

BESTEMMINGSPLAN OUDE TILBURGSEBAAN 6, ALPHEN



BESTEMMINGSPLAN OUDE TILBURGSEBAAN 6, ALPHEN

GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	23 - 09 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.BPOudeTilburgsebn6-VS01
Auteur(s)	Zoe Zeegers, Ivo van de Weijer & Tess van Engelen



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Planvoornemen	7
3.2	Landschappelijke inpassing	15
4.	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	21
4.3	Gemeentelijk beleid	30
5.	Randvoorwaarden	34
5.1	Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde	34
5.2	Bedrijven en milieuzonering	39
5.3	Bodemkwaliteit	42
5.4	Externe veiligheid	44
5.5	Geluid	46
5.6	Geurhinder	47
5.7	Luchtkwaliteit	49
5.8	Natuurwetgeving	51
5.9	Verkeer en parkeren	54
5.10	Water	56
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
6.	Juridische regelgeving	62
6.1	Inleiding	62
6.2	Systematiek van de regels	62
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	63
7.	Uitvoerbaarheid	65
7.1	Economische haalbaarheid	65
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlage:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Archeologisch onderzoek
3. Selectiebesluit archeologie
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Gezondheidskundige beoordeling GGD
6. Quicksan Natuurwetgeving
7. Vleermuizenonderzoek
8. Stikstofdepositie onderzoek
9. Omgevingsdialoog
10. Wateradvies
11. Vooroverlegreactie provincie
12. Nota van Zienswijzen + lijst wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Oude Tilburgsebaan 6 te Alphen het recreatiebedrijf 'Natuurlijk Anders' te exploiteren.

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het bedrijf Martens en Dochters. Van oorsprong was dit een bedrijf dat handelde in oude bouwmaterialen. In de loop der jaren is dit bedrijf zich ook gaan richten op de plaatsing van luxe keukens, met name luxe fornuizen en andere op maat gemaakte luxe landelijke meubelen. Momenteel is het bedrijf gevestigd aan de Schellestraat 11 te Alphen. Gezien de veranderende bedrijfsvoering alsmede andere plannen van de verhuurder van de Schellestraat 11, zoekt Martens en Dochters een andere locatie. Daartoe hebben zij de locatie Oude Tilburgsebaan 6 te Alphen in gedachte. Ze willen bij het realiseren van het recreatiebedrijf gebruik maken van de huidige natuurlijke elementen van het perceel. Zo willen ze de landschappelijke historie van deze plek weer beter zichtbaar en beleefbaar maken, het Alphense landschap. Dit 'nieuwe' landschap zal de drager worden voor de nieuwe bedrijvigheid. De bedoeling is om een plek te creëren waar mensen het Alphen's landschap kunnen beleven. Het dient een plek te worden waar men rust en ruimte ervaart, geniet van luxe en eenvoud, van streekproducten en kwaliteit. Een typische Citta Slow beleving of in de woorden van Martens en Dochters: 'Natuurlijk Anders'.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam 2010' kent het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch – Landschapswaarden'. Deze bestemmingen staan het gebruik van het perceel als recreatiebedrijf niet toe.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie Oude Tilburgsebaan 6 ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen – Chaam, ten noordoosten van de dorpskern Alphen. Het plangebied bestaat uit vijf (gedeeltelijke) percelen, welke kadastraal bekend staan als gemeente Alphen en Riel, sectie L, nummers 477, 510 (ged.), 688, 689 (ged.) en 690. Het plangebied telt een totaal oppervlak van 16.813 m².

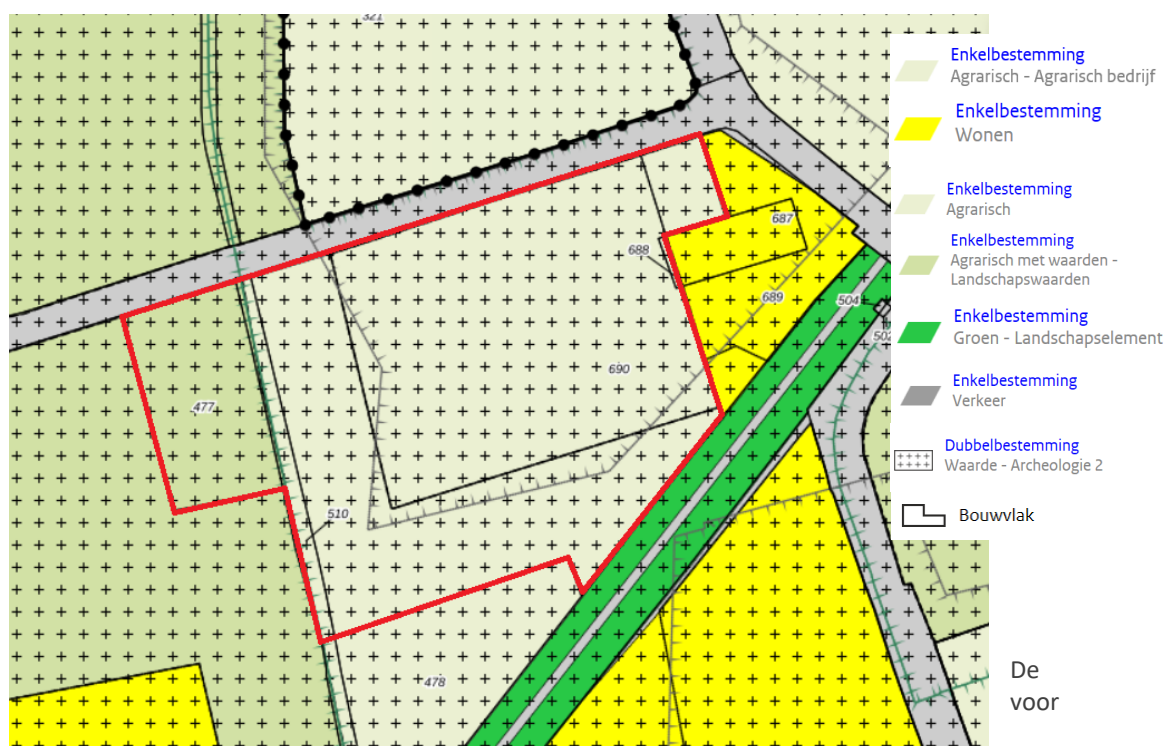
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Tilburgsebaan met aan de overzijde een agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische gronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de woning Oude Tilburgsebaan 6. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het fietspad Bels Lijntje met aan de overzijde de woning Looneind 7. Aan de westzijde grenst het plangebied aan diverse agrarische gronden.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam 2010', vastgesteld op 10 december 2015. Op basis van dit plan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Bedrijf' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker'. Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen 'overige zone – overig – bebouwingsconcentratie 4', 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd'

‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch bedrijven en één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 meter. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 meter. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 en 13 meter.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen en het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor cultuurhistorische waardevolle akkers, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm agrarisch met waarde – cultuurhistorisch waardevolle akker’. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

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

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Oude Tilburgsebaan 6 te Alphen in de gemeente Alphen – Chaam. Het perceel is van oorsprong een pluimveehouderij (VAB-locatie). Sinds 2011 worden er geen dieren meer gehouden op het perceel. Op het perceel staan vijf gebouwen: drie voormalige stallen, één bedrijfswoning en één schuur. Daarnaast is 1.900 m² verhard.



Figuur 3 Bestaande situatie

De voormalige pluimveestallen (stal 1 tot en met 3 in figuur 3) zijn sinds 2001 in gebruik voor opslag van caravans en auto's en er is een timmer- en metaalwerkplaats aanwezig. In het verleden lagen op de stallen asbestdaken, deze zijn reeds vervangen door asbestvrije daken.

De drie pluimveestallen bestaan uit één bouwlaag met een kap en kennen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 en 5 meter. De drie stallen hebben ieder een andere oppervlaktemaat, waarbij degene het dichtst bij de Oude Tilburgsebaan een oppervlakte van 649 m² telt, de tweede een oppervlakte van 823 m² en de derde een oppervlakte van 1.345 m². De drie voormalige stallen tezamen hebben een oppervlakte van 2.816 m².

De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 120 m². De woning bestaat eveneens uit één bouwlaag met kap en kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. De schuur aan de voorzijde van het perceel telt een oppervlakte van 168 m² en bestaat eveneens uit één bouwlaag met kap. De goot- en bouwhoogte van de schuur bedraagt ook respectievelijke 3 en 8 meter.



Figuur 4 Bestaande bebouwing binnen plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het herbestemmen van het voormalige agrarische bedrijf naar een recreatiebedrijf. Beoogd wordt om op het perceel het recreatiebedrijf 'Natuurlijk Anders' te exploiteren. Het Alphens landschap vormt daarbij de drager.



Figuur 5 Bebouwing binnen plangebied na realisatie planvoornemen

Beoogd wordt om op het perceel 13 kleinere exclusieve 'beleefkamers' te realiseren, waarin gasten kunnen overnachten. De huidige bedrijfswoning zal gaan dienen als beheerderswoning en de voormalige pluimveestallen worden grotendeels gesaneerd. De delen die behouden blijven, worden getransformeerd naar een ruimte voor een pelletkachel (100 m²), een bijgebouw ten behoeve van de woning (100 m²), een werkplaats voor onderhoud (160 m²) en opslag voor machines (160 m²). In totaal blijft er 520 m² van de voormalige pluimveestallen behouden.

De schuur van 168 m² zal worden gebruikt als 'belevingsruimte'. In deze ruimte kunnen bezoekers op de begane grond de keukens van Martens en Dochters ervaren c.q. 'belevan' en worden workshops en/of kookclinics op de eerste verdieping gegeven. Daarnaast wordt de eerste verdieping deels gebruikt voor inspiratie- en ontwerpessies.

Het ontwerp van het planvoornemen is in figuur 6 weergegeven. Hierna wordt het ontwerp per deelgebied toegelicht, te weten:

1. De ontvangstruimte;
2. De beleefkamers;
3. Het boerenerf;
4. De beheerderswoning;
5. De Buurtweide;
6. Het rustpunt Bels lijntje;
7. Ruimte voor biodiversiteit.

HET ONTWERP



Figuur 6 Het ontwerp

1. De ontvangstruimte

De entree van het nieuwe recreatiebedrijf 'Natuurlijk Anders' komt aan de Oude Tilburgsebaan te liggen. Deze ontsluiting werd voor het voormalig agrarisch bedrijf ook gebruikt en zal met planvoornemen niet wijzigen. Bij de ontvangstruimte vindt het parkeren plaats en wordt de nieuwe belevingsruimte gerealiseerd binnen de bestaande schuur.

Het ontwerp: de ontvangstruimte



Figuur 7 De ontvangstruimte

2. De beleefkamers

In het aan te leggen bos worden 13 beleefkamers gerealiseerd, waarin gasten kunnen verblijven. De beleefkamers worden grotendeels gerealiseerd uit gerecyclede materialen. Iedere kamer heeft ook een luxe kooktoestel. Hier kunnen liefhebbers een kooktoestel van Martens en Dochters uitproberen en ervaren. Het zijn dus in feite kleine belevingsruimten die tevens als mini showrooms dienen. De beleefkamers krijgen een bouwhoogte van bijna 8 meter en zijn geschikt voor maximaal 4 personen.

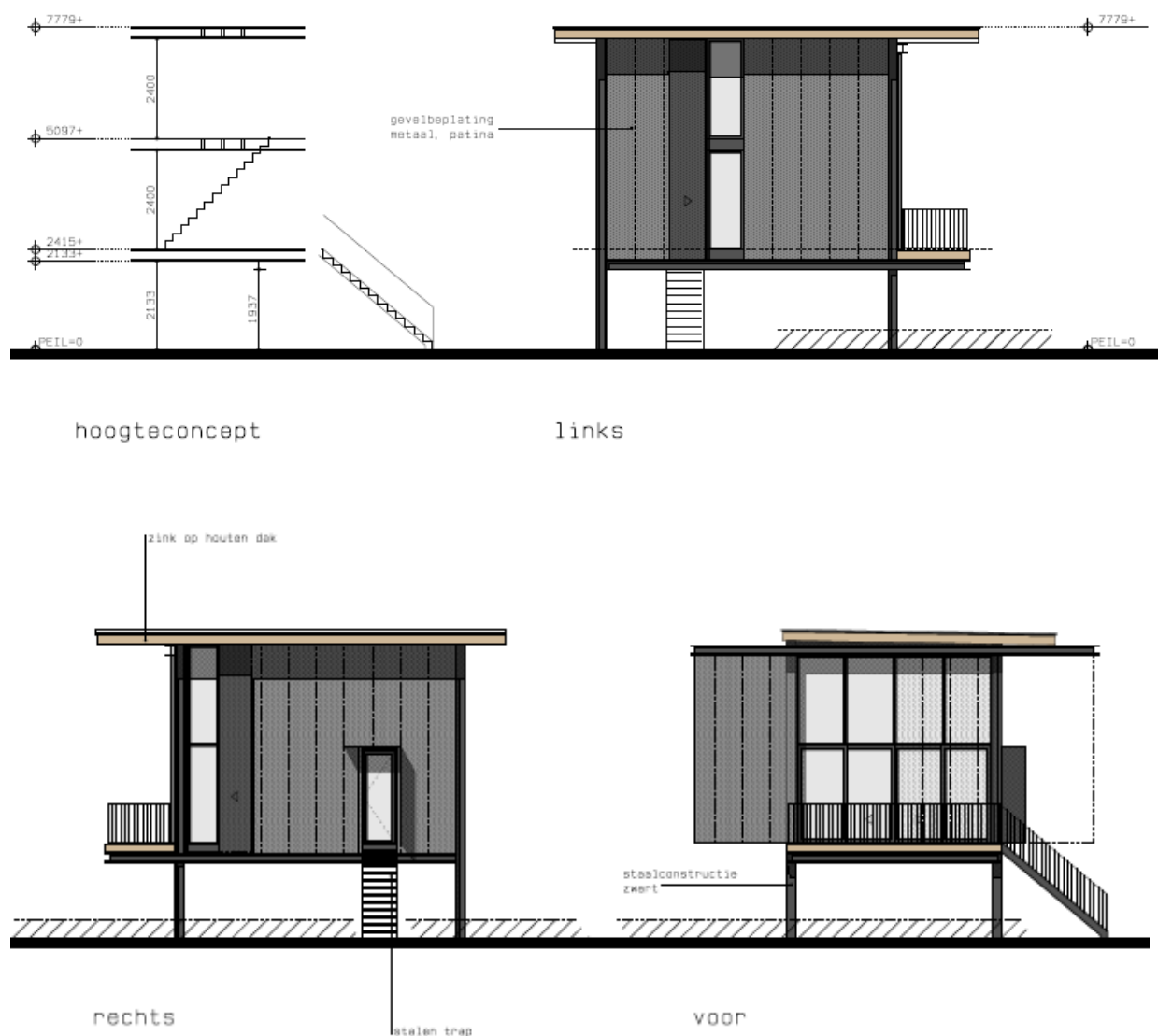
HET ONTWERP: de beleefkamers



constructie
gevels
kozijnen
trappen & balustraden
plattendak
daklijst

staal
metaal, patina
aluminium
metaal, patina
zink
hout + zinken kraal

zwart
patina
zwart
patina
grijs
naturel



Figuur 8 De beleefkamers (impressies, materialen en doorsnedes)

