extensiveringsgebied’. De locatie is daardoor ongeschikt voor agrarisch hergebruik ten behoeve van veehouderij. Bovendien is er sprake van een beperkte omvang van omliggende en bijbehorende landbouwgronden, waardoor de vestiging van een ander type agrarisch bedrijf (zoals boomkwekerij of akkerbouw) eveneens uitgesloten is. Er is derhalve geen sprake van een duurzaam agrarisch toekomstperspectief voor de locatie. Wegens de ligging en aard van de locatie is derhalve de doelstelling van initiatiefnemer om het voormalige agrarische bedrijf planologisch te herbestemmen ten behoeve van het gebruik als burgerwoning.

De beoogde nieuwe functie is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Wel biedt het vigerende planologische regime in artikel 4.6.4 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. Hiervoor dient een wijzigingsplan, ex artikel 3.6, eerste lid, sub a Wet ruimtelijke ordening, opgesteld te worden. Voorliggend wijzigingsplan maakt de herbestemming van Prinsehoeflaan 1 te Alphen als burgerwoning mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Prinsehoeflaan 1 is gelegen in het buitengebied van de kern Alphen, in de gemeente Alphen-Chaam. De locatie bevindt zich aan het zandpad Prinsehoeflaan, te midden van het bedrijventerrein Alphen en de provinciale rondweg rond Alphen, de N260. Het plangebied wordt begrensd door het vigerende agrarisch bouwvlak van de planlocatie. De omliggende gronden zijn in gebruik ten behoeve van agrarische bodemexploitatie. Het bedrijventerrein is gelegen aan de westelijke zijde, op een afstand van circa 92 meter vanaf de bedrijfswoning. Ten noorden/noordoosten zijn gemengde functies aanwezig, zoals burgerwoningen, niet-agrarische bedrijvigheid, agrarische bedrijvigheid en detailhandel. Ten zuidoosten is aan Prinsehoeflaan 2 een agrarisch bedrijf aanwezig. De afstand tot de provinciale weg N260 bedraagt circa 95 meter.

Het plangebied is volledig gelegen binnen de gemeente Alphen-Chaam. De gronden die toebehoren aan het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Alphen, sectie M, perceelnummer 805. De aanwezige bebouwing wordt gekenmerkt door de opstallen van het voormalige agrarische bedrijf.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen i.c.m. een satellietfoto, vigerend bouwvlak Prinsehoeflaan 1 te Alphen rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vierde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie

Aan de Prinsehoeflaan 1 is in het vigerend planologisch regime sprake van een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 0,4 hectare. Blijkens de bestemmingsomschrijving is ter plaatse grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan met één bedrijfswoning. Bovendien mag het bouwvlak in de huidige situatie volledig worden bebouwd t.b.v. een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met een viertal bedrijfsgebouwen in een beperkte bouwkundige staat. De dakbedekking van deze voormalige bedrijfsgebouwen is bovendien reeds verwijderd in het kader van asbestsanering. Het bedrijf beschikt nog over vergunningrechten uit 1997 voor het houden van rundvee. Momenteel worden ter plaatse echter geen bedrijfsactiviteiten meer verricht.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. De voormalige agrarische opstallen zullen door sloop worden teruggebracht tot een resterende oppervlakte van 200 m². Deze resterende bebouwing zal worden ingezet als privé-bijgebouw(en) t.b.v. burgerbewoning. Het is ook mogelijk dat de voormalige agrarische opstallen volledig worden gesloopt en dat een nieuw te bouwen bijgebouw van maximaal 200 m² wordt gerealiseerd. Het agrarisch bouwvlak van circa 0,4 hectare zal hierbij worden teruggebracht naar een bestemmingsvlak t.b.v. wonen met een oppervlakte van maximaal 1.500 m².

2.3 Verkeer en parkeren

Voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft als doel om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Hierbij wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij maximaal 200 m² van de bijgebouwen blijft behouden. Het voormalige boerenerf beschikt over een ruime capaciteit om in de eigen parkeerbehoefte van een burgerwoning te kunnen voorzien. De gemeente Alphen-Chaam sluit voor de parkeernormering aan bij de CROW-publicatie ASVV 2012. De gemeente kan wat betreft verstedelijkingsgraad worden aangemerkt als 'weinig stedelijk' en onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied. Voor vrijstaande woningen wordt in het buitengebied gerekend met een parkeerbehoefte van 2,0 – 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het erf bij de woning voorziet volledig in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De locatie wordt ontsloten door de zandweg Prinsehoeflaan. Bovendien wordt deze zandweg enkel gebruikt voor ontsluiting van onderhavige locatie. In de vigerende planologische situatie is er sprake van de verkeersgeneratie ten gevolge van een agrarisch bedrijf. Door het wijzigen van de bestemming naar wonen neemt het aantal verkeersbewegingen af, waarna enkel de verkeersbewegingen resteren van een

regulier huishouden. Door middel van voorgenomen wijziging ontstaat een voor de feitelijke verkeerssituatie en ontsluiting ter plaatse een meer passende planologische situatie, wegens een afname van het aantal verkeersbewegingen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Alphen-Chaam heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit plan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

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

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het

bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro

bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan één van de nationale belangen.

Conclusie

De rijksbesluiten zijn niet van invloed op de plannen binnen het geschetste plangebied.

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

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 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 procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. 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. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in 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 de beschrijving, bedoeld in onderdeel 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.

Beoordeling

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig project voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid,

aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De Handreiking van I&M geeft richting aan het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' en benoemt hiertoe onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor sport en leisure.

Onderhavig initiatief betreft de omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een burgerwoning. Aangezien er sprake is van een woning kan worden gesteld dat het initiatief classificeert als een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een woningbouwlocatie en de vraag is bovendien of het initiatief kan worden aangemerkt als een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling.

In onderhavig plan worden de bouwmogelijkheden ingeperkt (in de huidige situatie mag het bouwvlak volledig worden bebouwd) en wordt bovendien een deel van de bestaande bebouwing gesloopt totdat de woning en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.

Er is dus geen sprake van nieuwbouw, maar van een planologische functiewijziging van bestaande bebouwing. Op 20 april 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (ECLI:NL:RVS:2016:1075) of een planologische functiewijziging aangemerkt kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze uitspraak is het volgende opgenomen:

'Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.'

In de casus van de uitspraak betrof het de vestiging van maximaal 3.000 m² detailhandel op een onbebouwd perceel waarop een bedrijfsbestemming rustte. De bebouwingsmogelijkheden bleven ten opzichte van het oude plan ongewijzigd. Volgens de Afdeling is de functiewijziging in dit geval niet van een zodanige aard dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij acht de Afdeling relevant dat het voormalige plan reeds een afwijkingsbevoegdheid kende ten behoeve van detailhandel.

