

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN KERZELSEWEG 5, GALDER





BESTEMMINGSPLAN KERZELSEWEG 5, GALDER GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Planstatus	vastgesteld
Datum	15 - 10 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.Kerzelseweg5-VS01
Auteur(s)	Zoe Zeegers



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	6
3.1	Planvoornemen	6
3.2	Parkeren en verkeer	8
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	19
5.1	Archeologie	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	20
5.3	Bodemkwaliteit	22
5.4	Cultuurhistorie	22
5.5	Externe veiligheid	24
5.6	Flora en fauna	26
5.7	Geluid	28
5.8	Geurhinder	29
5.9	Luchtkwaliteit	31
5.10	Water	32
6.	Juridische regelgeving	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Systematiek van de regels	36
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	37
7.	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische haalbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 4: Omgevingsdialoog

Bijlage 5: Wateradvies Waterschap Brabantse Delta

Bijlage 6: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om op de locatie Kerzelseweg 5 te Galder in de bestaande bebouwing daghoreca te realiseren en het exploiteren van een minicamping op het achterterrein.

In het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' uit 2015 heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen'. Op basis van het bestemmingsplan is het oprichten van daghoreca en een minicamping niet rechtstreeks toegestaan.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het college van de gemeente Alphen-Chaam heeft per brief d.d. 17 maart 2018 laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen voor het vestigen van daghoreca en een minicamping, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Enkel dagrecreatie is toegestaan. Dit betekent dat in de exploitatievergunning strikte openingstijden opgenomen zullen worden, zodat 's avonds en 's nachts geen overlast plaats vindt;
- De exploitatie van daghoreca is enkel toegestaan binnen de reeds aanwezige veestal (met kleinschalig terras). In het bestemmingsplan dient planologisch-juridisch geborgd te worden dat verdere uitbreidingsmogelijkheden worden uitgesloten;
- Parkeren voor zowel automobilisten als fietsers dient ten alle tijde op eigen terrein te worden opgelost;
- De locatie moet landschappelijk worden ingepast op basis van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant (inmiddels vervangen door artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening);
- De minicamping moet worden beperkt tot maximaal 10 plaatsen, zodat de impact naar de omgeving gering is en de kwaliteit van de camping wordt behouden;
- Het sanitair voor de minicamping moet gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing mag ter plaatse niet worden opgericht.

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

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, ten zuidwesten van het dorp Galder. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Alphen-Chaam, sectie H, nummers 11 en 14 en heeft een oppervlakte van circa 4.400 m².

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Kerzelseweg met daarachter agrarische gronden. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de woning Kerzelseweg 3. De overige zijden worden eveneens begrensd door agrarische gronden.

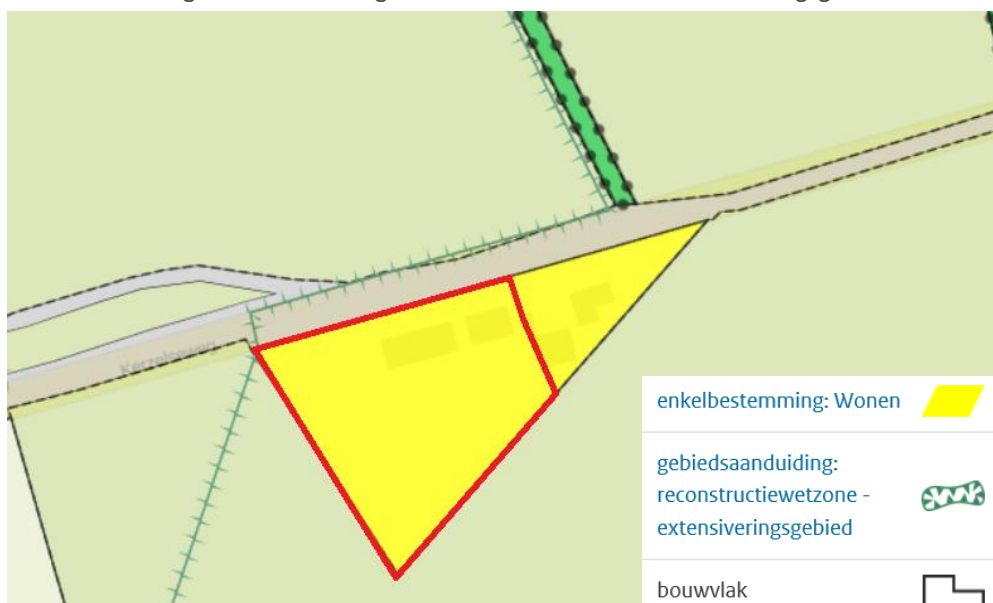


Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', vastgesteld op 10 december 2015.

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Kerzelseweg 5 te Galder. Het voormalige agrarische bedrijf is momenteel in gebruik als burgerwoning met omliggende tuinen en erf.

Op het perceel zijn twee opstallen aanwezig; de voormalige stal en de woning. De voormalige stal heeft een oppervlakte van 189 m². De stal bestaat uit één bouwlaag van stenen gevels, houten spanten en gordingen en een kap gedekt met dakpannen. Het gebouw heeft een goothoogte van 1,75 meter en bouwhoogte van 3,75 meter. Momenteel is de stal in gebruik als opslagvoorziening. De woning bestaat eveneens uit één bouwlaag met kap en heeft een goothoogte van 3,4 meter en een bouwhoogte van 7,85 meter.



