

Wijzigingsplan
Kwaalburg 10 Alphen

Gemeente Alphen-Chaam



Projectlocatie: Kwaalburg 10 Alphen
Projectnummer: 18163.002
Datum: 10 maart 2020
Opgesteld door: Marjolijn Raymakers
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.1723.Kwaalburg10Alphen-VS01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicolaan
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	5
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	7
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Structuurvisie	11
3.3.2 Bestemmingsplan	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Waterhuishouding	15
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	15
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	17
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	18
4.3 Natuur	18
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	18
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	19
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Geluid	25
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Geur	26
4.9 Landschappelijke inpassing	27
4.10 Bodemkwaliteit.....	28
4.11 Externe veiligheid	29
4.11.1 Regelgeving	29
4.11.2 Toetsing aan beleid	30
4.12 Verkeer en parkeren	31
4.13 Technische infrastructuur.....	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
5.1 Juridische achtergrond	32
5.2 Toelichting verbeelding en regels.....	32
6. UITVOERBAARHEID.....	34
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialog	34
6.2.2 Zienswijzen en beroep	34
7. BIJLAGEN.....	36



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Onderhavig initiatief betreft het herbestemmen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ter plaatse van Kwaalburg 10 te Alphen. Het doel is om middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan de beoogde woonbestemming te verkrijgen met behoud van de bestaande gebouwen.

1.2 Vigerend planologisch regime

De locatie Kwaalburg 10 te Alphen is gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan `Buitengebied Alphen-Chaam 2010` en het bestemmingsplan `Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010. Conform deze bestemmingsplannen heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse van de betreffende bestemming is enkel een agrarisch bedrijf toegestaan. Om de locatie ter plaatse te mogen bewonen als burger is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het bestemmingsplan `Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam` is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf te wijzigen naar de bestemming Wonen. Van deze wijzigingsbevoegdheid is in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.



Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Onderhavige locatie is gelegen aan de Kwaalburg 10 in Alphen. Alphen maakt onderdeel uit van de gemeente Alphen-Chaam en ligt in het zuiden van de provincie Noord-Brabant. De locatie ligt in het zuiden van Alphen aan een doorgaande weg in het buitengebied en buiten de bebouwde kom.



Afbeelding 2: Kwaalburg 10 te Alphen

De locatie aan de Kwaalburg heeft een agrarische bestemming. In het verleden heeft hier een gemengd bedrijf gezeten, varkens en akkerbouw. Circa rond 2002 zijn de varkensstallen gesaneerd. Op het perceel is een bestaande woonboerderij (woning met aangebouwd bijgebouw), een bijbehorende schuur en een tennisbaan aanwezig (zie afbeelding 2). Allen gelegen binnen het aanwezige bouwvlak.

2.2 Beoogde situatie

Het voornemen is om de huidige bestemming `Agrarisch bedrijf` op de locatie Kwaalburg 10 te wijzigen in een woonbestemming. In de beoogde situatie verandert er naast de bestemmingswijziging niets, de huidige bebouwing blijft behouden. Het gaat hier om een woonboerderij (woning met aangebouwd bijgebouw) en bijbehorende schuur van circa 500m². Deze gebouwen samen kunnen als cultuurhistorisch waardevol worden gezien en worden daarom ook als een ensemble gezien. Ook de tennisbaan, welke achter de woning is gelegen, blijft in de beoogde situatie behouden. Zoals ook in de huidige situatie het geval is, liggen ook in de beoogde situatie de aanwezige bouwwerken binnen het bouwvlak. Afbeelding 3 geeft een impressie van de aanwezige bebouwing en inrichting van het plangebied aan de Kwaalburg 10 te Alphen.





Afbeelding 3: Impressie bebouwing en inrichting van het plangebied

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpde aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