Zoals eerder benoemd behelst beoogde ontwikkeling de planologische functiewijziging van een agrarisch bouwvlak naar een bestemmingsvlak voor burgerbewoning. Hierbij wordt het bouwvlak verkleind en de bouwmogelijkheden ingeperkt. Bovendien is geen nieuwbouw beoogd en is er derhalve sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing. De bebouwing die resteert betreft de woning en daarnaast de bijgebouwen tot een oppervlakte van 200 m². De planologische functiewijziging is derhalve niet van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling kwalificeert niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er dus geen sprake is van een toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is de locatie nagenoeg volledig gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied' en gedeeltelijk binnen het 'zoekgebied verstedelijking'. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters tot gemengde gebieden waarbinnen ook aan overige functies ruimte wordt geboden. Ten aanzien van ontwikkelingen onderscheidt de provincie derhalve twee perspectieven, namelijk de accentgebieden agrarische ontwikkeling en het gemengd landelijk gebied. In de eerst genoemde gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. In deze gebieden wordt met name ontwikkelingsruimte geboden aan agrarische bedrijvigheid. Het gemengd landelijk gebied betreft een gebied, waar gestreefd wordt naar een gemengde plattelandseconomie. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals woonfuncties, toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. Hierbij is wel van belang dat de nieuwe functies niet ten koste mogen gaan voor de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw.

In onderhavige situatie is er sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die naar aard en omvang niet geschikt is voor toekomstbestendige en duurzame agrarische bedrijvigheid. Gelet op de aanwezigheid van diverse niet-agrarische functies in de directe omgeving, waaronder burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid, en de ligging in de nabijheid van de kern en het bedrijventerrein Alphen geldt ter plaatse het ontwikkelingsperspectief voor een gemengde plattelandseconomie. Bovendien is aangrenzend aan het plangebied de aanduiding zoekgebied verstedelijking toegekend. Deze gebieden worden aangemerkt als een potentiële uitbreidingsrichting voor het bestaand stedelijk gebied. Zolang binnen deze gebieden echter nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. Wegens de ligging en de functies in de directe omgeving is het dus niet realistisch om ter plaatse te streven naar een primair agrarische functie.

Het initiatief voorziet in hergebruik van een bestaande vrijkomende agrarische locatie ten behoeve van burgerbewoning. Deze woonfunctie is, zo blijkt uit onderhavige toelichting, passend qua aard, schaal en functie in de omgeving. Tevens wordt de (agrarische) bedrijvigheid door het initiatief niet in haar (ontwikkelings)mogelijkheden beperkt en wordt er rekening gehouden met de diverse omgevingskwaliteiten. Het initiatief is passend binnen het provinciale streven voor een gemengde plattelandseconomie. De genoemde visie voor de vestiging van burgerwoonfuncties is concreet doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Door toetsing aan dit uitgewerkte beleid kan nader worden bepaald of de ontwikkeling passend is binnen de provinciale kaders.



Uitsnede structurenkaart SVRO 2014, locatie Prinsehoeflaan 1 te Alphen rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

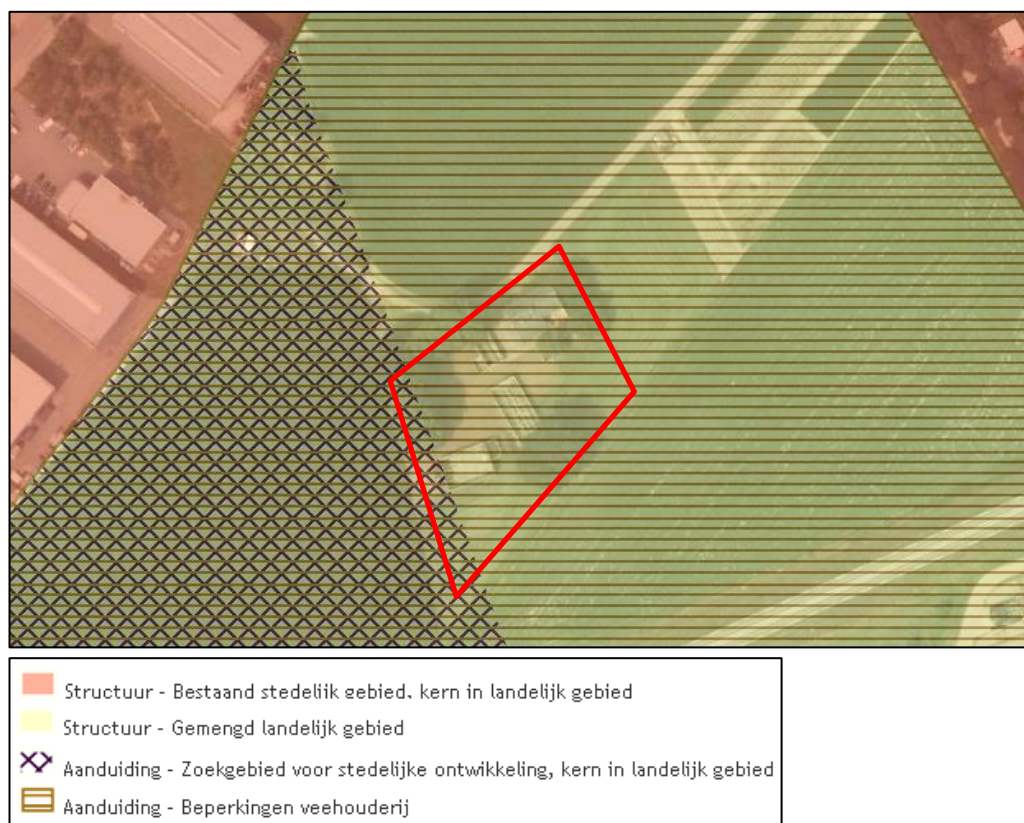
Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte Noord-Brabant".

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkelingen, de kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, de ontwikkeling van de veehouderijsector en de toegestane functies in de buiten stedelijke gebieden. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015. Nadien zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen

zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in "Verordening ruimte Noord-Brabant".

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.



Uitsnede integrale plankaart structuren en aanduidingen Verordening ruimte Noord-Brabant, locatie Prinsehoeflaan 1 te Alphen rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Een zeer beperkt deel van het plangebied heeft bovendien de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' toegekend gekregen. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr NB. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied (structuur)

In artikel 7.1 zijn de algemene kaders voor het gemengd landelijk gebied opgenomen. In dit artikel is ten eerste opgenomen dat een bestemmingsplan in het gemengd landelijk gebied een onderscheid maakt tussen gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Verder is opgenomen dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen gebiedsontwikkeling en dat dit geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

In onderhavige situatie is er sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die naar aard en omvang niet geschikt is voor toekomstbestendige en duurzame agrarische bedrijvigheid. Gelet op de aanwezigheid van diverse niet-agrarische functies in de directe omgeving, waaronder burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid, en de ligging in de nabijheid van de kern en het bedrijventerrein Alphen geldt ter plaatse het ontwikkelingsperspectief voor een gemengde plattelandseconomie. Wegens de ligging en de functies in de directe omgeving is het immers niet realistisch om ter plaatse te streven naar een primair agrarische functie. Het initiatief voorziet in hergebruik van een bestaande vrijkomende agrarische locatie ten behoeve van burgerbewoning. De woonfunctie is qua aard, schaal en functie passend in de omgeving. Bovendien wordt de agrarische bedrijvigheid door het initiatief niet in haar (ontwikkelings)mogelijkheden beperkt. De bestemming doet daarmee geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Het voorgenomen gebruik betreft wonen, waardoor naast bovengenoemde tevens artikel 7.7 van toepassing is. In artikel 7.7, vijfde lid is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In onderhavige situatie is er sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning die zal worden gebruikt als burgerwoning. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats, planologisch wordt geregeld dat ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Bovendien wordt verzekerd dat van de voormalige agrarische opstallen de overtollige bebouwing wordt gesloopt tot een resterende omvang van maximaal 200 m² bijgebouwen. Aan de gestelde voorwaarden wordt derhalve voldaan.