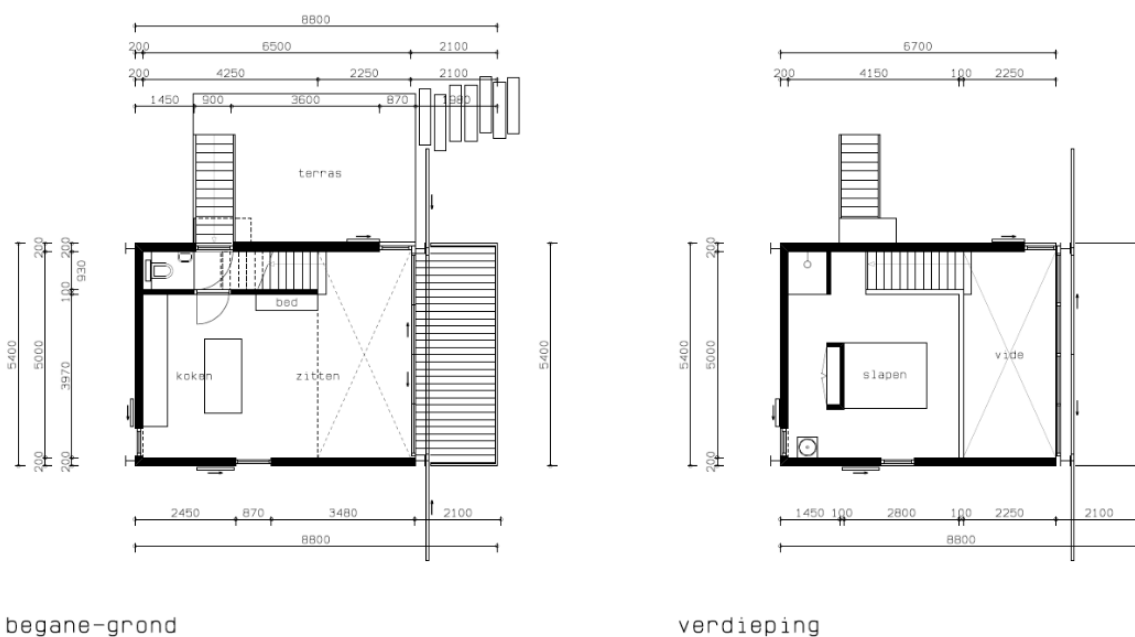
De beleefkamers zijn in vergelijking met de toegestane bouwhoogte van recreatiewoningen binnen de gemeente Alphen-Chaam aan de hoge kant. Voor recreatiewoningen geldt normaliter een maximale bouwhoogte van 5 meter. Deze beleefkamers staan echter op stalen poten van circa 2,1 meter hoog.

De beleefkamers zijn te gast in het landschap. Er wordt een forse investering gedaan in het landschap. Hierdoor ontstaat er een gebied waar de beleefkamer deels wegvallen tussen de beplanting. De hogere hoogte zorgt ervoor dat er sprake is van bijzondere doorzichten.

Het feit dat de woningen op palen staan komt voor uit de duurzaamheidsgedachte. Hoe minder er in de bodem wordt geroerd des te beter dat is. Daarom wordt gekozen voor palen die een kleine fundering hebben. Er ontstaat op die manier een kleine foodprint, geheel in lijn met de duurzaamheidsgedachte die worden nagestreefd.

Inpandig krijgen de beleefkamer een hoog plafond en deels een tweede verdieping waar vervolgens de slaappleats kan worden gecreëerd. Dit zorgt voor een extra beleving.

Het oppervlak van de begane-grond van de beleefkamer bedraagt 36 m² en van de verdieping 23 m². Het totale gebruiksoppervlak bedraagt daarmee 59 m².

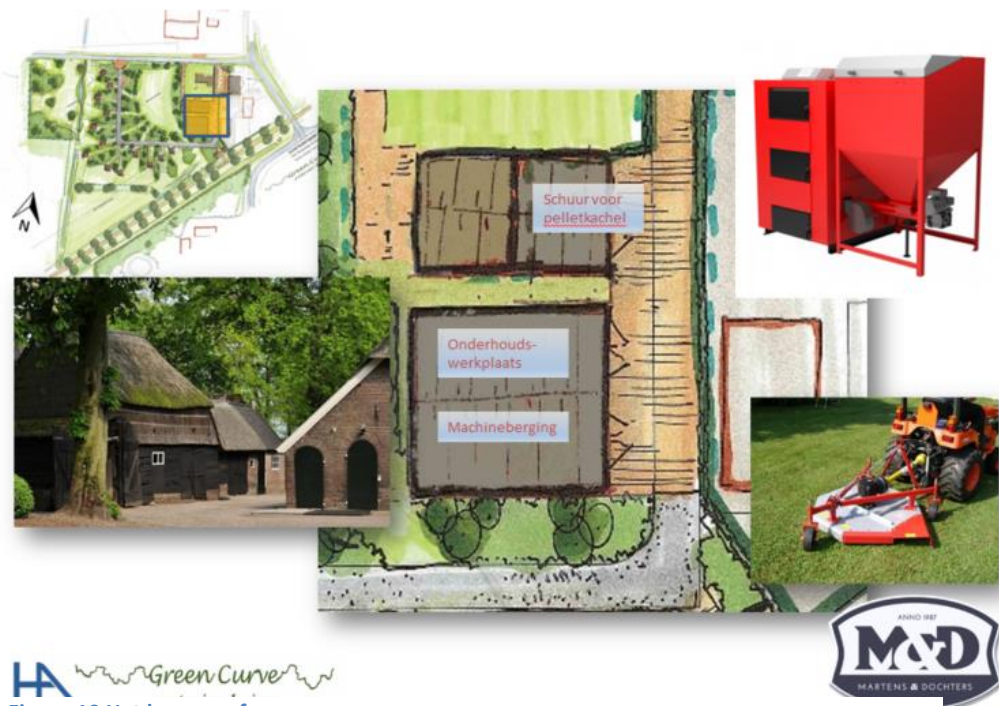


Figuur 9 Plattegrond begane-grond en verdieping beleefkamer

3. Het boerenerf

De voormalige pluimveestallen worden opgeknapt en komen er uit te zien als traditionele gebouwen. In deze gebouwen is ruimte voor de pelletkachel (100 m²), de machineberging (160 m²) en de onderhoudswerkplaats (160 m²). De pelletkachel hoort bij de duurzaamheidsgedachte die in het hele concept terug komt.

HET ONTWERP: het boerenerf



HA Green Curve
Figuur 10 Het boerenerf

4. De beheerderswoning

Bij het boerenerf behoort ook de huidige bedrijfswoning (120 m²). Deze zal gaan dienen als beheerderswoning. Daarnaast zal een deel van één van de voormalige pluimveestallen (100 m²) worden gebruikt als bijgebouw bij de beheerderswoning (garage). De bedrijfswoning wordt omsloten door groen, zodat ook hier een traditionele 'kamer' ontstaat.

HET ONTWERP: de beheerderswoning



Figuur 11 De Beheerderswoning

5. De Buurtweide

Een ander belangrijk sociaal aspect in het plan is de Buurtweide. Deze natuurlijke bloemenweide wordt niet alleen aangelegd vanwege het fraaie aanzicht en de natuurwaarde. De weide is ook bedoeld om te gebruiken voor kleinschalige, in de omgeving passende, activiteiten. Te denken valt aan de buurtbarbecue of buurtpicknick. Ook kan gedacht worden aan een streektafel waarbij diverse lokale ondernemers een podium krijgen om hun streekproducten te laten presenteren. De lokale bevolking kan hier aan deelnemen. Een kleine streekmarkt of een Citta Slow dag zijn ook voorstelbaar. Wel altijd qua aard en schaal passend bij de locatie en ook passend bij het belevingsconcept 'Natuurlijk Anders'.

Grootschalige evenementen worden zeker niet toegestaan. Deze passen niet binnen het concept. Dit geldt ook voor afzonderlijke horeca, ook daar zal geen sprake van zijn. Het is dus niet de bedoeling dat passanten iets kunnen nuttigen op locatie. Het kan zijn dat er op de weide een kookworkshop of -demonstratie wordt gegeven. Bij bepaalde weersomstandigheden zullen deze plaats vinden op deze buurtweide. Anders zal dit in de belevingsruimte gebeuren.

6. Het rustpunt Bels lijntje

De bedoeling is dat het terrein semi-openbaar wordt. Dit houdt in dat ook wandelaars over het terrein kunnen lopen en kunnen genieten van het enerzijds kwalitatief hoogwaardige landschap en anderzijds van de karakteristieke duurzame leefkamers en andere bebouwing. Door het bos zal een wandelpad komen, zodat de Oude Tilburgsebaan en het Bels Lijntje verbonden worden.

De connectie met het Bels Lijntje biedt meer kansen. Bedoeling is dat het Bels Lijntje toeristisch gezien beter op de markt wordt gezet. Dit toeristisch fietspad genereert veel fietsverkeer. Er zijn nu verschillende rustpunten langs het Bels Lijntje aanwezig. Zo is ter hoogte van de kruising met het Looneind-Oosterwijksestraat ook een rustpunt gelegen (ook wel bekend als knooppunt 13 uit de visie Bels Lijntje).

Dit rustpunt is dusdanig ingericht met beplanting dat er nu een aparte hoek is ontstaan waar vooral door jongeren overlast wordt veroorzaakt. Door de verbinding te leggen met het Bels Lijntje is er een mogelijkheid om dit rustpunt te verplaatsen naar de overzijde.

Initiatiefnemers willen graag de mogelijkheid creëren om een dergelijk rustpunt op eigen terrein te realiseren. Daarbij wordt gedacht aan een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m² met bijbehorende voorzieningen, zoals een routepaal, een constructie voor een fiets, etc. De exacte vormgeving van het rustpunt is nog niet bekend.

Door het situeren van het rustpunt op privé terrein ontstaat de mogelijkheid om dit 's avonds en 's nachts af te sluiten. Hierdoor kan overlast worden voorkomen.

HET ONTWERP: het rustpunt Bels Lijntje



Figuur 12 Het rustpunt Bels Lijntje

7. Ruimte voor biodiversiteit

Zoals eerder aangegeven, gaat het Alphen landschap de drager van het nieuwe recreatiebedrijf vormen. Uit historische kaarten blijkt dat delen van Alphen vroeger gebruikt werden als landbouwgrond en woeste heiden. De landbouwgronden (akkers) werden afgeschermd door middel van houtwallen. Delen van deze historische houtwallen zijn nog steeds zichtbaar in het landschap. De kleine akkers die hierdoor ontstonden, vormden kleine kamers in het landschap. Rondom de Oude Tilburgsebaan zijn nog steeds sporen zichtbaar uit dit verleden. De afwisseling van open en gesloten 'kamers' vormen de basis voor het ontwerp. Beoogd wordt de landschappelijke historie

van het perceel weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Daartoe wordt natuurlijk grasland en bos aangelegd, waardoor tevens meer ruimte voor biodiversiteit ontstaat. Om het Alphens landschap nog verder te versterken wordt de aanwezige sloot aangepast. De bedoeling is hierdoor een plek te creëren waar mensen het Alphens landschap kunnen beleven.

Het bos zal door zijn soort en beheer een goede biodiversiteit opleveren. Om ook voor de insecten en vleermuizen een goede habitat te bieden zijn er aanvullende maatregelen genomen:

Een bijenlint:

Langs het Bels Lijntje zal over een lengte van 70 meter een 10 meter brede bijenlint aangelegd worden. Deze bijenlint zal worden ingezaaid met witte en rode klaver, Phacelia, zwarte mosterd, Achillea, Agastache, Alcalthea en wilde alium. Indien verkrijgbaar autochtoon gewonnen.

Het beheer zal worden afgestemd op de bloei en na het maaien zal het maaisel 2 weken blijven liggen voor het geruimd wordt in verband met de verschaling van de grond. Ook zullen er enkele natte plekken gemaakt worden met leem ten behoeve van de wilde bij en de graafbij.



Figuur 13 De bijenweide tegen het Bels lijntje

Een vlinderweide:

Rond de nieuwe meanderende sloot zal een strook van 70 meter lang en 10 meter breed worden aangelegd met brandnetels. De grond wordt daar verstoord en verrijkt, zodat de brandnetel goed kan groeien. In deze strook worden ook Verbena en venkel ingezaaid om de diversiteit in vlinders te bevorderen.