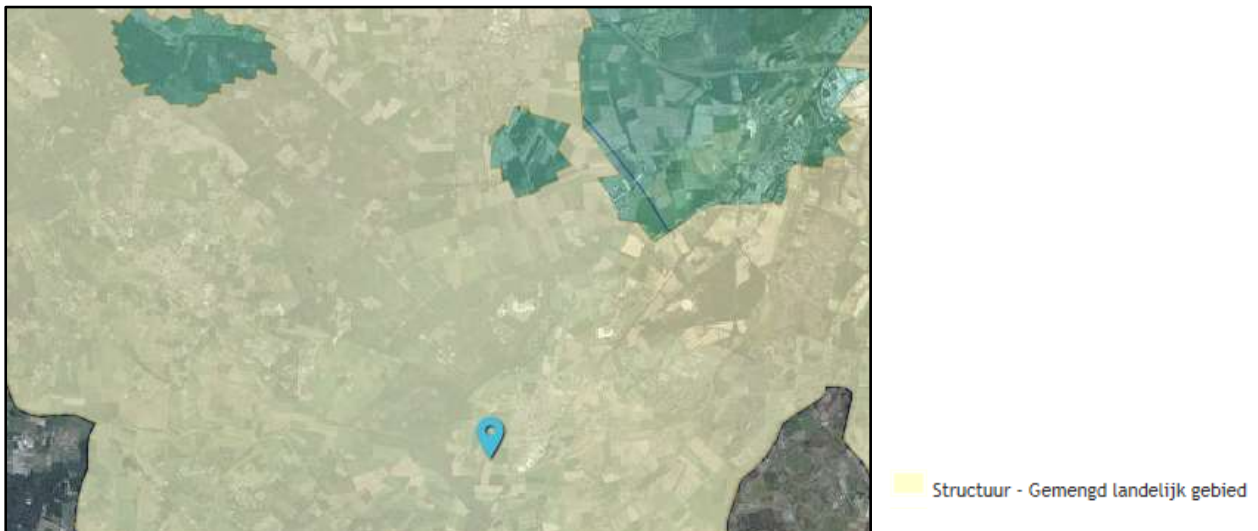
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.



3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

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

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Svro 2014, plangebied is weergegeven met blauwe pijl

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengd landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige locatie ook veehouderijen, toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 18 november 2016 en per 8 december 2016 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.



De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.



Afbeelding 5: Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant, plangebied is weergegeven met blauwe pijl

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral ontwikkeling van de landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Daarnaast ligt het plangebied in een stalderingsgebied en heeft het de aanduiding Sanerings- en verplaatsingslocatie. Dit houdt in dat er in het plangebied geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de uitoefening van een veehouderij en/of glastuinbouwbedrijf ingeval subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Onderhavige ontwikkeling betreft het behouden van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw, in dit geval een schuur. Middels dit wijzigingsplan wordt de agrarische functie gewijzigd in een woonfunctie. Deze ontwikkeling sluit aan bij de provinciale plannen voor het plangebied: geen uitbreiding/toevoeging van agrarische bebouwing en functiemenging is mogelijk gezien de ligging in gemengd landelijk gebied.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Tot slot zal er getoetst worden aan hoofdstuk 3 structuren waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van gemengd landelijk gebied (artikel 7).

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is



toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In de huidige situatie heeft de onderhavige locatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. In de beoogde situatie zal de huidige bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming en blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Het bouwvlak wordt in de beoogde situatie wel verkleind. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Deze toetsing heeft aangetoond dat er geen bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het wijzigingsplan.

Omdat echter niet iedere ontwikkeling invloed uitoefent op de (kwaliteit van de) omgeving zijn een aantal type ontwikkelingen uit te sluiten van die verplichting. Hierin worden drie categorieën onderscheiden die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang. In de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap 2013' van de regio West-Brabant zijn deze uitgewerkt:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Onderhavige ontwikkeling heeft weinig landschappelijk invloed. De bebouwing in de huidige situatie blijft gehandhaafd in de beoogde situatie, enkel de bestemming wijzigt. De wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is mogelijk conform categorie 2 mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert. In de beoogde situatie zal het bestemmingsvlak 'Wonen' circa 4987 m² bedragen waarvan 1829 m² binnen het bouwvlak ligt. De aanwezige tennisbaan ligt binnen de bestemming 'Wonen' maar buiten het bouwvlak en heeft de aanduiding 'tennisbaan' gekregen (654 m²). De aanwezige groenstructuur in het plangebied zal de bestemming 'Groen – landschapselement' krijgen en heeft een oppervlakte van circa 1414 m². Het overige deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' en heeft een oppervlakte van circa 2318 m².

Daarnaast zal in onderhavig plan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door het verwijderen van een agrarisch bouwvlak/bedrijf in een bebouwingsconcentratie, de bouw mogelijkheden worden verkleind, leegstand wordt voorkomen en de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast. In paragraaf 4.9 van dit wijzigingsplan wordt hier verder op ingegaan.



Gemengd landelijk gebied (art. 7 Vr):

In gemengd landelijk gebied zijn 2 ontwikkellijnen mogelijk: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkellijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. Uiteraard houden gemeenten bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Het aanwijzen van de bestemmingen zoals in dit artikel benoemd draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3 en het gewenste ontwikkelingsperspectief.

In artikel 7.7 lid 5 uit de Vr staat beschreven dat in gemengd landelijk gebied een bedrijfswoning omgezet kan worden naar een burgerwoning mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats, de huidige bedrijfswoning wordt enkel in gebruik genomen als burgerwoning.
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De aanwezige bebouwing (woonhuis en bijgebouw) blijven in de beoogde situatie behouden en worden op eenzelfde wijze gebruikt.
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
In de beoogde situatie gaat het om afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Het woonhuis met bijgebouw worden in de beoogde situatie op eenzelfde wijze gebruikt als in de huidige situatie en er worden geen andere functies toegevoegd. Er vindt dus geen wijziging plaats in activiteit of functies.