Bovenaanzicht bestaande situatie



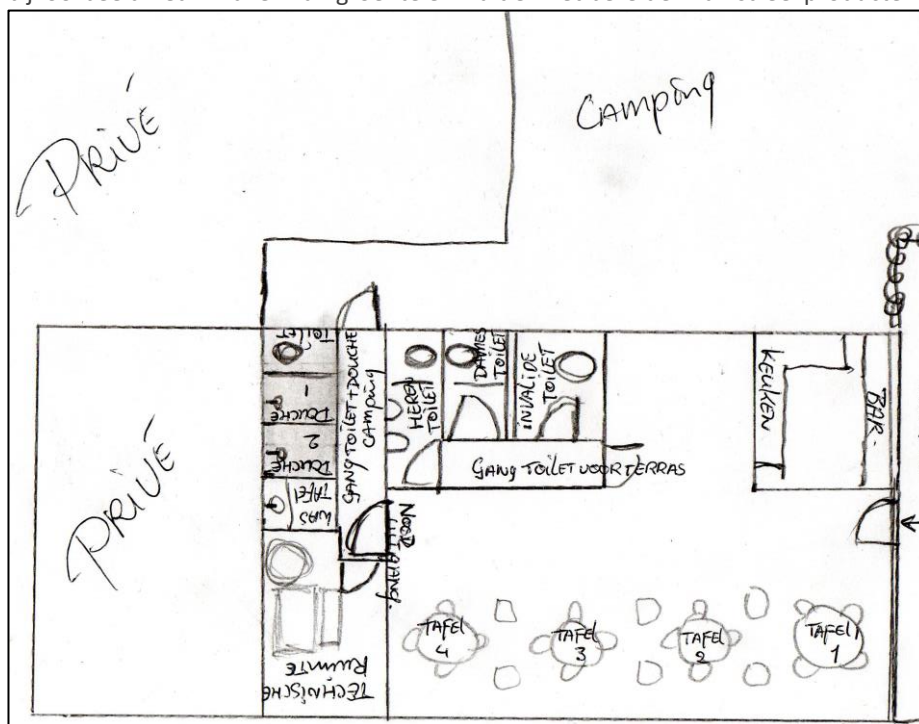
Voorraanzicht bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het realiseren van daghoreca en een mincamping op de locatie Kerzelseweg 5 te Galder. Voornemen is om de voormalige stal (gedeeltelijk) intern te verbouwen tot daghoreca. Het horecabedrijf richt zich voornamelijk op de doelgroep 'fietsers en wandelaars' die het plangebied passeren. Onder daghoreca wordt verstaan: 'het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks en drankjes gedurende de dagperiode'. De horecavoorziening zal geopend zijn in de periode van 1 maart tot 1 november van 9 uur 's ochtends tot uiterlijk 11 uur 's avonds.

In de stal komt een keuken, de sanitaire voorzieningen en is er ruimte voor enkele tafels. Daarnaast komt buiten een terras van circa 190 m². In totaal is er ruimte voor 10 tafels buiten en 4 tafels binnen. Op de menukaart worden voornamelijk streek- en seizoensproducten aangeboden, gericht op het marktconcept 'slow food'. Aanvullend wordt er nog gedacht om workshops te geven over bijvoorbeeld het inmaken van groente en fruit en het bereiden van streekproducten.



Toekomstige indeling stal

Op het terrein achter de stal wordt een minicamping geëxploiteerd met 10 kampeerplaatsen, inclusief ruimte voor een eigen parkeerplaats op iedere plaats. Hiertoe wordt het grasveld op het achterterrein opnieuw ingedeeld. De sanitaire ruimten, recreatieruimte en technische ruimte ten behoeve van de minicamping worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing (34,5 m² van de voormalige stal).

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren wordt de woonbestemming omgezet naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De bestaande woning wordt onderdeel van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en krijgt hierbinnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ten behoeve van de bedrijfswoning wordt 60 m² van de voormalige stal in gebruik genomen als bijbehorend bijgebouw (bouwaanduiding 'bijgebouw'). De rest van de stal wordt gebruikt ten behoeve van het recreatiebedrijf en krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bedrijfsgebouw'. Het terras wordt aangeduid middels de functieaanduiding 'terras'.

Onderdeel van de voorgestane ontwikkeling is een opwaardering van het perceel. Hierbij zullen verhardingen worden aangebracht, krijgt de aanplant op en rond het perceel een forse opwaardering (bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'), zal de voormalige veestal opgeknapt worden en worden (sommige) verouderde onderdelen vernieuwd.

Landschappelijke inpassing

Om aan te sluiten bij de omliggende gronden, wordt het plangebied landschappelijk ingepast (zie bijlage 1).

Aan de noordzijde van het perceel is met name het creëren van een groen kader tussen het open agrarische landschap en het perceel van belang. Om deze reden is hier gekozen voor de aanplant van een beukenhaag van 22 meter lang, 1 meter breed en circa 40 á 50 centimeter hoog. Hierbij wordt de reeds aanwezige beplanting gehandhaafd en aan de noordzijde versterkt. Aanvullend hierop worden de parkeerplaatsen omzoomd met haagbeuken om een groene uitstraling gedurende het gehele jaar te waarborgen.

Aan de westkant van het terrein, waar voorheen een coniferenhaag stond, is een haag van snoeihout van 80 meter lang, 1 meter breed en 2 meter hoog aangeplant. In de haag huisvesten (nu al) muizen, egels, hazen en andere kleine kruipende dieren. Naast het huisvesten van diverse dieren is het doel van deze erfafscheiding om enige bescherming te bieden bij zware (zuiden, zuidwesten en westen) wind. Om de haag van snoeihout op zijn plek te houden, is tevens gekozen voor de aanplant van klimmers, zoals bramen en frambozen. In het eerste gedeelte van de haag, vanaf de straatkant, ter hoogte van het terras, zijn ook een drietal druivenstruiken geplant alsmede enkele hopplanten, als natuurlijk groen en voor de terrasbezoekers als knipoog naar de ingrediënten van de mogelijk te nuttigen consumpties. Deze natuurlijke en inheemse klimplanten zullen de haag in de zomer mooi groen kleuren en het karakter van het terras (deze keer met een knipoog naar ingrediënten van de menukaart) verduidelijken.