Figuur 14 Vlinderweide en meanderende sloot

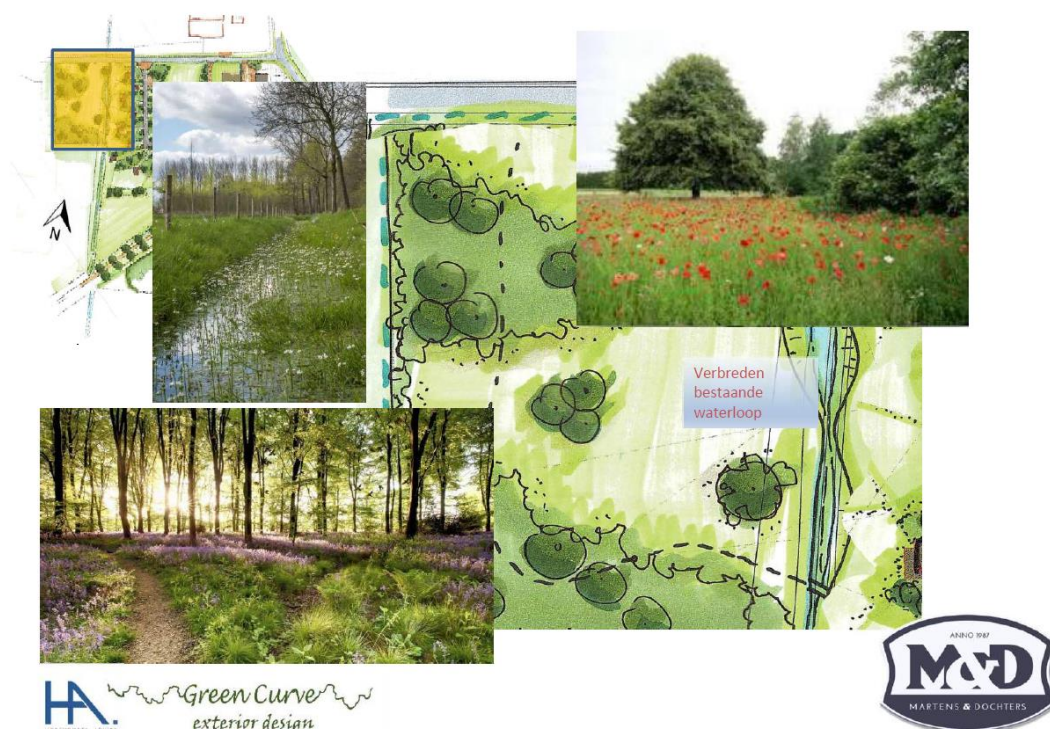
Meanderende sloot:

De bestaande sloot op het terrein zal breder worden gegraven en worden voorzien van flauwe en steile hellingen. In de strook komen enkele boomstammen te liggen. Dit ter bevordering van de habitat van de amfibieën. Als na enkele jaren blijkt dat dit zich goed ontwikkeld kunnen er nog extra leefgebieden gemaakt worden voor de vuurbuksalamander die theoretisch in de streek voorkomt.

Nieuwe boomstructuren:

Op het terrein worden bomen van de eerste grootte (linde) gezet langs de paden. Dit ter bevordering van het foerageergebied van de vleermuis. Ook worden er vleermuiskasten opgehangen in de te handhaven bestaande bomen.

HET ONTWERP: ruimte voor de biodiversiteit



Figuur 15 Ruimte voor biodiversiteit

Nazorg:

Omdat het eindbeeld van de bosdelen cruciaal zijn voor het gebruik en functionaliteit van het terrein zullen de fases worden begeleid door een landschapsarchitect. Zo kan in indien nodig door bijvoorbeeld weersomstandigheden het bos nog “bijgestuurd” worden naar het eindbeeld.

In de navolgende paragraaf (paragraaf 3.2) wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om aan te sluiten bij de omliggende gronden, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Door Greencurve exterior design is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1 van de toelichting).

Het ontwerp

In totaal wordt er 6500 m² aan bos aangeplant met 160 boomvormers. Het terrein is opgebouwd uit een bos met daarin openingen en paden. Door het vrijhouden van de gebieden tussen de kijklijnen kan men vanuit de beleefkamers het bos optimaal beleven. Andersom is het door de dichte

begroeiing de bedoeling dat de beleefkamers onderling niet zichtbaar zijn en opgaan in het omliggende landschap.

Er zijn twee manieren om dit doel te halen:

- Optie 1: een groot bos aanplanten en na 7 tot 10 jaar de openingen weghakken voor de beleefkamers.
- Optie 2: kleinere bosdelen aanplanten en de sparingen reeds open laten.

Er is gekozen voor de tweede methode, zodat er langs de openingen een sterke bosrand ontstaat ten behoeve van de biodiversiteit. Tevens hoeven er zo geen bosdelen gekapt te worden, waardoor grote open wonden ontstaan. Het ecologische eindbeeld moet binnen 20 jaar behaald zijn. Dit wordt in 7 fases gedaan. Het bos dient tevens als afscherming van de bebouwing onderling.

Er wordt 6.500 m² bosplantsoen geplant in kruisverband van 150 x 150 cm. De planten worden gemengd geplant, met zoombeplanting aan de buitenzijde. In het bosplantsoen worden 160 boomvormers geplant in de maat 10-12. In afbeelding 15 is het schetsontwerp weergegeven.

De fasering

Fase 1: voorbereiding

De bestaande stalen zullen worden verwijderd en het terrein zal worden geprofileerd, waarna de toekomstige infrastructuur zal worden aangelegd. Tevens zal de bodem worden voorbereid voor toekomstige aanplanting van het bos.

Fase 2: Aanplanting bos

Het bos zal worden aangeplant in twee zones:

- Zone 1 is de buitenste 150 cm;
- Zone 2 is het binnenste gedeelte van het bos.

De vrije zones zullen worden ingezaaid met bloemenmengsels. De eerste 3 jaar zullen overwoekerende planten worden verwijderd en zal er worden ingeboet. Het loof zal blijven liggen.

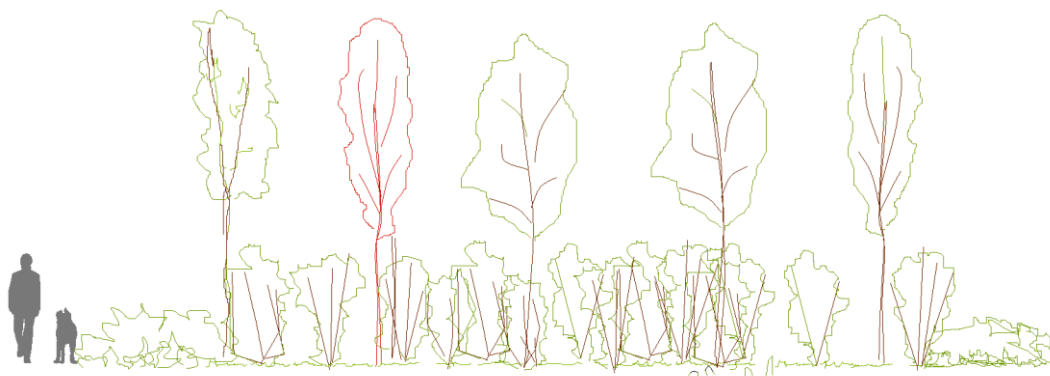


Fase 3: 4 jaar na aanplant

Na 4 jaar wordt de bosrand afgezet en wordt het snoeihout verwerkt in de houtrillen van de bosrand. De eerste dunning (circa 5%) van de boomvormers zal plaatsvinden. De houtrillen worden ten behoeve van de kleine zoogdieren toegevoegd in het gebied.

Fase 4: 7 jaar na aanplanting

7 jaar na aanplanting zal 50% van de struikvormers worden afgezet en wordt 15% van de pionier boomvormers verwijderd. Het hout dat hiervan af komt, wordt verwerkt in de houtrillen.

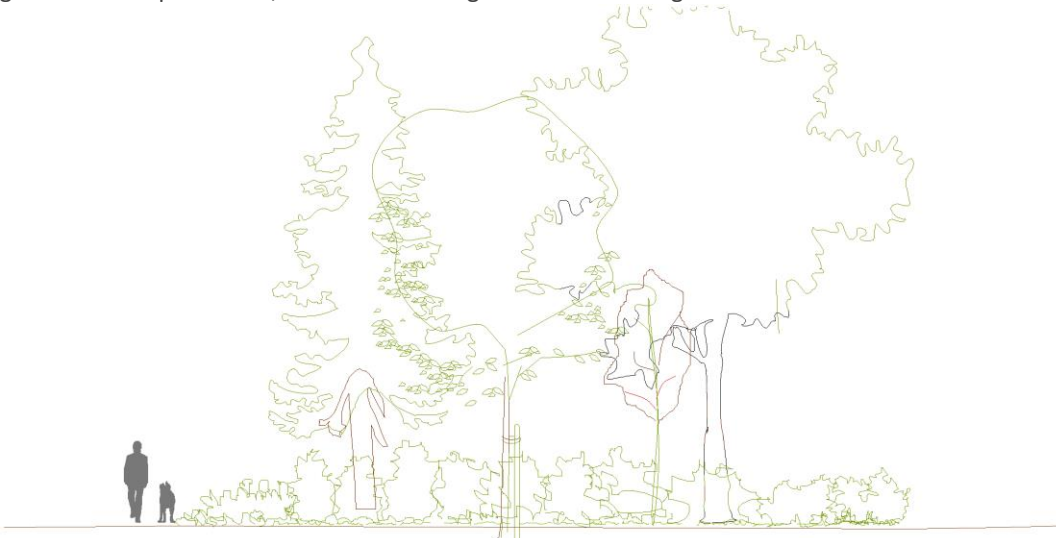


Fase 5: 10 jaar na aanplanting

10 jaar na aanplanting zal de resterende 50% van de struikvormers worden afgezet en wordt 50% van de pionier boomvormers verwijderd. Tevens wordt er zodanig gedund dat de dichtheid van het bos gegarandeerd blijft.

Fase 6: 15 jaar na aanplanting

15 jaar na aanplanting worden te grote struikvormers afgezet en wordt bepaald welke pionier bomen worden behouden (circa 10% van de rest verwijderen). De boomvormers worden geselecteerd op kwaliteit, waarna 105 matige bomen worden gedund.



Fase 7: 20 jaar na aanplanting

20 jaar na aanplanting wordt de laatste 20% van de boomvormers gedund. Tevens wordt een selectie gemaakt door te kijken naar de standplaats en bosopbouw. De bosdelen worden opgedeeld in twee zones:

- Zone 1: de bosranden; deze zone zal worden aangeplant met planten die voor een sterke boszoom zorgen. Met name bes en doorndragende planten ter bescherming van de fauna;
- Zone 2: het centrale bosdeel; deze zone is het hart van het bos en zal worden aangeplant met wortelgoed 80-100, bestaande uit 40% boomvormers en jonge (pioniers) bomen 12/14.

Het bos: soortkeuze aanplanting

Zone 1: de bosranden

In zone 1 worden mogelijk de volgende bomen- en plantensoorten aangeplant:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| • Rosa canina | • Salix repens |
| • Rosa sherardii | • Myrica gale |
| • Rubus fruticosus | • Cytisus scoparius |

Zone 2: het centrale bosdeel

Het is de bedoeling dat de pionier bomen voor snelle groei zorgen, waardoor een bosklimaat wordt gemaakt. Binnen 15 jaar zullen de pioniers jaarlijks worden gedund totdat er 5% overblijft. Dit is afhankelijk van de groei van het bos. In die tijd kan de overige beplanting worden ontwikkeld en zullen de boomvormers het uiteindelijke bos gaan vormen. Uiteindelijk ontstaat er een gevarieerd bos met een sterke bosrand en duurzame bomen. Doordat het blad en de kleine takken niet geruimd worden, zal er een strooisel laag in het bos ontstaan. Dit voorkomt dat de bramen en brandnetels gaan overheersen. Tevens is het bevorderlijk voor de biodiversiteit in het gebied. Uiteindelijk zorgt het strooisel voor een natuurlijke voedingslaag voor het bos.

In zone 2 worden mogelijk de volgende bomen- en plantensoorten aangeplant:

1. *Pioniers beplanting:*

- Betula pubescens
- Pinus sylvestris
- Alnus glutinosa
- Prunus avium

2. *Wortelgoed in centrum van het bos:*

Boomvormers 40% :

- Sorbus aucuparia (Boomvormer) 5%
- Quercus robur 3%
- Quercus petraea 5%
- Tilia cordata 5%
- Salix caprea 5%
- Tsuga canadensis 5% (niet inheems)
- Larix decidua 2% (Niet inheems)
- Ulmus laevis 5%
- Sorbus aucuparia 5%

Struikvormers 60%:

- Cornus mas 8%
- Amalanchier lamarkii 7%
- Rosa rubiginosa 5%
- Sambucus nigra 5%
- Ilex aquifolium 3%
- Acer campestre (als struik) 5%
- Euonymus europaeus 8%
- Ligustrum vulgare 9%
- Corylus avellana 5%
- Viburnum opulus 5%

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.



Figuur 16 Landschappelijke inpassing (Greencurve Exterior Design, januari 2020)

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

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

Uit de Nota van Toelichting (2017) blijkt dat onder 'andere stedelijke voorziening' ook 'leisure' moet worden verstaan. Het planvoornemen heeft betrekking op 'leisure-activiteiten' en is aldus aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

In de 'overzichtsuitspraak' van de Raad van State is gedetailleerd uiteengezet wanneer een stedelijke ontwikkeling vervolgens als 'nieuw' is aan te merken en aldus sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak volgt dat een voorziene ontwikkeling voldoende 'substantieel' moet zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te classificeren. Om te bepalen of een voorziene ontwikkeling voldoende 'substantieel' is, wordt in onderlinge samenhang bezien of sprake is van een substantiële toename van het ruimtebeslag en/of een substantiële functiewijziging.