Onderhavige planopzet voldoet aan artikel 7, de regels voor het 'gemengd landelijk gebied'.

Artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (aanduiding)

Blijkens artikel 8 gelden ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', onder voorwaarden, verruimde mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen of de bouw van woningen. Stedelijke ontwikkeling is hierbij in de verordening gedefinieerd als nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling als gedefinieerd in de verordening, of in de ontwikkeling van nieuw te

bouwen woningen. Derhalve zijn de mogelijkheden uit dit artikel niet van toepassing bij onderhavig initiatief.

Artikel 25 Beperkingen veehouderij (aanduiding)

De gebieden die aangeduid zijn als 'Beperkingen veehouderij', zijn de gebieden die wat betreft ligging en gebiedstypologie (bijvoorbeeld in de nabijheid van bebouwingsconcentraties, woongebieden en natuur) niet geschikt zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. Dit betreft onder andere de gebieden die in de voormalige reconstructieplannen waren aangemerkt als 'extensiveringsgebied'. Binnen deze aanduiding geldt voor veehouderijen in beginsel een 'slot op de muur'. In de huidige planologische situatie is ter plaatse een veehouderij toegestaan. Mede gelet op deze aanduiding is er geen sprake van een toekomstperspectief voor een veehouderij ter plaatse. Onderhavig plan omvat geen uitbreiding van een veehouderij, maar betreft de planologische omschakeling van een voormalige veehouderij naar een burgerwoning. De aanduiding bevat derhalve geen relevante voorwaarden of restricties voor het initiatief.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 2 van de verordening stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing en bestaand ruimtebeslag zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is verzekerd dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en bestaand ruimtebeslag en dat een uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaats vinden. In onderhavige situatie is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak met een omvang van 0,4 hectare, welke wordt omgeschakeld naar een burgerwoonbestemming met een bestemmingsvlak van 1.500 m². Het ruimtebeslag en de bouw mogelijkheden worden dus verkleind en er wordt niet meer ruimte geclaimd dan noodzakelijk. Er is derhalve sprake van zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving, met name wat betreft de milieuaspecten en volksgezondheid.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Hieruit is gebleken dat deze aspecten niet zorgen voor belemmeringen inzake het beoogde initiatief.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie die wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. De aanwezige infrastructuur beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer van een huishouden te ontsluiten.

Voor het overige geldt een verplichte toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze toetsing is uiteengezet in paragraaf 3.2.3. Uit bovenstaande volgt dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat, bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Om het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap nader vorm te geven is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio West-Brabant op 18 december 2014 het "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" vastgesteld. In dit afsprakenkader is een categorisering uitgewerkt, waarbij al naar gelang de categorie-indeling de mate van inspanning wordt bepaald. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

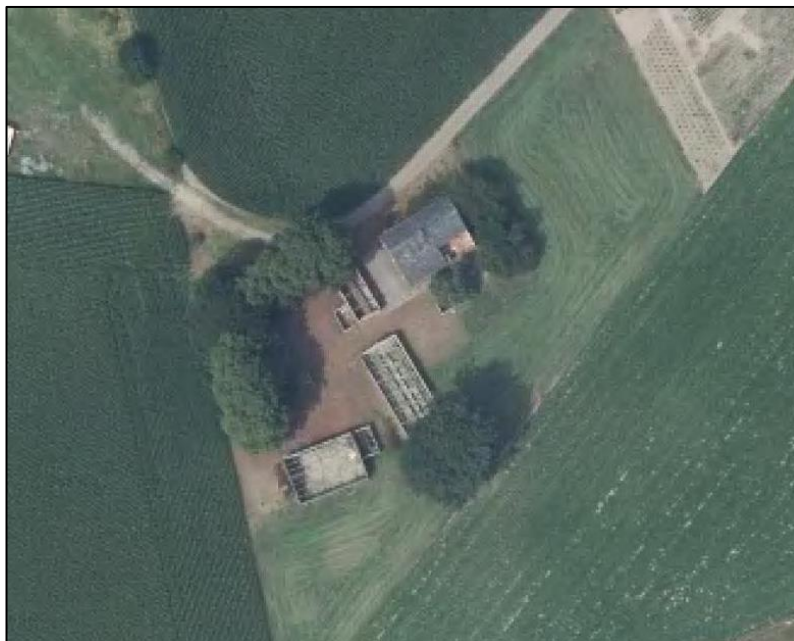
- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan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

In het afsprakenkader zijn diverse specifieke voorbeelden benoemd van ontwikkelingen die onder een van de drie categorieën kunnen worden geplaatst. Voor categorie 1 wordt o.a. benoemd de wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha in een woonbestemming, mits het bestemmingsvlak

wordt verkleind tot maximaal 1.500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert. Onder categorie 2 wordt o.a. benoemd de wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf in de bestemming wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Gelet op het voorgaande is onderhavige ontwikkeling te classificeren als categorie 1 / 2. In de beoogde situatie resteert immers een bestemmingsvlak van 1.500 m² en een resterende omvang aan bijgebouwen van 200 m², waardoor aangesloten wordt bij categorie 1. Maar de omvang van het vigerende agrarische bouwvlak bedraagt 0,4 hectare (en niet minimaal 1 hectare), waardoor niet aan alle voorwaarden van categorie 1 kan worden voldaan. Anderzijds wordt bij categorie 2 een ruimschoots ruimere omvang toegestaan dan planologisch in onderhavige situatie wordt mogelijk gemaakt.

In onderhavige situatie wordt het plan gewijzigd tot een bestemmingsvlak van maximaal 1.500 m² en resteert naast de voormalige bedrijfswoning, maximaal 200 m² bijgebouwen. Kwaliteitsverbetering vindt reeds plaats door sloop, sanering van asbestdakbedekking en het verkleinen van de planologische bouw mogelijkheden. Bovendien is de locatie reeds adequaat landschappelijk ingepast en blijft deze beplanting behouden. Op de locatie zijn een viertal bosschages aanwezig aan alle zijdes van de bebouwing op de planlocatie. Het betreft opgaande beplanting met boomvormers en plaatselijk een onderlaag van struweel. Door het behoud van deze landschappelijke inpassing is er sprake van een passende landschappelijke inpassing voor een woonlocatie in het buitengebied. Het behoud van deze landschappelijke inpassing en de sloop van de overtollige bebouwing wordt verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. Gelet op onderhavig initiatief en de regionale werkafspraken wordt derhalve voldaan aan het provinciale vereiste inzake kwaliteitsverbetering.