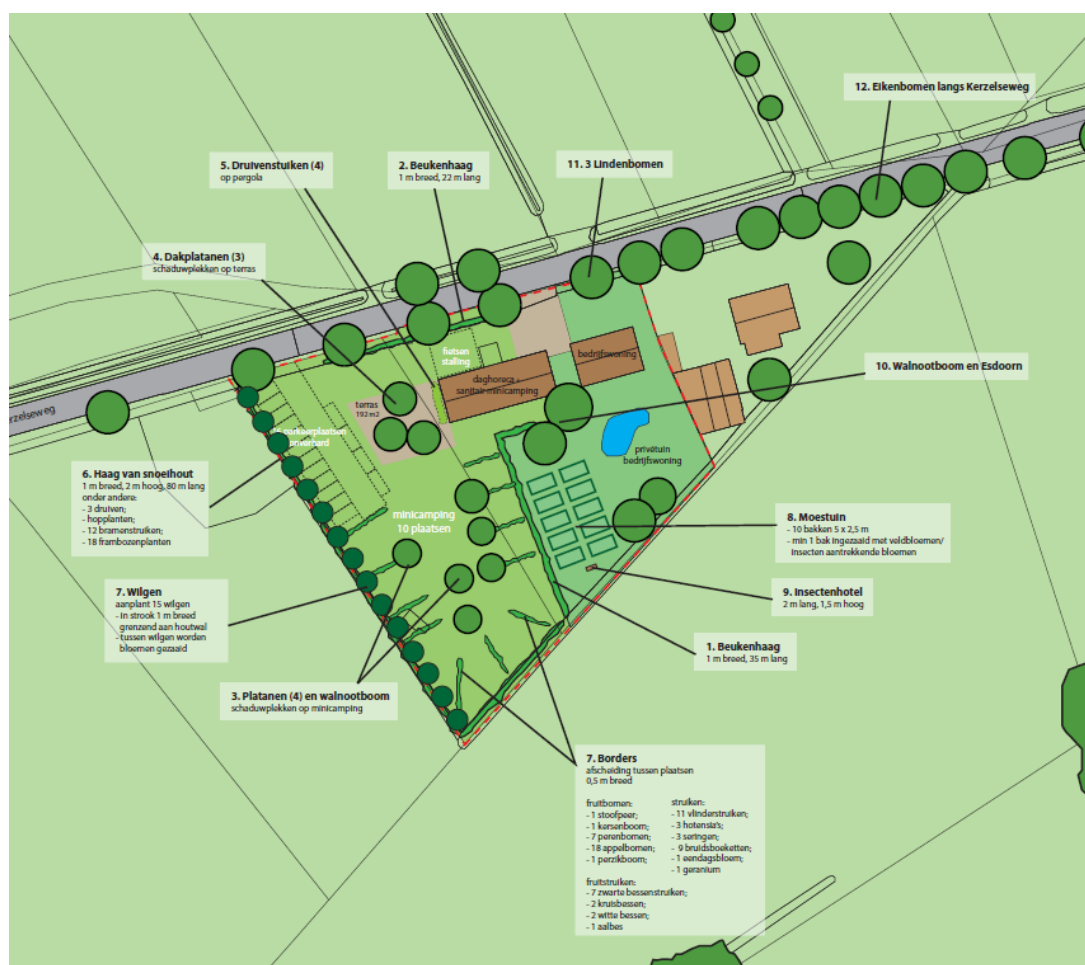
Voor de haag zijn nog eens 15 wilgen aangeplant aan de campingzijde, waardoor de groenstrook ter plaatse een meter breder wordt. Tussen de wilgen worden bloemen (voor bosrand en kreupelhout) gezaaid. Deze bloemen zullen de activiteiten van insecten vergroten. De wilgen dienen in eerste instantie voor het wegnemen van het zicht op de windmolens. Daarnaast worden de wilgen om de twee jaar gesnoeid om daarmee vervolgens de haag van snoeihout weer aan te vullen.

Daarnaast worden er meerdere fruitbomen, -planten en -struiken op het campingterrein aangeplant. Hiertoe zijn er tussen de 10 campingplaatsen borders gemaakt van 50 cm breed met een totale oppervlakte op het hele campingterrein van 46,5 m². In deze borders zullen de volgende planten worden gezet: vlinderstruiken, hortensia's, sering, eendagsbloemen, geraniums. Deze bloemen en planten zijn er om insecten aan te trekken en te behouden. De aanplant van verschillende fruitbomen, -struiken en planten benadruken daarnaast het landelijke karakter en het gevoel dat men in een boomgaard kampeert.

Rondom de vijver was voorheen een beukenhaag aanwezig. Deze haag is verplaatst binnen het plangebied en vormt nu de afscheiding van circa 35 meter lang en 1 meter breed tussen het privé terrein en de minicamping. Vier platanen, die langs de oostkant van het woonhuis stonden, zijn verplaatst naar het achterterrein om daar meerdere schaduwplekken te creëren. Een dakplataan die tussen het woonhuis en de voormalige stal stond en een jonge walnotenboom zijn ook verplaatst naar het achterterrein. Daarbij is het de bedoeling om nog drie dakplatanen te planten voor voldoende natuurlijke schaduw op het terras. Op het terras zijn aan het kopeind van de voormalige stal reeds vier druivenstruiken geplant.

Op het privéterrein, net achter en de beukenhaag, is reeds een grote siertuin en moestuin aangelegd. De moestuin bestaat uit 10 bakken van 5 meter bij 2,5 meter, waarvan één bak volledig wordt ingezaaid met veldbloemen en insect-aantrekkende bloemen. Daarbij wordt er nabij de moestuin een insectenhotel gemetseld van circa 2 meter lang en 1,5 meter hoog.

Naast de beukhaag staan tevens een grote walnootboom en een esdoorn. Langs de gehele Kerzelseweg staan eikenbomen, behalve voor de (privé)voortuin van onderhavig perceel; daar staan 3 lindebomen. Deze blijven allen behouden.



Landschappelijk inrichtingsplan

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van bepalingen in de regels van het bestemmingsplan. Zo wordt de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegekend ter plaatse van de haag van snoeihout en beukenhaag.

3.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de algemene kencijfers van het CROW, publicatie 318. Voor campings wordt op basis van de CROW-publicatie een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per standplaats aangehouden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (worst-case scenario) wordt, ondanks dat de horecavoorziening zich voornamelijk richt op wandel- en fietsbezoekers, voor daghoreca aangesloten bij de parkeernorm van 6,0 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) voor een café in de resterende bebouwde kom. Van de voormalige stal wordt 94,5 m² in gebruik genomen ten behoeve van de daghoreca, plus een terras van circa 190 m².

Voor de (bedrijfs)woning wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat voor onderhavig planvoornemen behoefte is aan 31 parkeerplaatsen.

<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>
Camping	1,2 pp / standplaats	10 standplaatsen	1,2 pp x 10 standplaatsen = 12 parkeerplaatsen
Daghoreca	6,0 pp / 100 m ² bvo	284,5 m ²	6,0 pp x 284,5 m ² / 100 m ² = 17,1 parkeerplaatsen
Woning	2,0 pp / woning	1 woning	1,9 pp x 1 woning = 1,9 parkeerplaatsen
Totaal			31 parkeerplaatsen

Het parkeren van auto's en het stallen van fietsen gebeurt binnen het plangebied. Per standplaats is ruimte voor het stallen van één auto (10 parkeerplaatsen). Voor de overige benodigde parkeerplaatsen wordt een parkeerterrein ingericht met 16 parkeerplaatsen. De parkeervakken worden niet verhard en gemarkeerd door rijen betonstenen. Nabij de woning worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij twee ten behoeve van de woning en twee ten behoeve van de piekmomenten bij de daghoreca. In totaal worden er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. In het worst-case scenario is er echter behoefte aan 31 parkeerplaatsen.

Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de daghoreca is in het kader van een goede ruimtelijke ordening opgenomen, maar naar verwachting zal het aantal feitelijk benodigde parkeerplaatsen vele male lager liggen, aangezien de daghoreca zich voornamelijk richt op wandelaars en fietsers. Verwacht wordt dat de feitelijke parkeerbehoefte opgevangen kan worden binnen de 30 parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Fietsparkeren

In de CROW-publicatie 317 zijn parkeerkencijfers ten aanzien van fietsparkeren opgenomen. Voor onderhavig planvoornemen wordt uitgegaan van de volgende kencijfers:

<i>Functie</i>	<i>Kencijfer</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Opmerking</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>
Horeca- en verblijfsrecreatie	15	100 m ² bvo	Terras meetellen	15 pp x 284,5 m ² / 100 m ² = 42,675 fietsparkeerplaatsen

In het plangebied wordt een fietsenstalling van circa 65 m² aangelegd, waarin ruimte is voor 40 fietsen.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kerzelseweg. De Kerzelseweg verbindt het plangebied via de Heieinde met het dorp Galder. Ten behoeve van de toegang tot het parkeerterrein en tot de kampeerplaatsen wordt vanaf de Kerzelseweg een (onverharde) inrit gerealiseerd.

De verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen bestaat hoofdzakelijk uit de aankomst en het vertrek van campinggasten. Op basis van CROW-publicatie 318 wordt voor de camping een verkeersgeneratie van 0,4 mvt/etmaal per standplaats aangehouden.

Zoals eerder aangegeven is de daghoreca voornamelijk gericht op fiets- en wandelbezoekers. Naar verwachting zullen slechts af en toe bezoekers met de auto het plangebied benaderen. Uitgaande van een worst-case scenario wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van de daghoreca wel meegerekend. Aangezien voor horeca geen kencijfers over verkeersgeneratie gegeven zijn, is hier uitgegaan van 4 keer de parkeernorm van de daghoreca. Reden hiervoor is dat een café/bar qua parkeernorm maatgevend is bij horeca en aangenomen mag worden dat dat bij verkeersgeneratie ook het geval zal zijn. Er is uitgegaan van drie drukke dagen in de week waarbij per tafel twee bezoekende groepen bediend kunnen worden.

Op een rustige dag zal dit aantal uiteraard kleiner zijn. En dan moeten de losse bezoekers overdag meegerekend worden zodat als gemiddelde is gekozen voor 4 keer de parkeernorm van café/bar. Als parkeernorm is 6,0 parkeerplaats per 100 m² bvo aangehouden. De verkeersaantrekkende werking komt daarmee uit op 24 mvt/etmaal per 100 m².

Ten aanzien van de (bedrijfs)woning blijft de verkeersgeneratie ongewijzigd, aangezien dit een bestaande woning betreft.

	<i>Norm</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Verkeersgeneratie</i>
Camping	0,4 mvt/etmaal per standplaats	10 standplaatsen	0,4 x 10 standplaatsen = 4 verkeersbewegingen
Daghoreca	24 mvt/etmaal per 100 m ²	284,5 m ²	24 x 284,5 m ² / 100 m ² = 69 verkeersbewegingen
Totaal			73 verkeersbewegingen

Door het planvoornemen neemt de verkeersgeneratie van en naar het plangebied met 73 mvt/etmaal toe. Verwacht wordt dat de Kerzelseweg voldoende capaciteit heeft om de 73 extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

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 nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming ‘Wonen’ naar daghoreca en een minicamping. Bepaald dient te worden of deze wijziging een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In artikel 1.1.1. van het Bro is gedefinieerd wat onder een ‘stedelijke ontwikkeling’ dient te worden verstaan. Onder ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt onder meer verstaan de realisatie van ‘andere stedelijke voorzieningen’. Uit de Nota van Toelichting (2017) blijkt dat onder ‘andere stedelijke voorzieningen’ ook ‘leisure’ moet worden verstaan. Horeca is een vorm van leisure 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.

Als een toename van de bedrijfsbebouwing met minder dan 500 m² wordt toegestaan, hoeft er geen sprake te zijn van een substantiële toename van het ruimtebeslag en dus ook niet van nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw van 189 m². De toename bedraagt minder dan 500 m², waardoor geen sprake is van een substantiële toename van het ruimtebeslag. Dit blijkt ook uit een uitspraak van de Raad van State van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319), waar een uitbreiding van bedrijfsbebouwing met 280 m² ook niet als substantieel ruimtebeslag werd gekwalificeerd.

De ladder voor duurzame verstedelijk is dan ook niet op dit initiatief van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met het oog op de nieuwe Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie opgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft in hoofdlijnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving tot 2050. De visie is bindend voor het handelen van de provincie. De Omgevingsvisie is vastgesteld door de Provinciale Staten op 14 december 2018.

De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt één basisopgaven en vier hoofdoelstellingen:

- De basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproef Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

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 programma's.

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. De 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.

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 verplaats naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

De ontwikkeling betreft het realiseren van dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie, waarbij de bestaande bebouwing optimaal wordt benut. Daarbij wordt het perceel landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.1), waarmee het de omgevingskwaliteit ter plaatse versterkt. Van overtollig en leegstaand vastgoed is geen sprake.

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 juridisch-planologisch gewaarborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

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. Permanenten 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.

Aanduidingen

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op het bedrijfsmatig houden van dieren. De regels met betrekking tot deze aanduidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening wordt gesteld dat een bestemmingsplan bij de toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiertoe dient rekening gehouden te worden met:

- a. Zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. De waarde in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. Meerwaardecreatie.

Gesteld kan worden dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien uitsluitend gebruik gemaakt wordt van reeds bestaande bebouwing. Voor de toepassing van de lagenbenadering is in hoofdstuk 3 en 5 ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op de ondergrond (zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden), de netwerklaag (zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk en waterwegen) en de bovenste laag (zoals cultuurhistorie en landschappelijke waarden, de volksgezondheid, veiligheid en milieu). Ten aanzien van de meerwaardecreatie vindt een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit plaats doormiddel van het realiseren en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan, zie paragraaf 3.1. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening benadrukt de provincie dat bij de realisering van 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 regionaal verband met het Hart van Brabant (september 2013). 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 een landschappelijke inpassing in principe noodzakelijk is.