Uit de rechtspraak volgt dat voor de realisatie van een nieuw gebouw met een bruto vloeroppervlak kleiner dan 500 m² er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor bestaande gebouwen kan sec naar de toename in bruto vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande bruto vloeroppervlakte worden gekeken.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf. Door de herbestemming wordt een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De oppervlakte aan bebouwing (excl. beheerderswoning) wordt teruggebracht van 2.984 m² naar 688 m². Daar tegenover staat dat 494 m² (13 x 38 m²) aan beleefkamers wordt toegevoegd. De toekomstige oppervlakte aan bebouwing (excl. beheerderswoning) komt daarmee op 1.182 m². Per saldo is derhalve sprake van een afname van 1.802 m² aan bebouwing (2.984 m² – 1.182 m²).



Figuur 17 Oppervlakten bestaande situatie (rood) en nieuwe situatie (blauw)

Gesteld kan worden dat sprake is van een afname van het ruimtebeslag. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijk is derhalve niet van toepassing op het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone**
(Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden);
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeente: basiskaart Landelijk gebied);
- **Stalderingsgebied**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling);
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

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

Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone

Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone (artikel 3.25)

In de Interim Omgevingsverordening is een deel van het plangebied aangewezen als ‘Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone’.



Figuur 18 Uitsnede kaart 4 Interim Omgevingsverordening

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingszone strekt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone met een breedte van:

- a. Ten minste 50 meter in Stedelijk Gebied en in Verstedelijk Afweegbaar;
- b. Ten minste 25 meter in alle overige gebieden.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, die in ieder geval:

- a. Het oprichten van bebouwing beperken;
- b. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken.

Lid 3

Na realisatie van de ecologische verbindingszone is artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant van overeenkomstige toepassing.

De ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf. De beleefkamers en overige bedrijfsgebouwen worden dusdanig geplaatst dat binnen de ecologische verbindingszone geen gebouwen worden gebouwd. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – rustpunt Bels Lijntje' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

In artikel 4.2.1. lid b van de regels is dit gewaarborgd: "gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en buiten de ecologische verbindingszone, zoals aangegeven op de verbeelding". In artikel 4.2.6. lid d van de regels is opgenomen: "binnen de ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 'rustpunt Bels Lijntje' mag maximaal 25 m² aan bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht, waarvoor een maximale bouwhoogte van 5 meter geldt".

Hiermee is geborgd dat de bebouwing en de bijbehorende verharding beperkt wordt binnen de ecologische verbindingszone. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan artikel 3.25 lid 2 van de Interim Omgevingsverordening.

In artikel 3.15 wordt gesteld dat een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

- a. Strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
- b. Bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. Staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op de ecologische waarden en kenmerken van het gebied en hoe het bestemmingsplan daar rekening mee houdt.

Landelijk gebied

Vestiging niet-agrarische functies in landelijk gebied (artikel 3.73)

In de Interim Omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied'.

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in Landelijk gebied.
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:
 1. Een kantoor met baliefunctie;
 2. Lawaaisport;
 3. Mestbewerking.

Lid 2

Een bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. Over en bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

De ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf, waarbij overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt. De te behouden bebouwing krijgt een andere invulling, waarmee leegstand en verdere verpaupering van het buitengebied wordt voorkomen.

Het Alphens landschap vormt daarbij de basis voor het ontwerp en de drager van de bedrijfsmatige elementen. Gesteld kan worden dat het voornemen past in de omgeving. Daarbij wordt het perceel landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.2), waarmee de omgevingskwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op andere aspecten, zoals luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, e.d.. In hoofdstuk 3 is reeds aangetoond dat de ontwikkeling tevens geen negatief effect heeft op de mobiliteit.

Het gestelde in lid 2 is, zover noodzakelijk, juridisch-planologisch gewaarborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Dat de ontwikkeling verplaatst wordt naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang is niet aan de orde.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75)

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. Het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. Permanente bewoning is uitgesloten.

Bovengenoemde is gewaarborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling is derhalve in lijn met het gestelde in artikel 3.75 van de Interim Omgevingsverordening.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

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

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Het beoogde initiatief heeft betrekking op het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. De oppervlakte aan bebouwing

(excl. beheerderswoning) wordt teruggebracht van 2.984 m² naar 688 m². Daar tegenover staat dat 494 m² (13 x 38 m²) aan beleefkamers wordt toegevoegd. Per saldo is er sprake van een afname van 1.802 m² aan bebouwing (zie figuur 17). Gesteld kan worden dat er juist sprake is van een afname van het ruimtebeslag.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het herstel van Alphens landschap. Er is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk gebied, ook verzekerd moet worden dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van het landschap. Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere "ruimtelijke ontwikkeling" dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (december 2014). Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

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

Onderhavig planvoornemen valt in categorie 3, zodat zowel een landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering in principe noodzakelijk is.

Uitwerking plangebied – investering kwaliteitsverbetering

Om de benodigde kwaliteitsverbetering te bepalen, wordt als eerst de huidige waarde van het plangebied berekend. Vervolgens is de waarde van het plangebied na realisatie van het plan berekend. Het verschil tussen beide bepaalt de hoogte van de tegenprestatie. Vervolgens is aangegeven hoe de tegenprestatie is vormgegeven.

Huidige economische waarde plangebied

Onderstaande gegevens, gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Alphen-Chaam, zijn als basis genomen van de huidige economische waarde van het plangebied:

- Grondprijs agrarisch met bouwvlak €25,-/m²
- Grondprijs agrarisch zonder bouwvlak €7,-/m²
- Grondprijs recreatie met bebouwing: €65,-/m²
- Grondprijs recreatie zonder bebouwing: €15/m²
- Grondprijs natuur/groen: €1,-/m²

De berekening van de huidige economische waarde van het plangebied ziet er als volgt uit:

<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Grondprijs</i>	<i>Waarde</i>
Agrarisch met bouwvlak	8.503 m ²	€25,-	€212.575,-
Agrarisch zonder bouwvlak	8.310 m ²	€7,-	€58.170,-
Totaal	16.813 m²		€270.745,-

Economische waarde plangebied na realisatie plan

De economische waarden van het plangebied na realisatie van het plan is als volgt berekend:

<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Grondprijs</i>	<i>Waarde</i>
Recreatie met bebouwing	1.302 m ²	€65,-	€84.630,-
▪ bedrijfswoning + bijgebouw	220 m ²		
▪ bedrijfsgebouwen	588 m ²		
▪ beleefkamers	494 m ²		
Recreatie zonder bebouwing	12.628 m ²	€15	€189.420,-
Groen	2.883 m ²	€1,-	€2.883,-
Totaal	16.813 m²		€276.933,-

Waardevermeerdering

De waardevermeerdering bedraagt op basis van bovenstaande berekening:

Huidige waarden:	€276.933,-
Toekomstige waarden:	€270.745,-
Waardevermeerdering:	€6.188,-

De benodigde investering van de kwaliteitsverbetering bedraagt 20% van €6.188 = €1.237,60.

Investerings

Voor de investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen in de regel de volgende zaken worden meegenomen:

1. Sloopkosten overtollige bebouwing en verharding;
2. Aanleg en beheer (10 jaar) van landschapselementen.

Sloop

De in te brengen kosten bestaan uit sloop van de voormalige stallen en verhardingen binnen de bestemming 'Agrarisch'. De te slopen stallen hebben een totale oppervlakte van 2.816 m². Voor de sloop van bebouwing kan een prijs van €25,- per vierkante meter worden gehanteerd. Een gedeelte van de stallen zal echter worden gebruikt als schuur (schuur 1 en schuur 2), totale oppervlakte 520 m². Verder wordt er in totaal 494 m² aan beleefkamers gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een afname van 1.802 m² aan bebouwing (zie figuur 17).

Dit betekent dat 1.802 m² x €25,- = €45.050,- als tegenprestatie kan worden ingezet. Daarnaast nemen de vierkante meters aan verharding af met 650 m² (zie ook paragraaf 5.10), waarvan de sloopkosten 650 m² x €5,- = €3.250,- bedragen. De kosten voor het saneren van de voormalige bedrijfsbebouwing en verhardingen komen daarmee in totaal neer op €48.300,-.

Aanleg en beheer (10 jaar) van landschapselementen

Door Greencurve exterior design is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt ten behoeve van de aansluiting bij de omliggende gronden. De aanleg en beheer van het landschappelijke inpassingsplan mag meegeteld worden in de investering voor de kwaliteitsverbetering.



Figuur 19 Landschappelijke inpassing

Hieronder de bijbehorende berekening.

Kostenraming aanleg en beheer landschapselementen						
	<i>Oppervlakte/ aantal</i>	<i>Kosten aanleg, norm per eenheid</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar, norm per eenheid</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar</i>	<i>totaal</i>
Aanplant nieuwe bosplantsoen	6.400 m ² (44 planten per 100 m ² ; ca. 2.816 planten)	€1,58/ stuk	€4.449,28	€49,43/ 100 m ²	€3.163,52	€7.612,80
Aanplant bomen	165 stuks	€60,62/ stuk	165 x €60,62 = €10.002,30	€55,40/ stuk	165 x €55,40 = €9.141,-	€19.143,30
Aanplant ecologisch beheerd grasland	6.500 m ²	€0,20/ m ²	6.500 m ² x €0,20 = €1.300,-	€92,-/ 100 m ²	65 x €92,- = €5.980,-	€7.280,-
Totaal						€34.036,10

Totaal investering

Sloop: €48.300,-
Aanleg en beheer (10 jaar) van landschapselementen: €34.036,10

Totaal: €82.336,10

Conclusie investering kwaliteitsverbetering

De totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt €82.336,10. Dit is ruim voldoende om te voldoen aan de gevraagde kwaliteitsverbetering van €1.237,60. Dit betekent dat er een forse meerwaarde wordt gecreëerd. Met deze meerwaarde wordt verantwoord dat de beleefkamers op palen worden gerealiseerd en een hoogte kennen van bijna 8 meter. Dit wijkt af van de gangbare hoogtemaat voor recreatiewoningen in de gemeente. Daarbij biedt artikel 4.3.2. van de regels de mogelijkheid om onder voorwaarden het bebouwd oppervlak van bedrijfsgebouwen en beleefkamers beperkt uit te breiden. Dit geeft het plan enige flexibiliteit. De duurzaamheidsgedachte alsmede het landschap als drager van dit plan maken het plan uniek en rechtvaardigen met de grote financiële inspanning de totaal opzet in deze vorm.

Normen wateroverlast buiten stedelijk gebied (art. 4.4)

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

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

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

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

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect ‘water’.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

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

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

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

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

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

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

- Initiatieven voor dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie zijn in de gehele gemeente afweegbaar;
- Grootschalige recreatie-initiatieven zijn in principe afweegbaar in de recreatieve driehoek;
- Bij zelfstandige horeca-initiatieven moet er sprake zijn van een aanvulling op het bestaande aanbod: vergroting diversiteit;
- Balans tussen dagrecreatie- en verblijfsrecreatie-initiatieven;

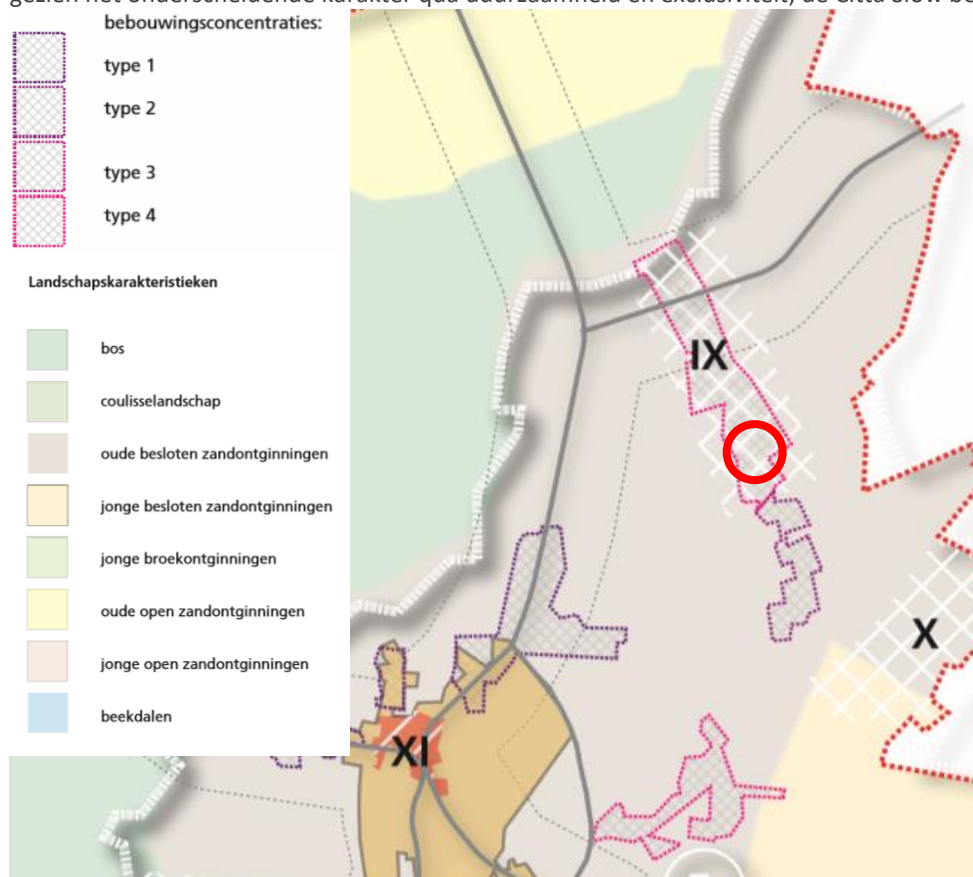
- Recreatie-initiatieven moeten leiden tot een verbreding, diversifiëring en/of kwaliteitsimpuls voor recreatie(voorzieningen);
- Innovatieve initiatieven zijn welkom, evenals luxere verblijfsrecreatieve voorzieningen, als bed & breakfast, ruitersportgerelateerde verblijfsrecreatieve initiatieven, bijvoorbeeld in VAB's;
- Soepele afwikkeling verkeer, geen overlast of onveiligheid;
- Parkeervraag op de locatie inpassen, geen parkeeroverlast;
- Geen onevenredige hinder t.a.v. geluid, licht en visuele overlast;
- Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik: bij voorkeur benutten bestaande locaties.