Satellietfoto met weergave bestaande bosschages binnen plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

Voor wonen in het buitengebied is in de structuurvisie opgenomen dat incidentele woningbouw in het buitengebied en in de clusters (buiten Alphen, Chaam en Galder) alleen onder voorwaarden mogelijk is. Een van deze voorwaarden is bijvoorbeeld middels de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij een (intensieve) veehouderij wordt gesaneerd. Hierbij wordt bovendien benoemd dat VAB-locaties, of andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied, of een locatie aan de rand van een cluster hiervoor de voorkeur hebben. Hierbij is een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder landschappelijke inpassing wenselijk. Voor woningbouw wordt bovendien gesteld dat deze geen belemmeringen mag opleveren voor de bestaande (agrarische) bedrijvigheid.

Het uitgangspunt voor de agrarische bedrijvigheid is dat deze sector zoveel mogelijk (binnen de kaders) kansen krijgt in het buitengebied. Het Cittaslow gedachtegoed kan

hierbij voor de agrarische sector een inspiratie vormen om te streven naar een duurzame agrarische bedrijfsvoering. De trend voor de agrarische sector is al enige jaren een afname van het aantal bedrijven en een vergroting van de overblijvende bedrijven.

De planlocatie betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf zonder een duurzaam agrarisch toekomstperspectief. Het betreft dus een van de bedrijfslocaties die bijdraagt aan de trend binnen de agrarische sector van afname van het aantal bedrijven. Gelet op de aard en ligging van de locatie is agrarisch hergebruik ter plaatse dus niet meer wenselijk, maar is planologisch hergebruik als burgerwoning ter plaatse wel passend. Er is hierbij geen sprake van een nieuwbouwlocatie.

De tendens van onderhavig plan is dat een VAB-locatie wordt hergebruikt voor burgerwoning met een beperkte resterende oppervlakte aan bebouwing. Met het initiatief worden omliggende functies gerespecteerd. Dat het behoud van de woning geen belemmeringen oplevert voor omliggende (agrarische) bedrijvigheid is nader uiteengezet in paragraaf 4.8. Hierdoor is het initiatief passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

De vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” en “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” zijn vastgesteld respectievelijk d.d. 11 februari 2010 en 10 december 2015. In deze bestemmingsplannen heeft de locatie Prinsehoeflaan 1 een bouwvlak met een omvang van circa 0,4 hectare en de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ toegekend gekregen. Voor het overige is de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ toegekend. Het gebruik van de locatie t.b.v. een burgerwoning is blijkens de regels ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan. Wel is in artikel 4.6.4 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De beoogde functie kan hiermee worden toegestaan. Navolgend wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit dit artikel.

Beoordeling

Onderstaand is de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.4 opgenomen en is per voorwaarde benoemd waarom onderhavig initiatief hieraan voldoet.

4.6.4 Wijzigen naar bestemming ‘Wonen’

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.*

De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

- b. *Wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*

Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een omvang van maximaal 1.500 m². Het resterende deel van het voormalige bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt met onderhavige bestemmingsplanwijziging gewijzigd naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch'. Hierdoor wordt aan de gestelde voorwaarde voldaan.

- c. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.*

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse reeds beëindigd. De bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met een viertal bedrijfsgebouwen. De dakbedekking van deze voormalige bedrijfsgebouwen is reeds verwijderd in het kader van asbestsanering. Het bedrijf beschikt nog over vergunningrechten uit 1997 voor het houden van rundvee, maar er wordt momenteel geen vee meer gehouden. Zodra de bestemming is gewijzigd kunnen ook de vergunningrechten worden ingetrokken. Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarde.

- d. *Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.*

Er is sprake van een beperkte omvang van de bedrijfsbebouwing en de locatie is bovendien gelegen binnen een gebied dat onder de Reconstructiewet bekend stond als 'extensiveringsgebied'. In de vigerende provinciale verordening is dit regime doorgezet middels het toekennen van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. In beginsel geldt hierdoor een 'slot op de muur' voor veehouderijen. De locatie is daardoor ongeschikt voor agrarisch hergebruik ten behoeve van veehouderij. Bovendien is er sprake van een beperkte omvang van omliggende en bijbehorende landbouwgronden, waardoor de vestiging van een ander type agrarisch bedrijf (zoals boomkwekerij of akkerbouw) eveneens uitgesloten is. Er is derhalve geen sprake van een duurzaam agrarisch toekomstperspectief voor de locatie.

- e. *De oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*

Naast het behoud van de (bedrijfs)woning, zullen de voormalige agrarische opstallen door sloop worden teruggebracht tot een resterende omvang van maximaal 200 m².

Deze verplichting zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer en daarnaast als voorwaardelijke verplichting in de regels.

- f. De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*

De wijziging van de bestemming heeft geen beperkingen tot gevolg voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Dit is nader toegelicht en uiteengezet in paragraaf 4.9.

- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

De nieuwe woning is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Dit is nader toegelicht en uiteengezet in paragraaf 4.9.

- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

De gronden rondom het plangebied zijn bestemd als een reguliere enkelbestemming 'Agrarisch' zonder specifieke landschaps- en natuurwaarden. Bovendien blijkt uit de toetsing uit hoofdstuk 4 dat er geen sprake is van de aantasting van eventueel aanwezige waarden. Er is sprake van de sloop van incourante agrarische bedrijfsbebouwing, waarna het gebruik voor reguliere burgerbewoning resteert.

Uit bovenstaande volgt dat het initiatief voldoet aan de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 4.6.4 van het vigerend planologische regime.

Conclusie

De beoogde situatie kan worden toegekend middels een bestemmingsplanwijziging op basis van artikel 4.6.4 van de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" en "Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010".

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. In artikel 1.1.1, derde lid van het Bro wordt hoofdstuk 3 ook van toepassing verklaard op een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wro. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit wijzigingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

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

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft de omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een burgerwoonbestemming. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning in de beoogde situatie gebruikt als burgerwoning. Doordat er sprake is van een bestaande woonfunctie kan worden aangenomen dat ter plaatse reeds sprake is van een aanvaardbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ten aanzien van de voormalige agrarische opstallen geldt dat maximaal 200 m² behouden blijft. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse reeds beëindigd. In deze bijgebouwen is geen functie beoogd waar dagelijks meer dan 2 uur mensen verblijven. Er zijn geen indicatoren aanwezig, die zouden kunnen wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging. Bovendien zullen er in de beoogde situatie ten aanzien van de functiewijziging geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, waardoor de bodemkwaliteit wordt gewaarborgd. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor het beoogde gebruik van de locatie.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