Uitwerking plangebied – investering kwaliteitsverbetering

Als eerste wordt 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 wonen: tot 500 m²: €326,-/m²
 Tuin: 500 – 1.000 m²: €163,-/m²
 Tuin: 1.000 – 2.000 m²: €25,-/m²
 Tuin vanaf 2.000 m²: €10,-/m²
- Grondprijs recreatie met bebouwing: €40,-/m²
- Grondprijs recreatie zonder bebouwing: €12,50/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>
Wonen tot 500 m ²	500 m ²	€326,-	€163.000,-
Tuin 500 – 1.000 m ²	500 m ²	€163,-	€81.500,-
Tuin 1.000 – 2.000 m ²	1.000 m ²	€25,-	€25.000,-
Tuin vanaf 2.000 m ²	2.400 m ²	€10,-	€24.000,-
Totaal	4.400 m²		€293.500,-

Economische waarde plangebied na realisatie plan

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

Functie	Oppervlakte	Grondprijs	Waarde
Wonen tot 500 m ²	500 m ²	€326,-	€163.000,-
Tuin 500 – 1.000 m ²	500 m ²	€163,-	€81.500,-
Tuin 1.000 – 2.000 m ²	500 m ²	€25,-	€12.500,-
Landschapscamping en daghoreca bebouwd	189 m ²	€40,-	€7.560,-
landschapscamping en daghoreca onbebouwd	2.483,4 m ²	€12,50	€31.042,50
Groen	227,6 m ²	€1,-	€227,60
Totaal	4.400 m²		€295.830,10

Waardevermeerdering

De waardevermeerdering bedraagt op basis van bovenstaande berekeningen:

Huidige waarden:	€293.500,-
Toekomstige waarden:	<u>€295.830,10</u>
Waardevermeerdering:	€2.330,10

De benodigde investering van de kwaliteitsverbetering bedraagt 20% van €2.330,10 = **€466,02**

In de handreiking 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' is opgenomen dat: *"Indien bij een ruimtelijke ontwikkeling de volgens deze normbedragen berekende minimale basisinspanning minder dan €1000,- bedraagt, wordt deze ontwikkeling overigens onder categorie 2 geschaard"*.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een categorie 2 ontwikkeling en kan worden volstaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied. De landschappelijke inpassing is in hoofdstuk 3 nader toegelicht. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan het gestelde in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

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.

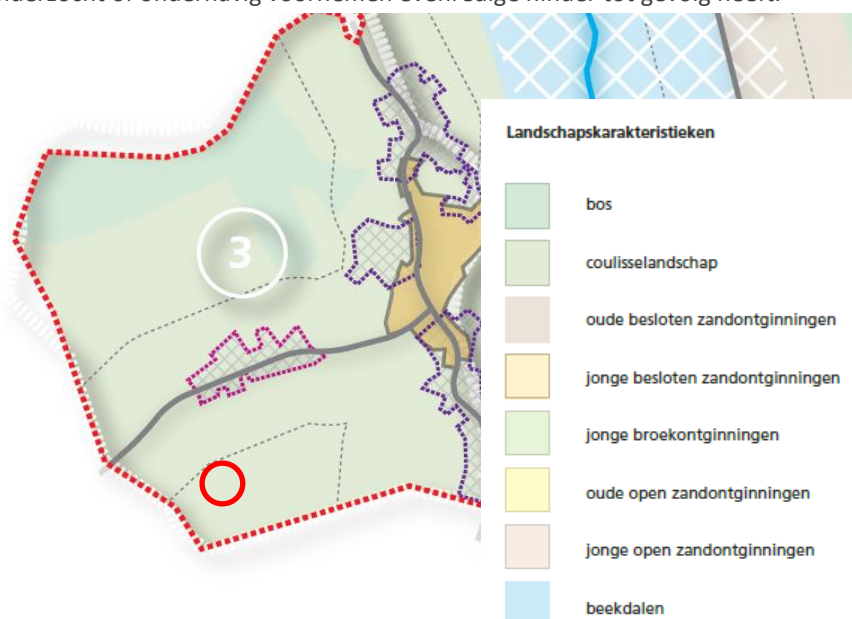
Goede, duurzame initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme, die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Hierbij hanteert de gemeente de volgende functionele randvoorwaarden en uitgangspunten:

- 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 het grootste 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.

Onderhavig planvoornemen betreft een initiatief voor dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie. Daarbij wordt de voormalige stal omgevormd tot horecabedrijf. In de stal komt een keuken, ruimte voor enkele tafels en de sanitaire voorzieningen ten behoeve van de camping. Op de menukaart worden voornamelijk streek- en seizoensproducten aangeboden, gericht op het marktconcept 'slow food'. Het betreft daarmee geen 'standaard' horecabedrijf. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvulling op het bestaande aanbod binnen de gemeente.

In hoofdstuk 3 is reeds ingegaan op de afwikkeling van verkeer en parkeervraag. In hoofdstuk 5 wordt onderzocht of onderhavig voornemen evenredige hinder tot gevolg heeft.



Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is conform de structuurvisie gelegen binnen het landschapskarakteristiek 'Coulisselandschap'. De structuurvisie stelt hierover de volgende randvoorwaarden voor aspecten als karakterkenmerken, verkaveling, oriëntatie en beplanting.

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten coulisselandschap en jonge besloten zandontginningslandschap	
Karakter	Afwisselende schaal, openheid afgewisseld met besloten gebieden, op specifieke plaatsen wegbeplanting (bijv. tussen twee eenheden), grotere bospercelen, strakke lijnen
Verkaveling	rationeel (vergeleken bij oude zandontginnings)
Landschapselementen	landschapsboom als bomenrij of boomgroep, bosjes
Beplantingssoorten	Berk en Amerikaanse eik
Erfbeplantingen	Veelal beperkt tot achterzijde erven en tuin aan de voorzijde, inheems
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars op de weg, bedrijfswoning met lange zijde
Water (opvang)	Lijnvormig, in greppels en sloten.
Mogelijkheden t.b.v. landschapsversterking	versterken landschappelijk raamwerk door het lokaal versterken van laanbeplantingen, natuurlijk randenbeheer, en inpassen van bedrijvigheid, aanleg van bosjes
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

Bij de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3) is rekening gehouden met de bovengenoemde karakteristieken. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

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

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

Het uitgangspunt is dat 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.

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijke archeologiebeleid

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

In het vigerend bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn verschillende archeologische waarden opgenomen. Voor het plangebied geldt geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit betekent dat op basis van het gemeentelijk beleid voor het plangebied geen onderzoeksplicht geldt.