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

Aangezien het initiatief leidt tot een invulling van een voormalig agrarisch bedrijf (VAB), de ecologische en landschappelijke waarde van de omgeving verbeterd, geheel duurzaam wordt ontwikkeld, aansluit bij het Bels Lijntje en zich richt op een doelgroep waar nog weinig voorzieningen voor zijn in deze gemeente, is er zeker sprake van een meerwaarde.

In hoofdstuk 3 is reeds ingegaan op de afwikkeling van het verkeer en het parkeerverhaal. In hoofdstuk 5 wordt onderzocht of onderhavig voornemen tevens geen onevenredige hinder als gevolg heeft.

Het initiatief sluit daarnaast aan bij de ambitie 'versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden'. De beoogde recreatieve ontwikkeling is een toevoeging aan het bestaande aanbod in de gemeente, met name gezien het onderscheidende karakter qua duurzaamheid en exclusiviteit; de Citta Slow beleving.



Figuur 20 Uitsnede Structuurvisie Alphen - Chaam (plangebied ter plaatse van rode cirkel)

Het plangebied ligt conform de structuurvisie binnen ‘bebouwingsconcentratie 4’ en het landschapskarakteristiek ‘Oude besloten zandontginningen’. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

Bebouwingsconcentratie type 4

“Bebouwingsconcentraties in het landbouwontwikkelingsgebied zijn aangemerkt als type 4. Beleidsmatig wordt in het LOG in ruime mate de intensieve veehouderij gefaciliteerd. Hierdoor blijft weinig ruimte voor overige functies en functieverandering. Onder bepaalde omstandigheden kan er in deze concentraties echter wel sprake zijn van bepaalde functieveranderingen. De hoeveelheid bebouwing die mag worden gebruikt is het resultaat van maatwerk.”

Oude besloten zandontginningen

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

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is toegelicht, vormt de afwisseling van open en gesloten kamers de basis voor het ontwerp. Beoogd wordt de landschappelijke historie van het perceel weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Daartoe wordt natuurrijk grasland en bos aangelegd, waardoor tevens meer ruimte voor biodiversiteit ontstaat.

Om het Alphens landschap nog verder te versterken wordt de aanwezige sloot aangepast. De bedoeling is hierdoor een plek te creëren waar mensen het Alphens landschap kunnen beleven.

Daarnaast is voor het planvoornemen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1 van de toelichting). De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het oude besloten zandontginningen landschap.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige planvoornemen bijdraagt aan het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden en hiermee in lijn van de structuurvisie is.

Ontwikkelagenda toerisme en recreatie

In 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwikkelagenda toerisme en recreatie vastgesteld. Het beleidsdocument is opgebouwd uit speerpunten, die de gemeente beschouwd als gewenste ontwikkelingen en die de gemeente wilt faciliteren. Het beleidsdocument stuurt aan op vraaggerichte ontwikkeling.

Eén van de speerpunten is ‘Verblijf in het groen’. De gemeente vindt het belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen te waken dat niet allen maar ‘meer van hetzelfde’ komt. De gemeente stimuleert dan ook vooral innovatieve plannen waarbij gekeken wordt naar een vraaggerichte ontwikkeling.

Het initiatief om ‘beleefkamers’ te ontwikkelen sluit aan bij de vraag van verschillende doelgroepen die willen overnachten in kleinschalige en vernieuwende accommodaties. Gesteld kan worden dat het beoogde recreatiebedrijf past binnen de vraaggerichte ontwikkeling waarnaar de gemeente Alphen – Chaam streeft.

Ook draagt het plan bij aan een tweede punt uit de ontwikkelagenda. Speerpunt 1 't goeie leven' is er op gericht het gedachtegoed van Citta Slow uit te dragen. Sociale cohesie en streekproducten zijn beide beleidsterreinen waar Citta Slow Nederland zich op richt. Het idee van de buurtweide heeft een sociale component en brengt streekproducten onder de aandacht. Hiermee wordt een bourgondische beleving gecreëerd, waarmee het gedachtegoed wordt overgedragen naar de gasten.

Trajectvisie Bels Lijntje

In de trajectvisie en inspiratiedocument Bels Lijntje wordt het kader geschept voor de toekomstige ruimtelijke en programmatische ontwikkeling en de strategische marktpositionering van het Bels Lijntje. Het Bels Lijntje is momenteel vooral bekend als recreatieve route. Kansen om het Bels Lijntje te versterken liggen op het gebied van cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie en toerisme, mobiliteit en landbouw.

Beoogd wordt om het bestaande rustpunt te verplaatsen naar het perceel Oude Tilburgsebaan 6. Bedoeling is om een element te plaatsen, bijvoorbeeld een silhouet van een spoorhuisje van cortenstaal. Daarnaast ontstaat door het situeren van het rustpunt op privé terrein de mogelijkheid om dit 's avonds en 's nachts af te sluiten. Hierdoor kan overlast worden voorkomen

Voorliggend initiatief snijdt in feite alle facetten aan om het Bels Lijntje als toeristisch product te versterken. De ontwikkeling van het rustpunt Bels Lijntje is namelijk een identiteitsversterkend initiatief. Het draagt bij aan het zichtbaar maken van de cultuurhistorische spoorgeschiedenis en de landschappelijke, recreatieve componenten van de identiteit.

Om de eenheid van het Bels Lijntje te waarborgen, zal voor de ontwikkeling van het rustpunt afstemming gezocht worden met de werkgroep Bels Lijntje.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

5.1.1 Archeologie

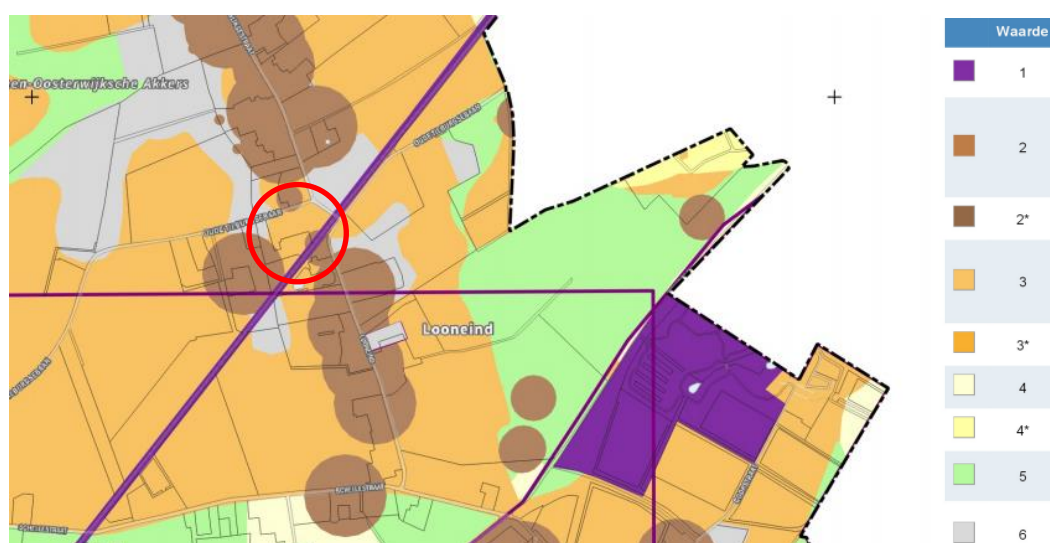
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese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

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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



Figuur 21 Archeologische beleidskaart gemeente Alphen-Chaam (plangebied = rood)

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam ligt het plangebied voor het grootste deel in categorie 3. Voor categorie 3 geldt een hoge kans op vindplaatsen. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek in de vroege fase van de planvorming vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,40 meter onder maaiveld.

Tevens ligt het plangebied voor een klein gedeelte aan de noordzijde, zuidzijde en westzijde in categorie 2. Voor categorie 2 geldt een zeer hoge trefkans. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek in de vroege fase van de planvorming vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld.

Het noordwesten van het plangebied ligt voor een klein gedeelte in categorie 6. Voor categorie 6 geldt een lage kans op vindplaatsen. Hier zijn dan ook geen restricties aan gekoppeld.

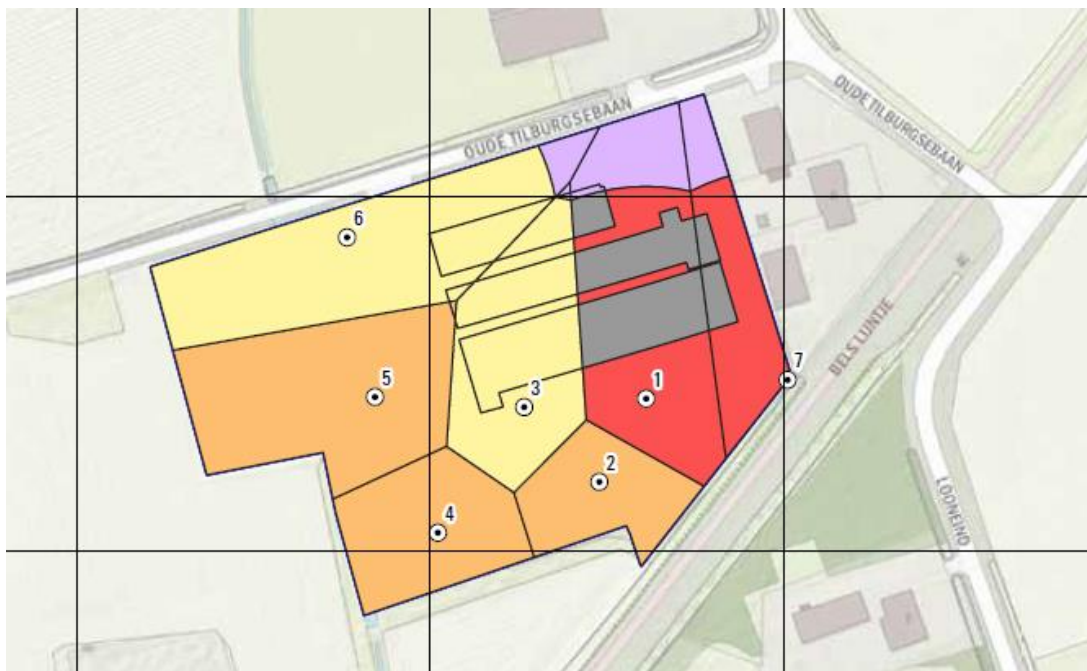
Het beoogde bouwvlak reikt echter niet tot categorie 2 en categorie 6. Derhalve worden de onderzoeksgrenzen van categorie 3 aangehouden.

Buiten het vigerende bouwvlak worden 13 beleefkamers gerealiseerd met een oppervlakte van 38 m² per kamer. In totaal wordt er 494 m² aan bouwwerken buiten het vigerend bouwvlak gerealiseerd. Daarbij worden tevens leidingen, bestrating en beplanting aangelegd, waarmee de onderzoeksgrens van 500 m² wordt overschreden. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Onderzoek

Door VUHbs archeologie is in november-december 2020 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij de toelichting).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied in westelijke richting afhelt, waarbij aan het uiterste noordwestelijke deel van het plangebied vanwege de lage landschappelijke ligging een algemeen lage verwachting is toegekend. Aan de rest van het plangebied is een hoge verwachting toegekend voor het neolithicum tot de vroege middeleeuwen en (afhankelijk van de intactheid van de bodem) een lage of hoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum-mesolithicum.



Figuur 22 Indicatieve archeologische verwachting voor het plangebied op basis van dit onderzoek

De plannen, zoals nu voorzien, zullen de bodem niet of nauwelijks verstoren, waardoor hier geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

In het bestemmingsplan is voorzien in de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', met uitzondering van het gebied met een lage verwachting.

5.1.2 Cultuurhistorie

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

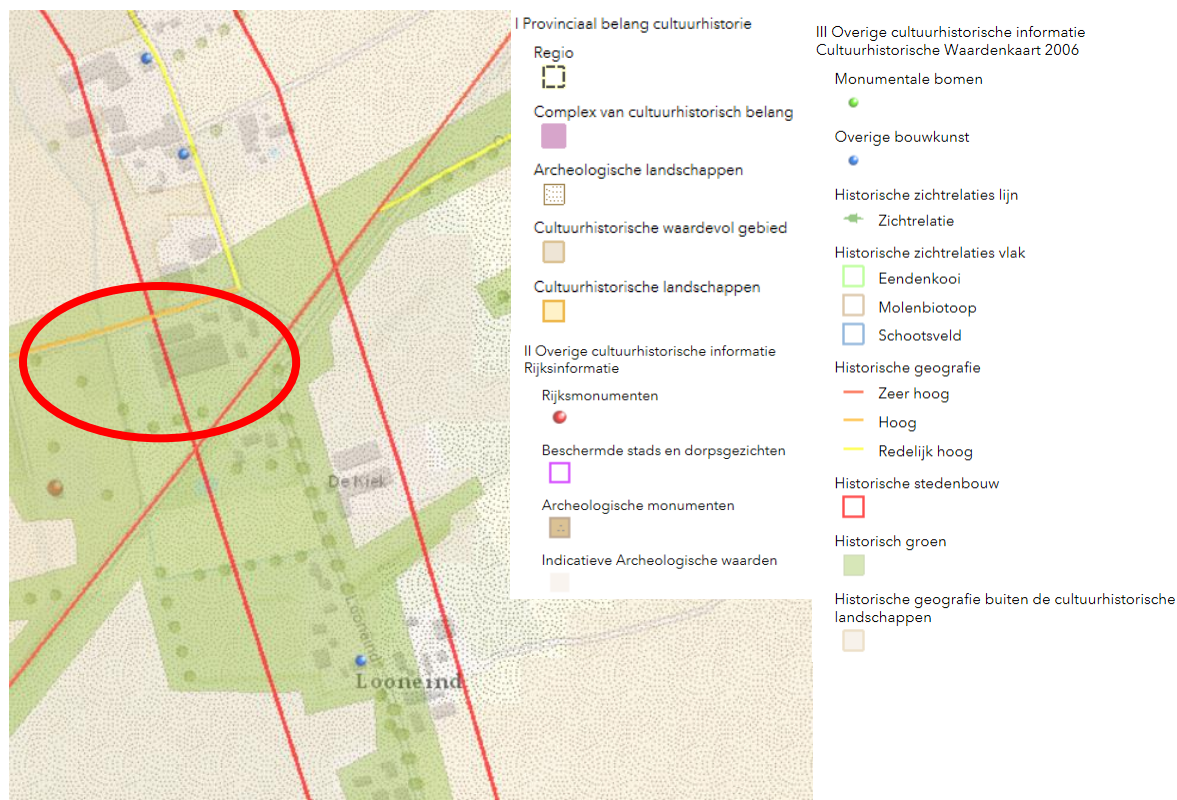
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur 23 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt binnen de regio 'Baronie', het archeologisch landschap 'dekszandeiland Alphen – Baarle', in een gebied met een hoge archeologische trefkans, historische stedenbouw en historisch groen. In de onderstaande tekst zijn deze cultuurhistorische gebieden nader uitgewerkt.