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

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

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

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

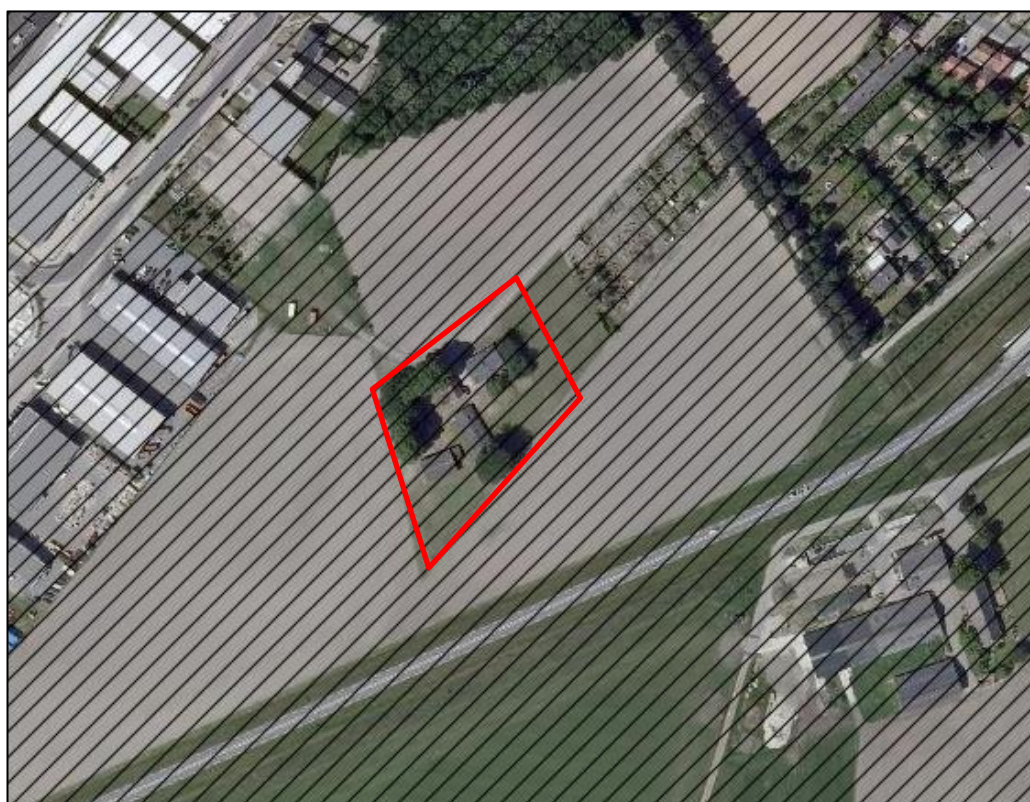
De genoemde doelen zijn doorvertaald in diverse beleidsdocumenten, waaronder de Keur. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke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

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.

- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

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

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



	Attentiegebied
	Beperkt beschermd gebied
	Volledig beschermd gebied
	Invloedsgebied Natura2000

Uitsnede keurkaart Keur waterschap Brabantse Delta 2015, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het desbetreffende invloedsgebied betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van o.a. de gemeentes Zundert, Breda, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau. De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen

enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien voldaan wordt aan algemene regels. Voor de 'beschermende gebieden waterhuishouding' gelden de algemene regels niet, gelden een aantal uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld beperkingen ten aanzien van grondwateronttrekkingen. Voorliggend initiatief behelst geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgedied niet relevant voor het initiatief. Voor het overige is de projectlocatie niet gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent.

Door middel van onderhavig initiatief wordt geen bebouwing toegevoegd of extra verharding aangelegd. Wel worden de voormalige agrarische opstallen door sloop teruggebracht tot een resterende oppervlakte van maximaal 200 m², waardoor de bebouwde oppervlakte afneemt. Bovendien worden de planologische bouwmogelijkheden beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Het initiatief leidt derhalve niet tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding en zijn geen mitigerende maatregelen (zoals een retentievoorziening) noodzakelijk. De ontwikkeling kan vanuit wateraspect als positief worden aangemerkt, wegens de afname van het bebouwd oppervlak.

Conclusie

De ontwikkeling respecteert de waterhuishouding en –kwaliteit. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. 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.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

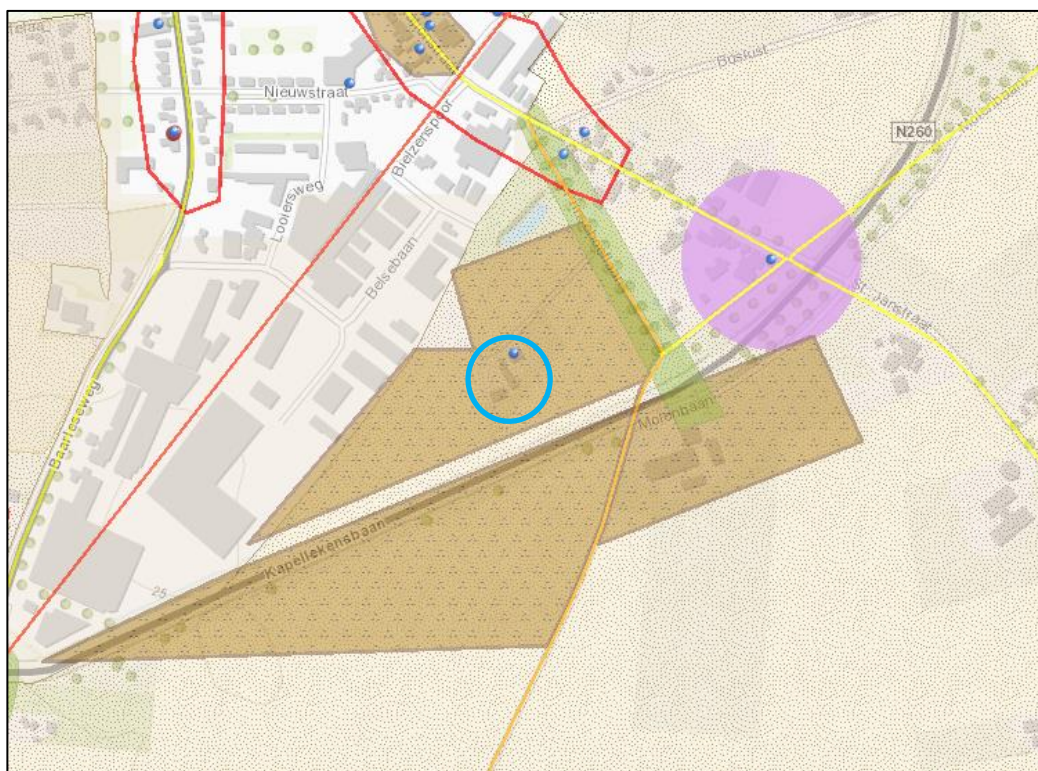
De gemeente Alphen-Chaam heeft in haar erfgoedbeleid besloten om de provinciale cultuurhistorische waardenkaart te volgen voor wat betreft de omgang met cultuurhistorische waarden. Op deze kaart is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een archeologisch monument en archeologische landschappen. Deze archeologische waarden zijn door de gemeente door middel van dubbelbestemmingen

doorvertaald binnen het vigerende planologische regime. Een toetsing hieraan komt aan bod in paragraaf 4.5. Tevens is het plangebied gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

Tevens is de boerderij met een aantal agrarische opstallen aangemerkt met de aanduiding 'overige bouwkunst' op de CHW-kaart 2006. De toekenning op deze kaart kent met name een signaleringsfunctie, doordat deze elementen geen onderdeel meer uitmaken van het meest recente provinciale cultuurhistorische beleid. Bovendien zijn deze waarden niet concreet doorvertaald in gemeentelijk erfgoedbeleid. Er gaat dus geen formele status van uit. In de rapportage worden de woonboerderij, een langsdeelschuur en het bakhuis benoemd als cultuurhistorisch waardevol. De in de rapportage genoemde (bedrijfs)gebouwen zijn, behoudens de woonboerderij, niet meer als zodanig aanwezig. De resterend aanwezige voormalige agrarische opstallen verkeren bovendien in een beperkte bouwkundige staat en de dakbedekking is reeds verwijderd. Het terugbrengen van de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsopstallen tot een omvang van 200 m² heeft daarmee geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie. De woning met bouwjaar circa 1910, ook aangeduid als cultuurhistorisch waardevol op de CHW-kaart 2006, blijft ter plaatse behouden. Het initiatief doet daarmee geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van het onderhavige planvoornemen. Er is geen belemmering bij de verdere uitwerking in het wijzigingsplan.



Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006			
Historische zichtrelaties vlak	Historische geografie	Historische stedenbouw	Monumentale bomen
Eendenkooi	Zeer hoog	Historisch groen	Overige bouwkunst
Molenbiotop	Hoog	Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen	Historische zichtrelaties lijn
Schootsveld	Redelijk hoog		Zichtrelatie

Provinciaal belang cultuurhistorie	
Regio	Cultuurhistorische vlakken
Complex van cultuurhistorisch belang	Cultuurhistorische landschappen
Archeologische landschappen	

Overige cultuurhistorische informatie	
Rijksinformatie	
Rijksmonumenten	Archeologische monumenten
Beschermde steds en dorpsgezichten	Indicatieve Archeologische waarden

Uitsnede CHW-kaart provincie Noord-Brabant, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn een doorvertaling van de archeologische waarden, o.a. afkomstig van de CHW-kaart. De locatie Prinsehoeflaan 1 is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Blijkens de regels behorende bij deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de nieuwbouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² of het verrichten van groundbewerkingen, zoals egaliseren, frezen, aanleggen drainage, herprofilen watergangen e.d.

In onderhavige situatie is er sprake van een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en een viertal bedrijfsgebouwen. Doordat er reeds graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van deze gebouwen hebben plaatsgevonden is de grond in het plangebied deels geroerd. Bovendien behelst onderhavige ontwikkeling het behoud van de bestaande woning en het door sloop terugbrengen van de bebouwde oppervlakte tot een resterende omvang van 200 m². Bij onderhavig initiatief vinden derhalve in beginsel geen nieuwbouwwerkzaamheden of relevante bodemingrepen plaats. De ontwikkeling heeft derhalve geen directe mogelijke gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

Wel biedt het wijzigingsplan de planologische kaders voor bijvoorbeeld de toekomstige nieuwbouw van een woning en privé-bijgebouwen. De archeologische dubbelbestemming blijft met onderhavig wijzigingsplan van toepassing, waardoor bij eventuele toekomstige bodemingrepen of bouwactiviteiten een gelijklopend planologisch regime ter archeologische bescherming van toepassing blijft. Er zal dan, afhankelijk van de feitelijke bodemingrepen, de omvang en situering alsnog archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Hiervoor dient aandacht te zijn bij de feitelijke uitvoering van eventuele bodemingrepen in het plangebied en er dient

dan een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Door het toepassen van deze regels bij eventuele toekomstige bodemingrepen wordt verzekerd dat het aspect archeologie een passende bescherming geniet.

Conclusie

Er vinden geen bodemingrepen of nieuwbouwwerkzaamheden plaats. Derhalve heeft het initiatief geen consequenties voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.6 Natuur

Toetsingskader

Een aspect van de bescherming van de natuur in Nederland is de zogenoemde gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aangewezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Regte Heide & Riels Laag, welke is gelegen op een afstand van circa 3,3 km. Tot op een afstand van minstens 15 km zijn geen solitaire Beschermde Natuurmonumenten aanwezig. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van de omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming. Hierbij worden de bestaande vergunningrechten voor het houden van rundvee ingetrokken. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er in de beoogde situatie geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten en voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

Een aspect van de bescherming van de natuur in Nederland is de zogenoemde soortenbescherming. Soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is in werking getreden op 1 april 2002. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden. Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is toegevoegd in Bijlage 1. Navolgend zijn de conclusies opgesomd uit dit onderzoek, voor de volledige resultaten wordt verwezen naar de bijlage.

Vleermuizen

De te slopen bedrijfsgebouwen en te renoveren woning zouden mogelijk een rust- en verblijfplaats kunnen zijn voor vleermuizen. De gebouwen hebben namelijk spleten, ingegooide ramen en gaten en zijn toegankelijk voor dieren. Op de te slopen gebouwen liggen momenteel geen daken meer, waardoor de aanwezigheid van vleermuizen hier niet te verwachten is. Het woonhuis, welke niet meer bewoond wordt blijft in eerste instantie behouden. Echter is dit woonhuis wel een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Het woonhuis is goed toegankelijk door het ontbreken van enkele dakpannen en de aanwezigheid van een dakconstructie. De dieren kunnen verder geen gebruik maken van thermische condities van de woning. Vleermuizen zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek, maar omdat de woning met mate geschikt kunnen zijn als rust- en verblijfplaats is nader onderzoek noodzakelijk op het moment dat er aan het woonhuis werkzaamheden worden verricht. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen volgens het landelijk vleermuisprotocol (2013) of de soortenstandaard is noodzakelijk om de aanwezigheid van vleermuizen in beeld te brengen in het woonhuis. Vervolgens kunnen mitigerende

maatregelen en eventueel een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

Overige zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek is gekeken of er matig en strikt beschermde zoogdieren op de planlocatie aanwezig waren, of dat er sporen van hun aanwezigheid waren. Matig en strikt beschermde zoogdieren of hun sporen zijn niet waargenomen. De landelijke ligging van het plangebied maakt het aannemelijk dat algemene soorten (egel, konijn en huisspitsmuis) voorkomen binnen het plangebied. Voor deze licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet voor ruimtelijke ontwikkelingen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk, omdat significant negatieve effecten op matig en strikt beschermde zoogdieren zijn uitgesloten.

Vogels

Door de Flora- en faunawet zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Een dergelijk werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk.

Het plangebied heeft potentie als nestplaats voor vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn. Nader onderzoek volgens de soortenstandaard naar het voorkomen van de gierzwaluw, roek en de steenuil is noodzakelijk. Het veldbezoek is voor het beoordelen van de aanwezigheid van de gierzwaluw en de roek heeft plaatsgevonden in november, dit is buiten de gewenste periode (half mei tot eind juli resp. half februari tot half juli) voor waarnemingen van deze soorten. Doordat het veldbezoek buiten deze periode heeft plaatsgevonden is niet met zekerheid vast te stellen of deze soorten aanwezig zijn op de planlocatie. De planlocatie zelf is wel geschikt als verblijfplaats voor deze soorten. De steenuil zou in het woonhuis kunnen verblijven. Zolang er voor het woonhuis geen plannen zijn om deze te slopen/renoveren is verder onderzoek niet noodzakelijk, echter is dit wel het geval zodra er werkzaamheden gaan plaatsvinden.

Vissen

Het ontbreken van watervoerende elementen sluit negatieve effecten op vissen uit.

Reptielen

In de nabijheid van het plangebied zijn reptielen waargenomen. Tijdens het veldonderzoek is geen geschikt habitat gevonden voor de waargenomen soorten.

Negatieve effecten op reptielen zijn uitgesloten en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Amfibieën

In de nabijheid van het plangebied zijn amfibieën waargenomen. De waargenomen soorten zijn sterk watergebonden. Het ontbreken van watervoerende elementen sluit negatieve effecten op de waargenomen soorten uit.