De archeologische verwachtingswaarden uit het vigerend bestemmingsplan zijn echter gebaseerd op een wetenschappelijke hypothese van zo'n 15 jaar geleden. Er is destijds getracht een zo goed mogelijk beeld te scheppen van de verwachting. Echter het is niet zeker of dit beeld nog klopt. Het kan dus zijn dat de archeologische verwachtingswaarden van het vigerend bestemmingsplan achterhaald zijn. Dat er feitelijk geen waarden aanwezig zijn of omgekeerd.

Onderzoek

Aangezien de archeologische verwachtingswaarden uit het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' achterhaald zijn, dient formeel gezien een archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Echter heeft de gemeente Alphen-Chaam (bevoegd gezag) aangegeven dat, omdat het planvoornemen uitsluitend een functiewijziging van het perceel en een bestaande stal betreft, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. In het plangebied vinden geen bodemingrepen plaats die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen.

De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels en horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwing in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een woongebied.

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

Voor onderhavig planvoornemen dient rekening gehouden te worden met zowel de milieuf afstand van omliggende bedrijven ten opzichte de camping als de aan te houden milieufstanden van de nieuwe camping ten opzichte van de omliggende woningen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Voor het gebied wordt daarom aangesloten voor de richtafstanden t.o.v. een rustige woonwijk.

Afstand milieubelastende bedrijven t.o.v. het plangebied

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het bedrijventerrein 'Hazeldonk'. Het bedrijventerrein betreft een qua aard en locatie uniek bedrijventerrein met een regionale en zelfs landelijke uitstraling en bekendheid. Het betreft een logistiek centrum, hetgeen betekent dat er hoofdzakelijk logistieke activiteiten zijn en bedrijven uit de transport- en logistiekbranche. Binnen het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan.

Voor dergelijke bedrijven geldt op grond van de VNG-brochure een richtafstand van 300 meter. De afstand tussen het bedrijventerrein en het plangebied bedraagt circa 585 meter. De milieubelastende functies bevinden zich hiermee buiten de te hanteren richtafstanden.

Afstand plangebied t.o.v. milieugevoelige functies

Voor de beoogde minicamping wordt aangesloten bij de functie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Voor dergelijke functies geldt milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Voor (dag)horeca geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter.

Op het naastgelegen perceel Kerzelseweg 3 bevindt zich een burgerwoning. De afstand tussen de woning Kerzelseweg 3 en de horeca-activiteit bedraagt 35 meter (blauwe lijn). Hierbij staat de bestaande (bedrijfs)woning Kerzelseweg 5 tussen de woning en de milieubelastende activiteit. Tussen het terras en de woning zit een afstand van 57,5 meter (rode lijn), waarbij de voormalige stal en de (bedrijfs)woning er nog tussen liggen. Ten opzichte van de naastgelegen woning wordt aan de richtafstand van 10 meter ten opzichte van de horecafunctie voldaan

De afstand tussen de kampeerplaatsen van de minicamping en de woning bedraagt 50 meter (paarse lijn). De afstand tussen de woning en de kampeerplaatsen ligt op de rand van de te hanteren richtafstand. Gezien het kleinschalige karakter van de camping, de aanwezigheid van het bijgebouw behorende bij de woning Kerzelseweg 3, de aanwezigheid van de beukenhaag en het gebruik van de tussenliggende gronden als tuin, wordt verwacht dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Kerzelseweg 3 niet onevenredig wordt aangetast ten gevolgen van het plan.



Afstand milieubelastende activiteiten t.o.v. milieugevoelige objecten

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

Aeres Milieu heeft in juli 2019 een verkennend bodemonderzoek (bijlage 2, Aeres Milieu, AM19267, 5 augustus 2019) uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen verhogingen zijn aangetoond. De ondergrond is licht verhoogd met PAK en som PCB. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met koper en nikkel.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waar grond bij vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zondermeer worden uitgevoerd 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.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

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

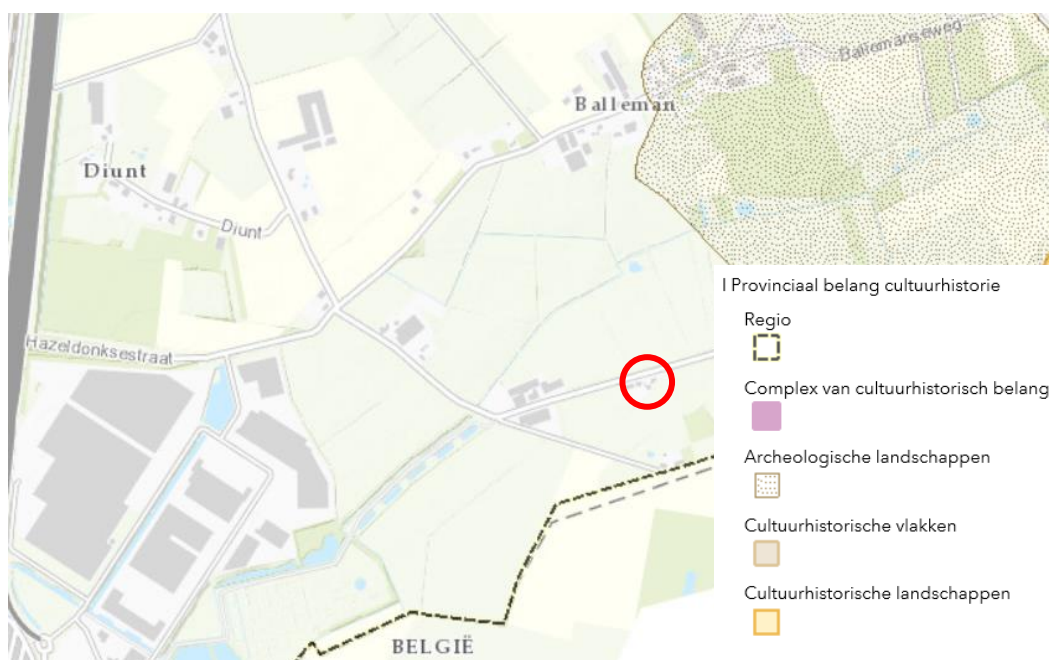
Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee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

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

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

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio '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 bijbehorende 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) heidenvelden 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 gemeentelijke archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij het omringende landschap. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de manier waarop het planvoornemen landschappelijk wordt ingepast. Het plangebied is verder niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap of cultuurhistorisch vlak.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

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

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 (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