Baronie

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

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

Archeologische landschappen – dekszandeiland Alphen - Baarle

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

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

Historisch groen

Het plangebied is gelegen in het historisch groen ‘Houtwal, laanbeplanting, spoorlijn Oude Tilburgse Baan Alphen – Oosterwijk’. Hiertoe behoren de houtwallen en laanbeplantingen in een agrarisch gebied rond de voormalig spoorlijn Tilburg-Turnhout en de aansluitende wegen. De beplanting bestaat uit Amerikaans eik, haagbeuk, berk, wilde lijsterbes, sleedoorn, ratelpopulier, gewone vlier en meidoorn, daterend uit 1850-1930.

Historische stedenbouw

Het plangebied is gelegen binnen de historische stedenbouw ‘Buurtschap Alphen Oosterwijk, Looneind’. Dit betreft een goed voorbeeld van een langgerekt akkergehucht ontstaan uit boshoevennederzetting met kenmerkende, lineaire uitleg, doorsneden door Hultense Leij en het tracé voormalige spoorlijn (1867). De Oosterwijksestraat en het Looneind zijn van oorsprong baanvormig verbreed, wellicht vanwege functie als veedrift. Het gebied wordt deels gekenmerkt door laanbeplanting met linden en eiken. Daarnaast kent het gebied een visueel gaaf bebouwingsbeeld bestaande uit boerderijen (1600-1940) met aansluitend open akkerbodems.

Beoordeling

Delen van de historische houtwallen zijn nog steeds zichtbaar in het landschap. De kleine akkers vormden kleine ‘kamers’ in het landschap. De houtwallen zorgden voor beschutten, zorgden er voor dat het vee niet losbrak en werden ook gebruikt als hakhout. Rondom de Oude Tilburgsebaan zijn nog steeds sporen zichtbaar van dit verleden, van het Alphens landschap. De afwisseling van open en gesloten ‘kamers’ vormt dan ook de basis voor het ontwerp.

Het Alphens landschap wordt de drager voor de ontwikkeling. De elementen en ook de bezoekers zijn te gast in het landschap. Er worden bomen geplant en natuurrijke grasvelden aangelegd. Ook wordt de aanwezige sloot dusdanig geïntegreerd, dat dit een bijdrage levert aan de biodiversiteit. Op het eigen terrein zal de sloot wel worden versterkt.

De bedoeling is dat het terrein semi-openbaar wordt. Dit houdt in dat ook wandelaars over het terrein kunnen lopen en kunnen genieten van het enerzijds kwalitatief hoogwaardige landschap en anderzijds van de karakteristieke duurzame beleefkamers en andere bebouwing. Door het bos zal en ook een wandelpad komen zodat de Oude Tilburgsebaan en het Bels Lijntje verbonden worden.

Er worden geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gesloopt. De ontwikkeling wordt daarnaast, met oog op het historische groen, landschappelijk ingepast. Gesteld kan worden dat met het planvoornemen geen ontwikkelingen plaats vinden welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

5.1.3 Aardkunde

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom heeft de provincie de gebieden van provinciale of nationale betekenis vastgelegd op de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant'.



Figuur 24 Uitsnede Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant

Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied zoals aangewezen op de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant'.

Conclusie

De aspecten archeologie, cultuurhistorie en aardkunde vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

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

Onderzoek

Het plangebied is onderdeel van de lintbebouwing langs de Tilburgsebaan, de Oosterwijksestraat en het Looneind. Langs dit lint komen verschillende agrarische bedrijven en andere vormen van bedrijvigheid voor. Voor het gebied wordt daarom aangesloten op de richtafstanden t.o.v. een gemengd gebied.

Voor onderhavig planvoornemen dient rekening gehouden te worden met zowel de richtafstanden van omliggende bedrijven ten opzichte het recreatiebedrijf als de aan te houden richtafstanden van het recreatiebedrijf ten opzichte van de omliggende woningen.

Milieubelastende bedrijven t.o.v. het plangebied

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

Adres	Soort bedrijf	Milieucat.	Richt afstand	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Oosterwijksestraat 2	Opslag statische goederen	2	10 m	120 m
Oosterwijksestraat 3a	Melkveehouderij	3.2	50 m	170 m
Oosterwijksestraat 5	Melkveehouderij	3.2	50 m	240 m
Oosterwijksestraat 6	Varkenshouderij	4.1	100 m	310 m
Oosterwijksestraat 7	Geitenhouderij	4.1	100 m	430 m
Oude Tilburgsebaan 2A	Kennel	3.1	30 m	75 m
Looneind 6	Kampeerberouderij	3.1	30 m	100 m
Looneind 3	Camperstalling	2	10 m	360 m
Looneind 2a	Mini-camping	3.1	30 m	380 m

De omliggende milieubelastende bedrijfsactiviteiten bevinden zich buiten de te hanteren richtafstand.

Plangebied t.o.v. milieugevoelige functies

Het kleinschalige recreatiebedrijf met bijbehorende functies is het meest overeenkomend met de functie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG. Het kleinschalige recreatieve bedrijf met bijbehorende functies is niet opgenomen in deze handreiking. Voor de functie 'kampeerterrein, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' geldt milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. De maatgevende factor hierin is geluid.

Op het naastgelegen perceel Oude Tilburgsebaan 8 bevindt zich een burgerwoning. De afstand tussen de woning en de recreatiebestemming bedraagt 0 meter. Aan de overzijde van het Bels Lijntje bevindt zich tevens een burgerwoning (Looneind 7). De afstand tussen deze woning en het recreatiebedrijf bedraagt 21 meter.

Na realisatie van het planvoornemen zullen er nieuwe verkeersbewegingen ontstaan, waaronder het komen en gaan van de gebruikers van de leefkamers. Het parkeren van de gebruikers van de leefruimtes vindt plaats naast de leefruimte. De dichtstbijzijnde leefkamer ligt echter op een afstand van ongeveer 70 meter ten opzichte van de woning Oude Tilburgsebaan 8 en de dichtstbijzijnde leefkamer bij de woning Looneind 7 is gelegen op een afstand van zo'n 80 meter. De bezoekers zullen in de ochtend aankomen en weer in ochtend vertrekken. Er zullen geen nachtelijke verkeersbewegingen plaats vinden.

Daarnaast vinden er werkzaamheden plaats om het landschap te onderhouden. Deze zijn vergelijkbaar met de huidige activiteiten (maaïen, snoeien enz). Ook zal een gedeelte van de voormalige pluimveestallen gebruikt worden als werkplaats voor onderhoud (160 m²). In de werkplaats vindt vooral onderhoud plaats als er iets kapot is, maar dat is minimaal. Het is meer een werkschuur waar (tuin)gereedschap staat. Het geluid wat hier wordt geproduceerd is minimaal en verwaarloosbaar en vindt uitsluitend overdag en in de middag binnen plaats.

Tenslotte wordt in de leefruimte workshops/kookclinics en inspiratie- en ontwerpessies gegeven, deze vinden echter in pandig plaats en produceren nagenoeg geen geluid. De workshops/kookclinics en inspiratie- en ontwerpessies vinden overdag plaats op slechts een aantal dagen per jaar. In de avond- en nachtperiode is geen sprake van geluidproductie. Dit leidt tot een verbetering aangezien bij het voormalige agrarische bedrijf ook 's-avonds bedrijvigheid plaats vonden (rijden van machines).

In de gemeente Alphen-Chaam komen reeds verschillende recreatiebedrijven voor die vele malen groter zijn. Voorbeelden zijn de camping aan de Huisdreef 1 te Alphen met 235 stacaravans en 10 trekkershutten, de camping aan de Maastrichtsebaan 1 te Alphen met 231 stacaravans en 10 trekkershutten en het bungalowpark aan de Wilderstraat 31 met 99 recreatiewoningen. In vergelijking met deze recreatiebedrijven kan gesteld worden dat het beoogde recreatiebedrijf een

stuk kleiner is dan een gemiddeld kampeerterrein, vakantiecentra, e.d. Het bedrijf is derhalve eerder vergelijkbaar met een categorie 1 of 2 bedrijf. Dergelijke milieucategorieën zijn goed te combineren met woningen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het beoogde kleinschalige recreatiebedrijf gelijk te stellen is met een milieucategorie 2 bedrijf. Een milieucategorie 2 bedrijf heeft volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. De dichtstbij gelegen woning (Oude Tilburgsebaan 6) bevindt zich op een afstand van meer dan 10 meter ten opzichte van de geluidproducerende activiteiten. Op grond hiervan kan gesteld worden dat ter plaatse van deze woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

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

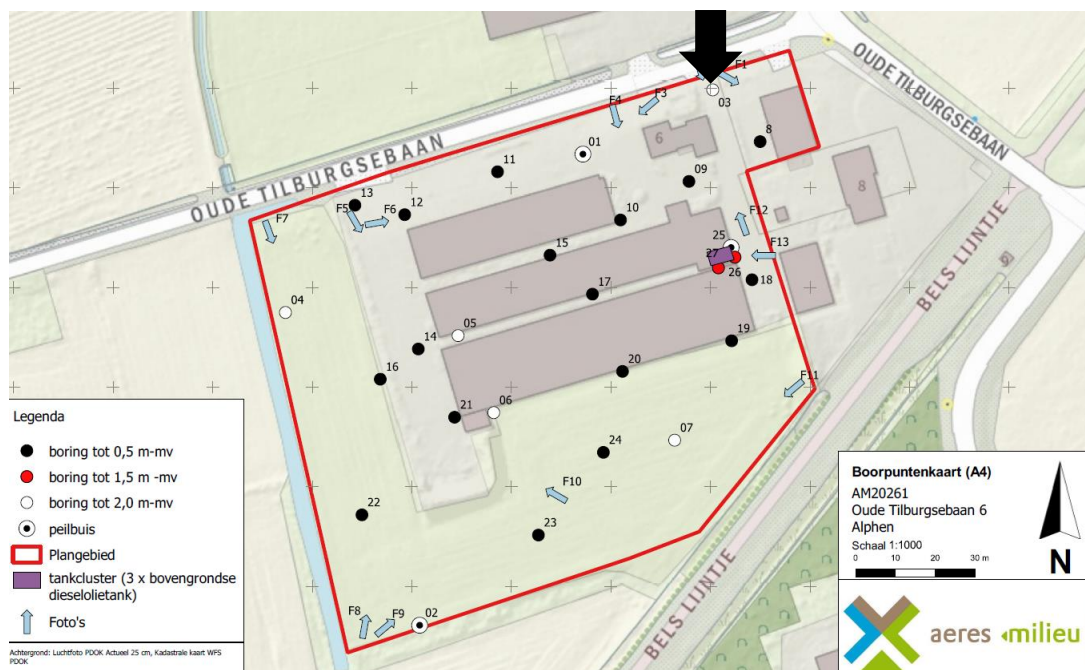
Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek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

Onderzoek

Door Aeres Milieu B.V. is in juli 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 bij de toelichting).

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn, met uitzondering van drie bovengrondse dieselolietanks, geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen voor verontreiniging. De drie bovengrondse dieselolietanks staan opgesteld in een lekbak. De tanks zijn ruim 10 jaar niet meer in gebruik.

In het opgeboorde bodemmateriaal ter plaatse van boorpunt 3 (ter plaatse van de zwarte pijl) zijn in het traject van 0,2 tot 0,5 m-mv baksteenresten aangetroffen (zwak baksteenhoudend). In het opgeboorde bodemmateriaal van de boringen ter plaatse van de bovengrondse dieselolietanks zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.



Figuur 25 Situatietekening met boorpuntlocaties

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de geanalyseerde grondmengmonsters van de bovengrond en ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, cadmium, zink en xylenen.

In de geanalyseerde grond- en grondwatermonsters ter plaatse van de bovengrondse dieselolietanks zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De milieuhygiënische conditie van de bodem is niet negatief beïnvloed door de aanwezigheid van de bovengrondse tanks.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar een recreatief gebruik.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Gezondheidskundige beoordeling GGD

Vanuit de GGD is een van de algemene aandachtspunten; de aanwezigheid van lood in de bodem, met name wanneer er onverharde speelplekken voor kinderen op het terrein aanwezig zijn (zie bijlage 5 van de toelichting). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de geanalyseerde grondmengmonsters van de bovengrond en ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. De hoeveelheid lood in de grond blijft ruim onder de 100 mg/kgds, waarmee de bodem voldoet aan de door de GGD gehanteerde indeling "gezondheidskundig voldoende bodemkwaliteit voor lood" voor plaats waar kinderen spelen. Ook blijft de concentratie lood onder de bij deze indeling behorende waarde voor een grote moestuin (60 mg/kgds).