Ongewervelden

In de nabijheid van het plangebied zijn ongewervelden waargenomen. De beschermde soorten zijn voornamelijk gebonden aan specifieke terreintypen. Deze terreintypen ontbreken op de planlocatie, waardoor aanwezigheid kan worden uitgesloten.

Nader onderzoek of een ontheffing Flora- en faunawet is niet noodzakelijk gebleken voor de soortgroepen overige zoogdieren, vissen, reptielen, amfibieën en ongewervelden. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de Flora- en faunawet; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

In de nabijheid waargenomen matig en strikt beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. Het plangebied is wel geschikt voor vleermuizen, de gierzwaluw en de steenuil. Zodra er (ver)bouwwerkzaamheden, sloopwerkzaamheden en dergelijke gaan plaatsvinden bij de woning is vervolgonderzoek noodzakelijk en mogelijk een ontheffing vereist. Momenteel is nog geen sprake van werkzaamheden aan de woning en blijft deze behouden. Op het moment dat het woonhuis gerenoveerd gaat worden dient onderzocht te worden of de dieren er daadwerkelijk voorkomen. Het woonhuis biedt namelijk potentie tot verblijfplaats voor deze soorten. Op basis van nader onderzoek kunnen de eventueel benodigde mitigerende maatregelen worden bepaald, en kan zo nodig een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging heeft geen negatieve invloed op de mogelijk aanwezige soorten. Pas bij sloop- en (ver)bouwwerkzaamheden aan de woning is vervolgonderzoek noodzakelijk.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);

- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

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

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

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

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de bestemmingswijziging van een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming. Hierbij blijft de bestaande woning behouden. Er is geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Bij de beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering, dienen derhalve twee vragen te worden beantwoord:

- Is ter plaatse van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- Worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad?

Omgevingstype en richtafstanden

In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009 worden twee omgevingstypen gehanteerd. Afhankelijk van het omgevingstype kunnen de relevante richtafstanden worden bepaald.

Omgevingstype rustige woonwijk en 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.

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.

De in de VNG-handreiking genoemde richtafstanden per milieucategorie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. In navolgende tabel zijn per omgevingstype de bijbehorende richtafstanden per milieucategorie benoemd. Deze richtafstanden gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tabel: Te hanteren richtafstanden per omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

De locatie aan de Prinsehoeflaan 1 te Alphen is gelegen in de nabijheid van een bedrijventerrein aan de westelijke zijde. Ten noorden zijn gemengde functies aanwezig, zoals burgerwoningen, niet-agrarische bedrijvigheid, agrarische bedrijvigheid en detailhandel. Ten zuidoosten is een agrarisch bedrijf aanwezig. In de directe omgeving is derhalve in sterke mate sprake van een functiemenging. Bovendien is in zuidelijke/oostelijke richting de N260 (de rondweg rond de kern Alphen) gelegen. De bestaande woning aan de Prinsehoeflaan 1 te Alphen is gelegen binnen de geluidszone van deze weg, als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder. Deze geluidszone is afhankelijk van het aantal rijbanen en de ligging van de infrastructuur. De N260 betreft een buitenstedelijke weg met 2 rijstroken. Hiervoor geldt een geluidszone van 250 meter. De bestaande woning is gelegen op een afstand van circa 95 meter van deze weg. De locatie ligt dus in de geluidszone van hoofdinfrastructuur.

Concluderend kan op basis van bovengenoemde worden vastgesteld dat ter plaatse van de projectlocatie het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt.

Milieubelastende functies en woon- en leefklimaat

Op navolgende afbeelding zijn de milieubelastende functies in de directe omgeving inzichtelijk gemaakt, met de bijbehorende milieucategorie die is toegestaan op basis van het vigerende planologische regime.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen i.c.m. een satellietfoto en per functie de bijbehorende milieucategorie. Locatie Prinsehoeflaan 1 te Alphen aangeduid met blauwe pijl. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

Aan westelijke zijde is het bedrijventerrein aanwezig met milieucategorie 3.2 en een richtafstand in het omgevingstype gemengd gebied van 50 meter. De afstand van de bestaande woning tot de rand van het bedrijventerrein bedraagt circa 92 meter. Aan de minimaal vereiste afstand wordt derhalve voldaan.

Aan de noordelijke zijde is een bedrijvenbestemming met milieucategorie 1 (richtafstand 0 meter) en een detailhandelsbestemming milieucategorie 2 (richtafstand 10 meter) aanwezig. De afstand van de bestaande woning tot deze functies bedraagt respectievelijk 160 en 180 meter. De bestaande woning is dus ruim buiten de richtafstanden gelegen.

Aan oostelijke zijde is een agrarisch bedrijf aanwezig aan de Prinsehoeflaan 2. Op deze locatie wordt rundvee gehouden, waarvoor een milieucategorie 3.2 geldt. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand vanaf de woning tot de grens van het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 150 meter.

Overige functies zijn op grotere afstanden gelegen en/of hebben een lagere milieucategorie. Deze functies zijn derhalve niet relevant voor onderhavige beoordeling.

Uit bovengenoemde volgt dat er voldaan wordt aan de richtafstanden. In het kader van bedrijven en milieuzonering kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontwikkelingsmogelijkheden derden

Op de locatie Prinsehoeflaan 1 te Alphen is reeds sprake van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning. Deze woning is bestemd als agrarische bedrijfswoning bij een veehouderij. Een burgerwoning in het buitengebied en een bedrijfswoning genieten voor alle milieuaspecten, behoudens geurhinder ten gevolge van veehouderijen, dezelfde milieubescherming. Het wijzigen van de bestemming heeft derhalve geen gevolgen voor de mate van bescherming. Aangezien er sprake is van een bestaande woning hebben omliggende functies reeds rekening te houden met de aanwezigheid van de woning. Met de beoogde bestemmingswijziging blijft dit ongewijzigd.

Ten aanzien van geurhinder geldt dat momenteel ter plaatse nog sprake is van vigerende milieurechten voor het houden van vee. Zodra de bestemming wordt gewijzigd en de vergunning wordt ingetrokken is er sprake van een geurgevoelig object, welke op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Op grond van artikel 3, lid 2 Wet geurhinder en veehouderij gelden hiervoor minimaal vereiste vaste afstanden. Deze afstanden zijn gelijklopend aan de afstanden die gehanteerd moeten worden voor geurgevoelige objecten die nog onderdeel uitmaken van een veehouderij. In het Activiteitenbesluit milieubeheer is een gelijklopende bepaling opgenomen. Middels de beoogde bestemmingswijziging blijft ook op dit aspect de mate van milieubescherming ongewijzigd.

Conclusie

Gelet op de functies in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake bedrijven en milieuzonering. Er wordt een ruim voldoende afstand gerespecteerd. Bovendien worden omliggende bedrijven of functies niet in hun belangen geschaad door de voorgestelde burgerwoning. Er is immers sprake van een bestaande woning, waarbij de mate van milieubescherming ongewijzigd blijft.