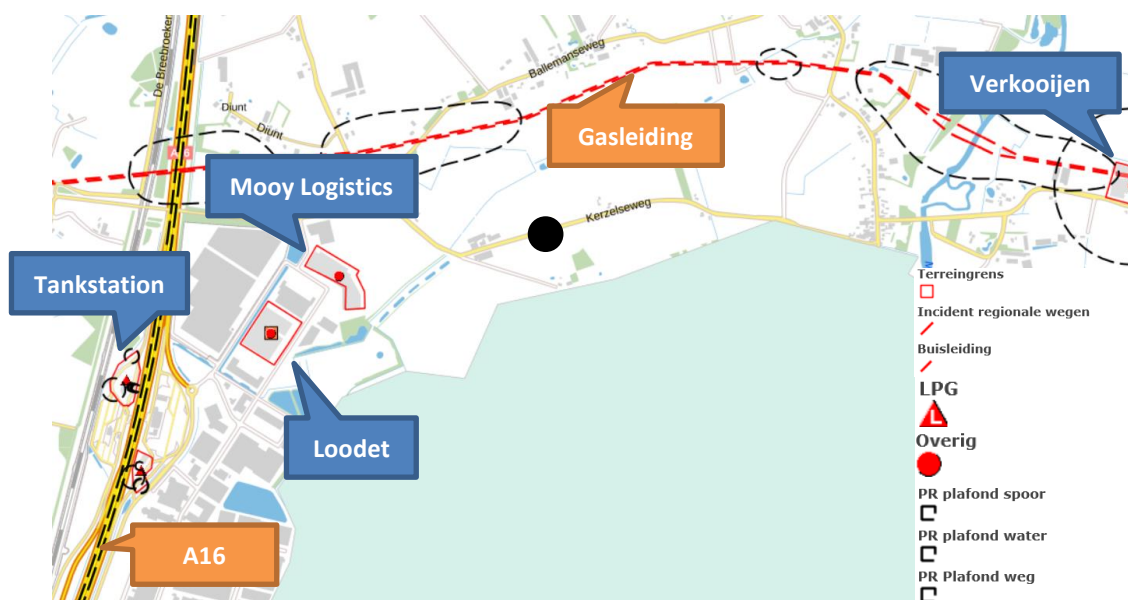
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (plangebied ter plaatse van zwarte stip)

Inrichtingen

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

- Mooy Logistiscs, Hazeldonk 6548 (720 m);
- Loodet bv, Hazeldonk 6803 (1 km);
- Hazeldonk tankstation bv, Hazeldonk 5002 (1,5 km);
- Verkooijen transport bv, Strijkbeekseweg 48 (2 km).

Het plangebied ligt volledig buiten de invloedsgebieden van de risicobronnen.

Transport over weg

Het plangebied is gelegen op circa 1,3 kilometer van de A16. Voor deze weg geldt een PR-plafond van 8 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast is in het besluit externe veiligheid opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt eveneens voldaan.

Transport over water

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

Transport over het spoor

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 gasleiding is gelegen op 385 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.

5.6 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermd planten en dieren

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

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

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

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

Onderzoek

Aeres Milieu heeft in samenwerking met Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving (bijlage 3, Aeres Milieu, AM19267, 4 juli 2019) uitgevoerd. In de quickscan is nagegaan welke effecten het planvoornemen heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed het planvoornemen heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. Uit de scan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

Natura 2000

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien liggen de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden ‘Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop’ en ‘Ulvenhoutse Bos’ op een afstand van respectievelijk 1,3 en 5,9 kilometer van het plangebied.

De twee hierboven genoemde Natura 2000-gebieden bevatten beide tenminste één stikstofgevoelig habitattypen, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De inpandige verbouwing en het toenemen van verkeersbewegingen zal leiden tot wat stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied wordt geen significant effect op bovengenoemde (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebieden verwacht.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op circa 200 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, dat bestaat uit een beek. De inpandige verbouwing van de voormalige veestallen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten 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 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 voormalige veestal bevat mogelijk vleermuisverblijven. Deze worden echter geheel behouden. De voorgenomen werkzaamheden vinden alleen binnen plaats. Hierdoor is er geen verstoring van eventuele vleermuizen te verwachten.

Doordat de rij zomereiken ten noorden van het plangebied wordt behouden, zijn er ook geen aantastingen van een eventuele vaste vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen te verwachten. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Conclusie

Indien in voldoende mate rekening wordt gehouden met de bovengenoemde aspecten, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Wet geluidhinder

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

(Dag)horeca en een minicamping zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is vanuit de Wet geluidhinder derhalve niet noodzakelijk.

In de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is reeds de invloed van daghoreca en een minicamping 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.

5.8 Geurhinder

Wet geurhinder en veehouderijen

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

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

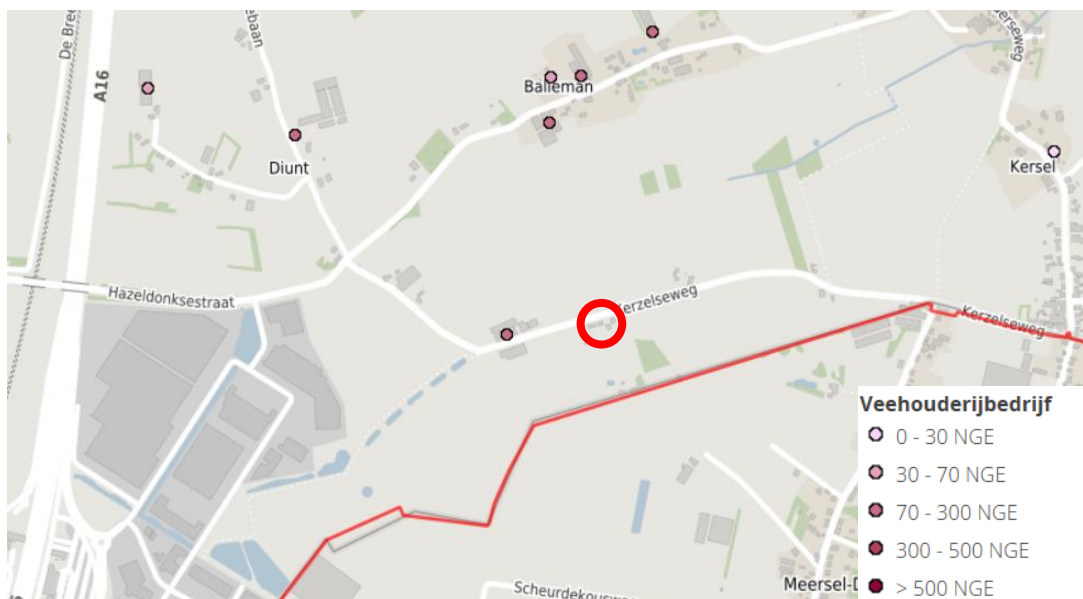
De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

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 buitende bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant. De dichtstbijzijnde veehouderij (Kerzelseweg 8) ligt op circa 150 meter. Het betreft hier een intensieve veehouderij.