Op basis van de beoogde ontwikkeling en de ligging van het plangebied in gemengd landelijk gebied, kan op basis van hetgeen gesteld wordt in artikel 7.7 lid 5 uit de Vr geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden die gelden bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee kunnen we stellen dat onderhavig initiatief past binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant.

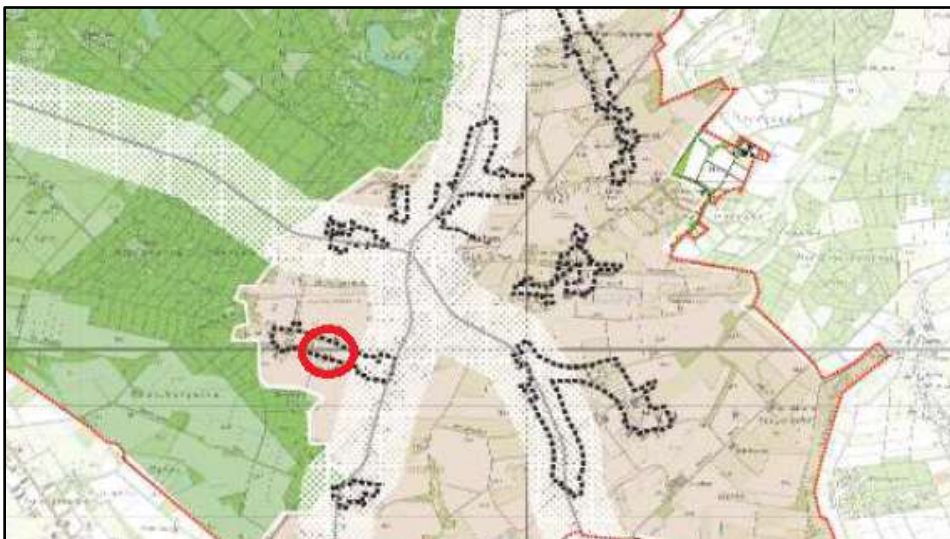
3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

In de Structuurvisie gemeente Alphen Chaam, vastgesteld 27 februari 2014, wordt aangegeven dat het plangebied ligt in een accentgebied ruimtelijke kwaliteit en een bebouwingscluster en onderdeel uitmaakt van een historisch bebouwingslint.





Afbeelding 6: Bebouwingscluster type 1, plangebied is rood omcirkeld.

In een accentgebied is er een sterke regie op ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied maakt deel uit van het accentgebied bebouwingslint Kwaalburg waar het met name gaat om de ensemblewaarde tussen de (cultuurhistorische) bebouwing en het omliggende landschap. Nieuwbouw moet aansluiten bij de stijl, vorm, schaal, hoogte kleur en materiaalgebruik van de bestaande (historische) bebouwing. Dit betekent niet dat er enkel historiserend gebouwd mag worden maar dat het uitdrukkelijk gaat om de ensemblewaarde.

Daarnaast ligt het plangebied in een bebouwingscluster, in dit geval het bebouwingscluster type 1. In de structuurvisie staat beschreven dat binnen een bebouwingscluster type 1 een goede ontsluiting naar hoofdwegen belangrijk is en dat er relatief veel bedrijvigheid aanwezig is en het een relatief dichte structuur heeft. Bij woningbouwinitiatieven in bebouwingscluster type 1 is het van belang dat deze zich voegt naar de aard, maat, schaal en beleving van de omgeving: kortom er moet sprake zijn van een goede maatschappelijke inpassing. Ieder gebied stelt vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden hieraan andere eisen.

Historische linten zijn van oorsprong agrarische bebouwingsstructuren. De continuïteit van de oude linten maken dat deze als structuurdragers bepalend zijn. Door deze aspecten zijn de linten bi uitstek geschikt als vervoersassen waardoor de linten een hoge dynamiek hebben. Dit heeft in de loop van de tijd veel verschillende activiteiten aan de linten gekoppeld.