De gewenste omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering derhalve aanvaardbaar.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

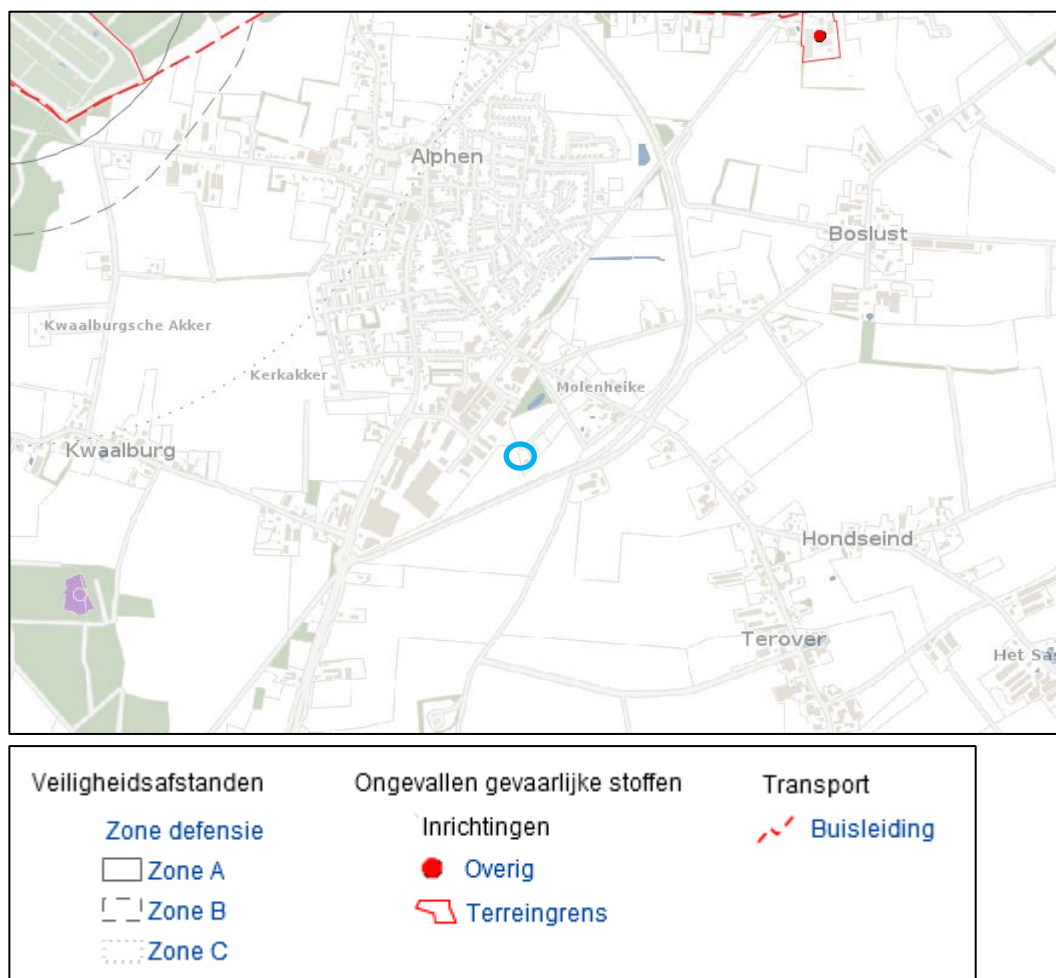
Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat er geen risico's zijn toegekend ter plaatse van het plangebied. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met de opslag van gewasbeschermingsmiddelen op een afstand van ruim 1,5 km. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot deze inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Blijkens de risicokaart is er geen sprake van andere risicobronnen in de directe omgeving. Het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer van inrichtingen met mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.



Uitsnede risicokaart, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

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

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

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

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

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

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat

deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het behoud van een bestaande woning aan een bestaande ontsluitingsweg. Bovendien wordt hierbij het agrarische bedrijf planologisch beëindigd, waarna ook de vergunningrechten voor het houden van rundvee worden ingetrokken. Hierdoor is er sprake van een afname van de diverse emissies die relevant zijn voor de luchtkwaliteit. Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

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

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie voor een burgerwoonfunctie in combinatie met de sloop van overtollige bebouwing wordt niet genoemd op de C- of D-lijst. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige

milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan, dat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” in combinatie met het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” en dat het plan wordt gewijzigd conform de hierin opgenomen voorwaarden.

5.2 Opbouw van het wijzigingsplan

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

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

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

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

5.3 Juridische toelichting regels en verbeelding

In de regels van onderhavig wijzigingsplan worden de volledige regels van het vigerende planologische regime, betreffende de bestemmingsplannen “Buitengebied Alphen-Chaam 2010” en “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” ongewijzigd overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.4 biedt immers de bevoegdheid om de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ uit dit bestemmingsplan. Tevens is opgenomen dat wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van het resterende deel van het voormalig agrarisch bouwvlak overeenkomstig de aangrenzende bestemming. In onderhavige situatie betreft dit de enkelbestemming ‘Agrarisch’. De vigerende gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ blijven met onderhavig wijzigingsplan ongewijzigd op de verbeelding behouden.

Een van de wijzigingsvoorwaarden is bovendien dat de oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning door sloop van overtollige bebouwing wordt teruggebracht tot 200 m². De reguliere toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij een burgerwoning binnen de enkelbestemming 'Wonen' bedraagt echter 100 m². Derhalve wordt voorgesteld om in onderhavig wijzigingsplan een functieaanduiding (bijvoorbeeld 'specifieke vorm van wonen – 10') toe te kennen waarmee met een passende regeling wordt geborgd dat aan de Prinsehoeflaan 1 een oppervlakte aan 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Bovendien wordt in de regels (gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 10') een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Dit betreft enerzijds de verplichting tot instandhouding van de bestaande landschappelijke inpassing en anderzijds de verplichting tot sloop van overtollige bedrijfsgebouwen- en bijgebouwen tot een resterende omvang van 200 m².

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan of wijzigingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

In onderhavig plan is er sprake van een functiewijziging van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het door sloop terugbrengen van voormalige agrarische opstallen tot een resterende omvang van 200 m². Onderhavig initiatief omvat derhalve geen bouwplan waarbij het maken van een exploitatieplan verplicht is.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en

draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Alphen-Chaam en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor wat betreft o.a. de regeling van eventuele planschade. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan de gemeente overleg met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie plegen. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp wijzigingsplan is ter vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta. Zowel de Provincie als het Waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend. De vooroverlegreacties zijn integraal opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties worden de volgende aanpassingen gedaan:

- N.a.v. reactie Provincie: in paragraaf 3.3.2 van de toelichting op het wijzigingsplan wordt melding gemaakt van de meest actuele versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant;
- N.a.v. reactie Waterschap: in paragraaf 4.3 van de toelichting op het wijzigingsplan wordt de passage “Voor de invloedsgebieden Natura 2000... ...niet kan worden uitgesloten.” gewijzigd, zodanig dat in plaats van ‘invloedsgebieden Natura 2000’ wordt gesproken over ‘beschermende gebieden waterhuishouding’ met de daarbij horende regels.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wro juncto afdeling 3.4 Awb. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 24 oktober 2017 tot en met 4 december 2017. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er is één zienswijze binnengekomen tegen het wijzigingsplan. Deze zienswijze is behandeld in een zienswijzenota, welke nota is bijgesloten in de bijlagen.