In het freatisch grondwater zijn geen concentraties aangetroffen boven de tussenwaarde. Er is op basis van de analyse resultaten bij het gebruik van de grond voor de beoogde bestemming geen gezondheidsrisico te verwachten.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Figuur 26 Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (plangebied zwart omcirkeld)

Inrichtingen

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

- Gebr. Van Eijck Loonbedrijf B.V., Schellestraat 14 Alphen (565 m);
- Munitiepark Alphen, Fransebaan 1 Alphen (ca. 2,3 km).

Binnen of direct grenzen aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het plangebied ligt ruim buiten de invloedsgebieden van deze twee meest nabijgelegen risicovolle inrichtingen.

Op het terrein van de inrichting Gebr. Van Eijck Loonbedrijf B.V. is een biogas vergister (bovengrondse tank) aanwezig. Voor deze bovengrondse tank geldt een risicoafstand (PR 10-6) van 50 meter. De afstand tot het plangebied ligt hier met circa 565 meter ruim boven.

Op een afstand van circa 2,3 km is een militair munitiepark gelegen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de veiligheidszones van deze inrichting weergegeven. Deze veiligheidszone reikt niet tot aan het plangebied, waardoor het niet in binnen het invloedsgebied van deze inrichting ligt.

Transport over wegen

In het Besluit externe veiligheid is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld.

Binnen een afstand van 200 meter ligt geen weg waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 570 meter van het plangebied. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

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

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

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

Onderzoek**Wegverkeerslawaai**

Een recreatiebedrijf met bijbehorende ondergeschikte functies is niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is vanuit de Wet geluidhinder derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 5.2) is reeds de invloed van het recreatiebedrijf op de omgeving van het plangebied beschouwd. Hieruit is gebleken dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de omliggende geluidsgevoelige functies.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geurhinder

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

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

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

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

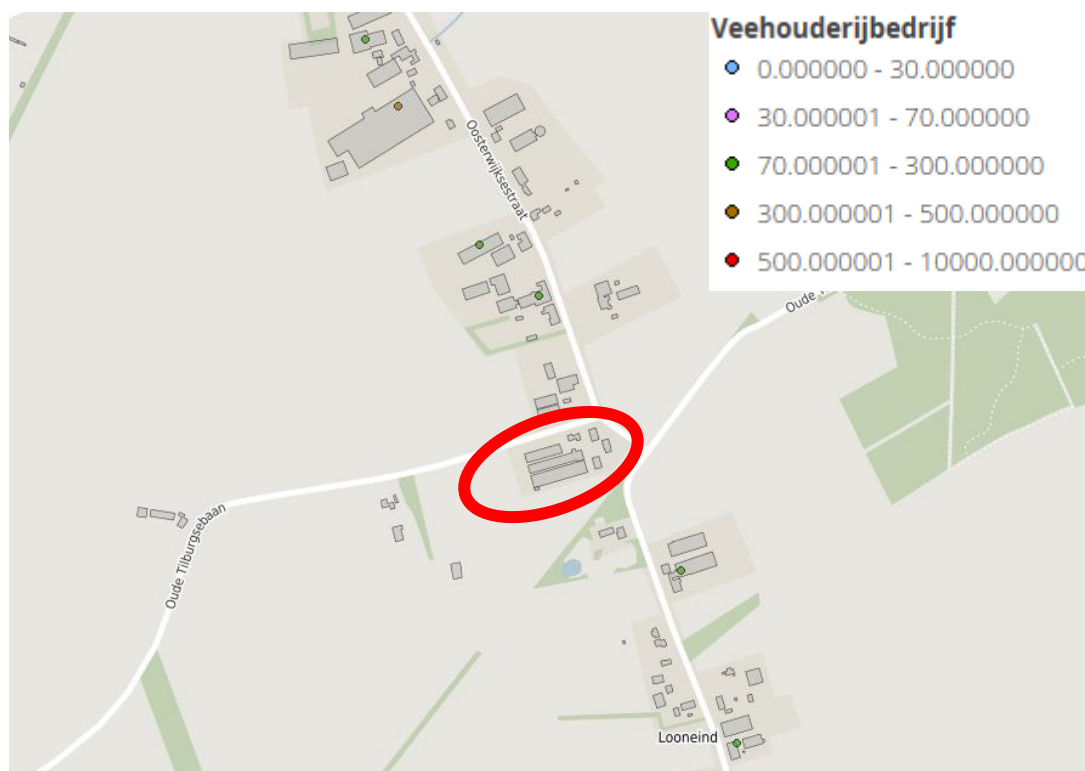
Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Alphen-Chaam

De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam hebben op 22 augustus 2009 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In de verordening zijn, lijn met de Wgv, voor een bepaald gebied specifieke afstandseisen opgenomen voor veehouderijen tot aan geurgevoelige objecten. De verordening geldt echter niet voor het plangebied.

Onderzoek

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.

Toetsing vindt plaats op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij is het van belang of er bij de ontwikkeling van de recreatieve voorzieningen sprake is van een nieuw "geurgevoelig object".



Figuur 27 Uitsnede kaart veehouderijbedrijf (plangebied rood omcirkeld)

Op basis van onder ander een uitspraak van de Rechtbank (201100912/1/M2) wordt een recreatiewoning gezien als een geurgevoelig object. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat met de definitie van geurgevoelig object in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij mede is beoogd om gebouwen die niet dienen tot permanent verblijf bescherming tegen geurhinder te bieden, zodat een recreatiewoning (en in de onderhavige zaak ook een pension) als geurgevoelig object als bedoeld in dat artikel moet worden aangemerkt.

Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Alphen – Chaam kan aangesloten worden bij de richtafstanden voor buiten de bebouwde kom. Voldaan dient te worden aan een afstand van minimaal 50 meter.

De dichtstbijzijnde veehouderij (Looneind 6) ligt op circa 100 meter van het plangebied. Verder bevinden zich een veehouderij op circa 170 meter, 240 meter en 310 meter (Oosterwijksestraat 3a, 5 en 6). Aan de gegeven richtafstand wordt voldaan.

De achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 3 en 7 OU/m³ en voldoet daarmee aan de gezondheidkundige advieswaarde voor de achtergrondgeurbelasting in het buitengebied (zie bijlage 5 van de toelichting).

Een geuronderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gezondheidkundige beoordeling GGD

Op 4 september 2020 heeft de gemeente Alphen-Chaam de GGD gevraagd haar te adviseren over de bestemmingsplanwijziging aan de Oude Tilburgsebaan 6 te Alphen. Omdat op korte afstand een relatief groot intensieve geitenhouderij gevestigd is, vraagt de gemeente Alphen aan de GGD een gezondheidsadvies over deze herbestemming. De gezondheidkundige beoordeling (zie bijlage 5 van de toelichting) is, daar waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van geitenhouderijen wordt het volgende gesteld:

“In het onderzoek Veehouderij en Gezondheid (VGO) werd gevonden dat in een straal van 1,5 - 2km rondom geitenhouderijen omwonenden een grotere kans op een longontsteking hebben. Dit verband is tussen 2009 en 2016 elk jaar gevonden. Ook in aanvullend onderzoek in Utrecht/Gelderland/Overijssel werd eenzelfde verband gevonden. Op dit moment is nog niet bekend wat de oorzaak van het verhoogd voorkomen van longontstekingen is, waardoor nog geen beschermende maatregelen te nemen zijn.”

De dichtstbijzijnde geitenhouderij betreft de locatie Oosterwijksestraat 7, op een afstand van circa 430 meter van het plangebied. Op de locatie worden 5.690 geiten gehouden (bron web bvb). Het plangebied ligt daarmee binnen de cirkel waarvan uit onderzoek bleek dat omwonende een verhoogd risico op longontsteking lopen.

In het VGO onderzoek is niet onderzocht of het risico op het verhoogd voorkomen van longontsteking er is wanneer men kortere tijd in de directe nabijheid van geitenhouderijen verblijft. Vanuit de GGD wordt geadviseerd om cliënten op dit risico te wijzen zodat zijzelf een beslissing kunnen nemen om hier wel of niet te verblijven. Opgemerkt daarbij wordt dat het een vrije keuze van mensen is om een verblijf op een recreatiepark te boeken. Bovendien zal de verblijfstijd op het recreatiepark van kortere duur zijn dan in een burgerwoning/plattelandswoning waar het VGO-onderzoek zich op gericht.

Op basis van het gestelde in de gezondheidskunde beoordeling van de GGD, kan gesteld worden dat de nabijheid van een geitenhouderij geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³.

De concentratie PM_{2,5} ligt tussen de 10 en 12 µg /m³ en ligt dus net boven de gezondheidkundige advieswaarde, zoals overigens in grote delen van Nederland. De concentratie PM₁₀ ligt onder de 18 µg /m³ en voldoet aan de gezondheidkundige advieswaarde. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Voorliggend planvoornemen betreft het realiseren van een recreatiebedrijf met ondergeschikte functies. Dergelijke activiteiten dragen 'in betekenende mate' (IBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekend dat in principe nader onderzoek noodzakelijk is. Voor kleinschalige ontwikkelingen kan onderzoek uitgevoerd worden middels de NIBM-tool.

In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario. In het geval van voorliggend planvoornemen wordt de verkeersgeneratie zoals berekend in paragraaf 5.9 als uitgangspunt genomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	52,4
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit bovenstaand figuur blijkt dat het beoogde planvoornemen ruim binnen de grens van NIBM valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

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

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

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

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de Natuurnetwerk Brabant (NNB). In paragraaf 4.2 is reeds getoetst aan het provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk.

Beschermde planten en dieren

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

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

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

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

Quickscan Natuurwetgeving

Door Aeres Milieu B.V, in samenwerking met Faunaconsult, is in juli 2020 een Quickscan Natuurwetgeving opgesteld, op basis van het op 11 juni 2020 uitgevoerde veldbezoek (zie bijlage 6 van de toelichting). Uit de Quickscan zijn de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen:

Natura 2000

De plannen hebben waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Om elk risico uit te sluiten, is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald middels de Aeries Calculator 2019A. Zie navolgende paragraaf.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De (gedeeltelijke) sloop van de pluimveestallen, de bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De kopse kanten van de voormalige pluimveestallen bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Massawinterverblijven zijn echter niet te verwachten, wegens de afwezigheid van grote spleetvormige ruimten, zoals aanwezig in sommige zeer grote gebouwen. Hierbij moet echt worden gedacht aan grote robuuste flatgebouwen, met onverwarmde trappenhuisen (waar de spouw van koud is) en verwarmde appartementen (waarvan de spouw warmer is).

Het (gedeeltelijk) slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2017) te worden onderzocht.

Vleermuisenonderzoek

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (zie bijlage 7 van de toelichting). Het onderzoek heeft van augustus 2020 tot en met juni 2021 plaatsgevonden. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Er zijn in en nabij het plangebied drie soorten vleermuizen waargenomen: de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*).

Bij inspectie van het plangebied bij daglicht zijn geen vleermuiskeutels of andere sporen gevonden die duiden op vleermuisverblijfplaatsen. Mogelijk is er een verblijfplaats van vleermuizen aangetroffen in de te behouden woning. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen in de te slopen stallen.

Het plangebied (bomenrij achterzijde stallen) fungeert als foerageergebied voor twee of drie dwergvleermuizen. Gelet op dit kleine aantal en het ruimte aanbod aan vergelijkbaar foerageergebied in de omgeving is het plangebied geen essentieel foerageergebied. Een onmisbaar foerageergebied binnen de plangrenzen is niet aan de orde. De bomenrij zal tijdens en na de sloop van de stallen behouden blijven.

Er zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig in het plangebied. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied kunnen zeker wel voorkomen.

De balts van de gewone dwergvleermuis of ander soorten is in augustus/september in het plangebied niet gehoord. Paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en andere soorten zijn niet gevonden. Het zogenaamde najaar zwermgedrag is niet waargenomen.

Er zijn preventief mitigerende maatregelen genomen door het hangen van drie vleermuiskasten en ruimte in voegen te maken in de woning.

De geplande ontwikkeling heeft door gebruik aan geschikt verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroutes) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.

Stikstofdepositie

Een berekening met behulp van de Aeries calculator 2019A moet bij ontwikkelingen aantonen dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt omtrent de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden met behulp van de Aerius Calculator 2019A (zie bijlage 8 van de toelichting). Het doel van de berekening is het in kaart brengen van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden in de aanleg- en gebruiksfase. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Regte Heide & Riels Laag'. Deze is gelegen op circa 1,8 kilometer van het plangebied.

Bij de sloop- en bouwperiode van de aanlegfase worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten. Uit de rekenresultaten blijkt dat in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Oude Tilburgsebaan. De Oude Tilburgsebaan staat, via het Looneind en de Schellestraat, in verbinding met de N260 (Goedentijd – Kapellekensbaan). Richting het noorden, via de Oosterwijksestraat, staat het plangebied tevens in verbinding met de N260. De Oude Tilburgsebaan, de Schellestraat en de Oosterwijksestraat betreffen wegen, waar geen fysieke scheiding is tussen motorvoertuigen en langzaam verkeer. Het nieuwe recreatiebedrijf zal bereikbaar blijven via de bestaande inrit aan de Oude Tilburgsebaan.

Door de wijziging van de agrarische bestemming naar een recreatiebestemming zullen de verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen en goederen met lichte motorvoertuigen zal toenemen.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe recreatiebedrijf, wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 318. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam wordt voor het recreatiebedrijf met ondergeschikte functies uitgegaan van de cijfers voor 'Buitengebied, niet stedelijk'. Voor het agrarisch bedrijf is een inschatting gemaakt op basis van ervaringscijfers.