Uitsnede kaart veehouderijbedrijf (plangebied rood omcirkeld)

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".

De definitie voor een geurgevoelig object is als volgt:

"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder 'gebouw', bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, (...) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of verblijf."

Bij de Wet geurhinder en veehouderij worden alleen gebouwen met permanente, langdurige menselijke aanwezigheid als geurgevoelig object gezien (artikel 1 Wvg). Een woning of een ander verblijf is pas een geurgevoelig object, als hij voldoet aan alle eisen van de definitie. Uit diverse uitspraken van de rechter en Raad van State blijkt dat stacaravans, sanitair gebouwen en kampeerplaatsen niet gelden als een geurgevoelig object. Ook bij de daghoreca is vanwege de beperkte openingstijden en het relatief kortdurende bezoektijd geen sprake van een permanente, langdurige menselijke aanwezigheid en hoeft daarom niet gezien te worden als een geurgevoelig object.

De daghoreca en minicamping vormt dus geen belemmering voor de agrarische bedrijven vanwege het aspect geur.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit in het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdepositie (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit 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.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatsen

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 2019) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2019) minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2019) gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Voorliggend planvoornemen betreft het realiseren van een minicamping en daghoreca. 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 3.2 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)	73
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	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.

5.10 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.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

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

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

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

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

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

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

Brabant Keur

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

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

Watertoets

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

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied bedraagt circa 4.400 m². Binnen het plangebied bevinden zich twee opstallen; de voormalige stal (189 m²) en een woning (123 m²). Verder is nog circa 260 m² aan perceelverharding aanwezig. Het overige deel van het perceel is onverhard.

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. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken wordt via een apart buizenstelsel uit het plangebied geloosd naar lagere terreindelen en nabijgelegen sloten.

Afvalwater

Het afvalwater van de woning 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. Aan beide zijdes van de Kerzelseweg loopt een B-waterloop. Ter hoogte van de woning Kerzelseweg 3 takt de waterloop af, langs de zuidelijke perceelsgrens. B-waterlopen zijn van secundair belang en worden door de aangrenzende eigenaren onderhouden.



Uitsnede Legger waterschap Brabantse Delta (plangebied zwart omlijnd)

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft realiseren van daghoreca en een minicamping. Ten behoeve van de daghoreca en minicamping wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen de voormalige stal (189 m²). Deze zal worden opgeknapt en (sommige) verouderde onderdelen worden vernieuwd. Verder wordt circa 234 m² aan perceelverharding aangelegd ten behoeve van de oprit en het terras. Het parkeerterrein en de fietsenstalling worden niet verhard. De overige gronden worden ingericht als grasland/tuin.

Hemelwater

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

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Totaal oppervlak plangebied	4.400 m ²	4.400 m ²
Dakoppervlak		
Woning	123 m ²	123 m ²
Bedrijfsgebouw	189 m ²	189 m ²
Verharde oppervlak, circa	260 m ²	494 m ²
Onverhard oppervlakte, circa	3.828 m ²	3.606 m ²
Toename verhard oppervlak		234 m²

Uit voorafgaande tabel blijkt dat het verhard oppervlak met 234 m² zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De toename in het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2.000 m², een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is daarmee niet noodzakelijk.

Afvalwater

In de toekomstige situatie wordt het afvalwater aangesloten op de drukriolering. Door de kampeerfunctie en de daghoreca 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 geloosd mag worden zodat problemen voorkomen kunnen worden. Van de 10 kampeerplaatsen en de daghoreca wordt een maximale lozing verwacht van 0,375 m³ per uur (niet continu). Naar verwachting kan de huidige vuilwaterafvoer deze toename opvangen.

Oppervlaktewater

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de B-waterlopen. Er vinden geen werkzaamheden plaats nabij de watergangen.

Waterkwantiteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlopende 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.

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 'Kerzelseweg 5, Galder' 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 gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de 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. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie

De voor ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een kampeerterrein en daghoreca met de bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming is het aantal standplaatsen vastgelegd alsmede de openingstijden voor de daghoreca en de mincamping. Bebouwing ten behoeve van de bestemming is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bebouwd oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 129 m².

Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ is een bijgebouw van 60 m² ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan.

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. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische haalbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft op 2 april 2017 een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonende van het plangebied (bewoners van de Kerzelseweg 1, 3, 7 en 8). Op deze dag zijn de plannen besproken voor de Kerzelseweg 5. Eventuele twijfels ten aanzien van het planvoornemen, zijn op deze dag weggenomen. Naar aanleiding van dit dialoog kan geconcludeerd worden dat de omwonende in principe positief staan tegenover het planvoornemen en geen bezwaar hebben tegen de beoogde bestemmingswijziging.

In april 2020 heeft de initiatiefnemer een brief verstuurd naar de omwonende met het concrete planvoornemen. Op deze brief zijn 4 ondertekende reacties ontvangen (Kerzelseweg 1, 3, 6a en 8) waarbij allen hebben gereageerd voldoende te zijn geïnformeerd en geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen.

De bewoners van de Kerzelseweg 7 geven aan nog enkele bezwaren te zien ten aanzien van geluidsoverlast. Zij geven aan bang te zijn voor iedere avond harde muziek en feesten tot laat in de avond. In de regels van het bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat het planvoornemen uitsluitend betrekking heeft op daghoreca tot uiterlijk 11 uur 's avonds. Daarnaast zal er geen muziekvergunning aangevraagd worden en wordt er geen geluidsinstallatie geïnstalleerd.

De verslaglegging van de omgevingsdialoog in 2017 en de schriftelijke reactie van april 2020 zijn als bijlage (bijlage 4) opgenomen.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 25 mei 2020 een positief wateradvies afgegeven. De Provincie Noord-Brabant heeft op 8 juni 2020 laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Beide vooroverlegreacties zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp wijzigingsplan is het ontwerp van 7 juli 2020 tot en met 17 augustus 2020 voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.