De verkeersgeneratie ten aanzien van de (bedrijfs)woning wordt buiten beschouwing gelaten, aangezien dit een bestaande woning betreft. De huidige en nieuwe verkeersgeneratie ten aanzien van deze woning blijft ongewijzigd.

In onderstaande tabel is de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven:

Bestaande situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Agrarisch bedrijf	10 mvt/etmaal per bedrijf	1 bedrijf	10 mvt x 1 bedrijf = 10 mvt/etmaal
Toekomstige situatie			
Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Verblijfsrecreatie	2,6 mvt/etmaal per kamer	13 beleefkamers	2,6 mvt x 13 kamers = 33,8 mvt/etmaal
Belevingsruimte (showroom op begane grond)	8,5 mvt/etmaal per 100 m ²	2 x 168 m ² bvo = 336 m ² bvo	8,5 mvt x 336 m ² / 100 m ² = 28,6 mvt/etmaal
<i>Totaal</i>			<i>62,4 mvt/etmaal</i>
<i>Toename</i>			<i>52,4 mvt/etmaal</i>

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 52,4 motorvoertuigen per etmaal. Verwacht wordt dat de Oude Tilburgsebaan, het Looneind en/of de Oosterwijksestraat voldoende capaciteit hebben om de extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten bij de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019 (vastgesteld op 14 maart 2019).

Voor de beleefkamers wordt aangesloten bij de parkeernorm voor een 'bungalowpark'. Op basis van de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019 dient derhalve een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per beleefkamer aangehouden te worden. Voor de bedrijfswoning (>90 m²) geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen.

De belevingsruimte (168 m²) is lastig te scharen onder één bepaalde categorie, aangezien deze ruimte zowel gebruikt zal worden als showroom voor de keukens van Martens en Dochters op de begane grond als voor het geven van workshops/kookclics en inspiratie- en ontwerpessies op de verdieping. Martens en Dochters heeft aangegeven dat zij 6 tot 8 klanten per week verwachten voor de showroom. Deze zullen altijd op afspraak komen en slechts één tegelijk.

De workshops/kookclics en inspiratie- en ontwerpessies worden gehouden voor gemiddeld 6 personen en zullen slechts 8 tot 12 keer per jaar plaats vinden. Gezien de voornaamste functie van de belevingsruimte het 'belevens' van de keukens is, wordt voor de worst case scenario aangesloten bij de parkeernorm voor een woonwinkel. Dergelijke functie kent een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte schematisch weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Verblijfsrecreatie	1,7 pp / beleefkamer	13 beleefkamers	1,7 pp x 13 kamers = 22,1 parkeerplaatsen
Belevingsruimte (showroom op begane grond)	2,0 pp / 100 m ² bvo	2 x 168 m ² bvo = 336 m ² bvo	2,0 pp x 336 m ² / 100 m ² = 6,7 parkeerplaatsen
Beheerderswoning	2,0 pp / woning	1 woning	2,0 pp x 1 woning = 2,0 parkeerplaatsen
<i>Totaal</i>			<i>30,8 parkeerplaatsen</i>

Het beoogde recreatiebedrijf heeft een parkeerbehoefte van afgerond 31 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de beleefkamers worden nabij de kamers gerealiseerd. Per beleefkamer is ruimte voor het stallen van 2 auto's. De overige 5 parkeerplaatsen worden vooraan op het terrein gerealiseerd, naast de belevingsruimte. Hier is voldoende ruimte voor. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig afgewikkeld op eigen terrein.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

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

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn:

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

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

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

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

Brabant Keur

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

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Watertoets

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

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen – Chaam. Ten noordoosten van de dorpskern Alphen. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt 16.813 m². Op het perceel staan vijf gebouwen: drie voormalige stallen van samen 2.816 m², één bedrijfswoning van 120 m² en één schuur van 168 m². Daarnaast is 1.900 m² aan oppervlakte verharding aanwezig. Het totale aandeel verharding bedraagt daarmee 5.004 m².

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt, via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en/of de nabijgelegen sloten, en via verdamping afgevoerd.

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Door het plangebied loopt een categorie A watergang en nabij het plangebied nog enkele B watergangen. Een A watergang is van groot belang voor de waterhuishouding. Voor deze watergang geldt als voorwaarde dat een strook van 5 meter, vanuit de insteek van de watergang, vrijgehouden moet worden van obstakels ten behoeve van onderhoud. Afwijken van dit uitgangspunt dient te worden gereguleerd middels een vergunning.



Figuur 28 Uitsnede legger Brabantse Delta

Toekomstige situatie

Beoogd wordt om op het perceel 13 leefkamers te realiseren van 38 m² per kamer. De huidige bedrijfswoning zal gaan dienen als beheerderswoning en de pluimveestallen worden grotendeels gesaneerd. De delen die behouden blijven worden getransformeerd naar een ruimte voor een pelletkachel (100 m²), een bijgebouw ten behoeve van de woning (100 m²), een werkplaats voor onderhoud (160 m²) en opslag voor machines (160 m²). In totaal blijft er 520 m² van de voormalige pluimveestallen behouden. Daarnaast wordt een deel van de oppervlakteverharding verwijderd. De overige gronden worden ingericht als bos en grasland.

Hemelwater

In onderstaande tabel is de hoeveelheid oppervlakteverharding in de huidige situatie en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Totaal oppervlak plangebied	16.813 m ²	16.813 m ²
Dakoppervlak		
(voormalige) stallen	2.816 m ²	520 m ²
Bedrijfswoning	120 m ²	120 m ²
Schoor/ belevingsruimte	168 m ²	168 m ²
Beleefkamers	-	494 m ²
Verhard oppervlak	1.900 m ²	1.250 m ²
Onverhard oppervlak	11.809 m ²	14.261 m ²
Afname verhard oppervlak		2.452 m²

De hoeveelheid oppervlakte neemt af met 2.452 m² door de (gedeeltelijke) sanering van de voormalige pluimveestallen (2.296 m²) en het verwijderen van 650 m² aan oppervlakte verharding. Daar staat tegenover dat 494 m² aan bebouwing wordt toegevoegd ten aanzien van de beleefkamers.

Op basis van het beleid van het waterschap zijn compenserende maatregelen in dit geval niet nodig.

Afvalwater

In de toekomstige situatie wordt het afvalwater aangesloten op de drukriolering. Door de verblijfsrecreatieve functie ontstaat een toename in afvalwater. De toename aan vuilwaterafvoer mag niet tot problemen in het drukrioolstelsel leiden, zowel kwalitatief (lozingsgedrag) als kwantitatief (capaciteit). Recreanten dienen goed voorgelicht te worden over wat wel en niet gelooft mag worden zodat problemen voorkomen kunnen worden.

Oppervlaktewater

Langs de A watergang (in eigendom van de gemeente) wordt een strook van 5 meter, vanuit de insteek van de watergang, vrijgehouden van obstakels ten behoeve van onderhoud. Deze zone blijft vrij van bebouwing, beplanting en andere obstakels.

Waterkwantiteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Bij recreatie kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D9, kolom 1: “een landinrichtingsprojectie dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan”. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. Een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, of
2. Vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

Het plan voorziet in de realisatie van een recreatiebedrijf. Het totale plangebied heeft een grootte van 16.813 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 125 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn ‘betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten’. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- Kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- Plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- Kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Kenmerken van het project

Het plan betreft het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf. Beoogd wordt om op het perceel 13 kleinere exclusieve 'beleefkamers' te realiseren, waarin gasten kunnen overnachten. De huidige bedrijfswoning zal gaan dienen als beheerderswoning en de pluimveestallen worden grotendeels gesaneerd. De delen die behouden blijven, worden getransformeerd naar een ruimte voor een pelletkachel (100 m²), een bijgebouw ten behoeve van de woning (100 m²), een werkplaats voor onderhoud (160 m²) en opslag voor machines (160 m²). In totaal blijft er 520 m² van de voormalige pluimveestallen behouden.

Deze ontwikkeling heeft verder geen koppeling met andere projecten. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het plangebied ligt aan de Oude Tilburgsebaan 6 te Alphen in de gemeente Alphen – Chaam. Het perceel is van oorsprong een pluimveehouderij (VAB-locatie). Sinds 2011 worden er geen dieren meer gehouden op het perceel. Op het perceel staan vijf gebouwen: drie voormalige stallen, één bedrijfswoning en één schuur. Daarnaast is 1.900 m² verhard. De oude pluimveestallen zijn sinds 2001 in gebruik als opslag van caravans en auto's en er is een timmer- en metaalwerkplaats aanwezig.

Uit de beoordeling in voorgaande paragrafen blijkt dat ten gevolge van het planvoornemen de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van het gebied niet onevenredig worden beïnvloed.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van beperkte omvang. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat het planvoornemen geen onevenredige effecten heeft op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis van het bovengenoemde is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan 'Oude Tilburgsebaan 6, Alphen' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van de gemeente Alphen-Chaam. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van de gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, water- en waterhuiskundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Erf- en terreinafscheidingen moeten transparant zijn en geen afbreuk doen aan de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.

Artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van recreatieve voorzieningen met bijbehorende voorzieningen, het organiseren van workshops, kookclinics en inspiratie- en ontwerp sessies en andere aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte functies, een werkplaats voor klein onderhoud en opslag voor machines, meubelen en fornuizen, een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met bijgebouwen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden, paden, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - rustpunt Bels Lijntje' zijn voorzieningen ten dienste van het rustpunt Bels Lijntje toegestaan.

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één recreatiebedrijf toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en buiten de ecologische verbindingszone, zoals aangegeven op de verbeelding.

Voor het bouwen van beleefkamers gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal beleefkamers mag niet meer bedragen dan 13;
- b. de oppervlakte per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 38 m² per verdieping;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- d. de beleefkamer mag maximaal 2 verdiepingen (begane grond en verdieping) en 3 bouwlagen hebben;
- e. de afstand tussen de beleefkamers bedraagt minimaal 7 m.

De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 588 m². Daarbij geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 5,5 en 10 meter.

Voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt dat de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen, indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m² mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid. De goot- en bouwhoogte van de woningen mogen niet meer bedragen dan 5 en 9 meter. Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning geldt dat deze gebouwd dienen te worden op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn, de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² en de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 en 6 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen moeten ten alle tijden transparant zijn en mogen geen afbreuk doen aan de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. binnen de ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 'rustpunt Bels Lijntje' mag maximaal 25 m² aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, waarvoor een maximale bouwhoogte van 5 meter geldt.

Middels een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van een aantal bouwregels, zoals het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere goot- en/of bouwhoogte en het uitbreiden van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Het gebruiken of te laten gebruiken van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' is uitsluitend toegestaan indien de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen wordt teruggebracht tot maximaal 588 m², maximaal 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt de voorwaardelijk verplichting dat binnen maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein.

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben op 7 februari 2020 een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plangebied (bewoners Looneind, Oosterwijksestraat en Oude Tilburgsebaan). Op deze dag is het concept van Martens en Dochters Natuurlijk Anders besproken. Daarbij is de transitie van Martens en Dochters bouwmaterialen naar Martens en Dochters Natuurlijk Anders uitgelegd.

Naar aanleiding van het dialoog kan geconcludeerd worden dat de omwonenden in principe positief staan tegenover het planvoornemen. Vanuit de omwonenden wordt waardering uit gesproken voor het concept. Wel zijn er een aantal aandachtspunten aangekaart. Initiatiefnemers geven aan rekening te houden met deze punten.

De verslaglegging van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage (zie bijlage 9 van de toelichting).

Vooroverleg

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

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 26 januari 2021 een positief wateradvies afgegeven. De provincie Noord-Brabant heeft op 3 maart 2021 hun reactie gegeven.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie zijn de volgende zaken aangepast in het bestemmingsplan:

- In artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving) van de regels is toegevoegd dat de gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' mede bestemd zijn voor een werkplaats voor klein onderhoud en opslag voor machines, meubelen en fornuizen;
- In de artikelen 3.2.2. en 4.2.6. van de regels is toegevoegd dat erf- en terreinafscheidingen ten alle tijden transparant moeten zijn en geen afbreuk moeten doen aan de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering;
- In artikel 4.2.2. is toegevoegd dat de beleefkamer maximaal 2 verdiepingen (begane grond en verdieping) en 3 bouwlagen mag hebben;
- In zowel de toelichting als de regels is aangepast dat binnen de ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – rustpunt Bels lijntje' maximaal 25 m² aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag worden opgericht, waarvoor een maximale bouwhoogte van 5 meter geldt.

Beide vooroverlegreacties zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting (bijlage 10 en 11).

Ontwerp

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen-Chaam heeft op 30 maart 2021 besloten het ontwerp bestemmingsplan “Oude Tilburgsebaan 6” in Alphen vrij gegeven voor de terinzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Oude Tilburgsebaan 6’ heeft van 13 april 2021 tot en met 24 mei 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in Nota van Zienswijzen, welke is opgenomen als bijlagen bij de toelichting (bijlage 12).

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Toelichting: pagina 10: “Voor recreatiewoningen geldt normaliter een maximale bouwhoogte van 6 meter” wordt gewijzigd in “. Voor recreatiewoningen geldt normaliter een maximale bouwhoogte van 5 meter
- Planregel 4.2.2. lid E wordt gewijzigd in: “de afstand tussen de beleefkamers bedraagt minimaal 7 meter”.
- Planregel 4.3.2. lid C wordt gewijzigd in: “maximaal 5 beleefkamers mogen uitbreiden met maximaal 25% van de aangegeven oppervlakte”.

Naast wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen vindt ook nog een ambtshalve wijziging plaats: de toelichting op het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de resultaten van het vleermuizenonderzoek (juni 2021) op de locatie Oude Tilburgsebaan 6 worden vermeld. De rapportage van het onderzoek wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.