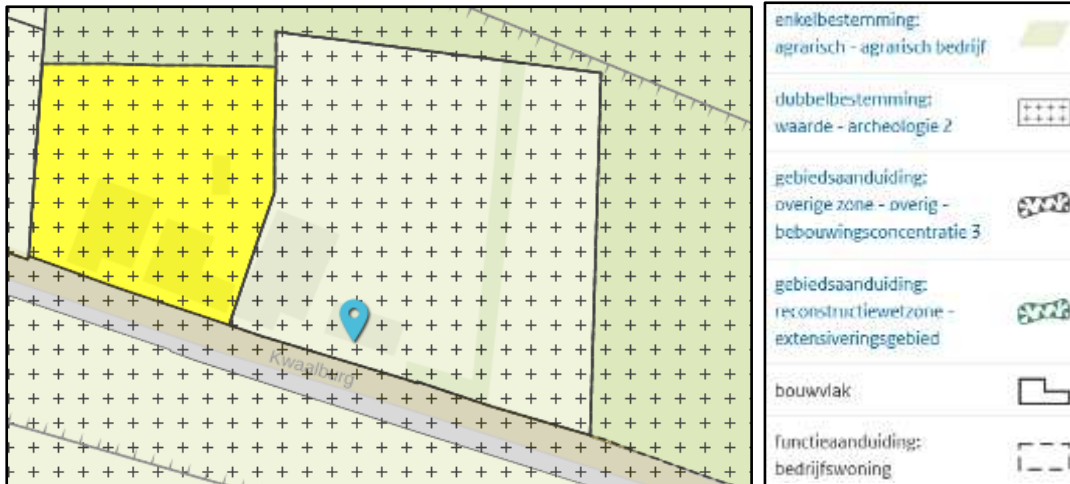
Kwaalburg is ontstaan aan een zijstraat van de weg Alphen- Baarle-Nassau. Langs deze weg liggen veel (voormalige) agrarische bedrijven van redelijke omvang. Kwaalburg heeft een prettige uitstraling, de ruimtelijke kwaliteit laat niets te wensen over. De grote schuren van de grootschalige agrarische bedrijven liggen achter op de kavels, gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door het woonhuis en door erfbeplanting. De bebouwing is relatief oud, de laatste jaren is er niet bijgebouwd. Voor Kwaalburg is kleinschaligheid vereist. Bij eventuele in- of uitbreidingen moet zorgvuldig omgegaan worden met de situering van gebouwen. Ter voorkoming dat het cluster Kwaalburg dichtgroeit, zal de al aanwezige groene open verbinding behouden blijven en versterkt worden.

In onderhavige ontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd maar gaat het enkel over het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij de bestaande bebouwing en erfinrichting behouden blijft. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de voorwaarden die gesteld worden aan een ontwikkeling gelegen in een accentgebied ruimtelijke kwaliteit en een bebouwingscluster en onderdeel uitmaakt van een historisch bebouwingslint.



3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van toepassing. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bedrijfsbestemming met archeologische verwachtingswaarden.



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, plangebied is weergegeven met blauwe pijl

Ter plaatse van de betreffende bestemming is enkel een agrarisch bedrijf toegestaan. Om de locatie ter plaatse te mogen bewonen als burger is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In artikel 4.6.4 is de bevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming:

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

- Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
Het plangebied ligt in 'Reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied'.
- Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
Het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen' en de overige gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden'.
- Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
Het bedrijf is beëindigd en de milieuvergunning ingetrokken.
- Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
De huidige agrarische gronden krijgen in onderhavig plan deels een woonbestemming, een bestemming 'Groen - landschapselement' en een bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden'. Hierdoor is het (her)gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden niet langer mogelijk.
- De oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
Er is sprake van cultuurhistorische waarde vanwege de ensemble waarde en op basis van dit gegeven mag het bijgebouw van 450 m² behouden blijven.



- f. De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
Omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden door onderhavige ontwikkeling, zie hoofdstuk 4.
- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënische verantwoord woon- en leefklimaat.
Er is sprake van een verantwoord woon- en leefklimaat, zie hoofdstuk 4.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
De eventueel aanwezige waarden blijven behouden aangezien de gronden niet worden geroerd, ze worden enkel herbestemd en de bestaande bebouwing blijft behouden. Daarnaast wordt, voor het behoud van eventueel aanwezige waarden, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' uit het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam overgenomen in dit wijzigingsplan.

Artikel 4.6.5 bevat de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Groen – Landschapselement. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging vindt (ten behoeve van de landschappelijke inpassing) gelijktijdig plaats met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' van vorm te veranderen of uit te breiden.
In onderhavige situatie is er geen sprake van vormverandering of uitbreiding van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf'. De beoogde ontwikkeling behelst de herbestemming naar 'Wonen'. Desalniettemin is in de regels horende bij dit wijzigingsplan opgenomen dat de landschappelijke inpassing maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
- b. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
De aanwezige waarden worden niet aangetast. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

Tevens heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'waarde-archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen op deze gronden dient de aanvrager voor bouwwerken buiten een bouwvlak een archeologisch rapport te overleggen. In onderhavige ontwikkeling gaat het enkel om het herbestemmen van de projectlocatie (van een agrarische bestemming naar een woonbestemming), er zal niet worden gebouwd en dus wordt de grond in het plangebied niet geroerd waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden behouden blijven. Tevens zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' uit het Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 worden overgenomen in dit wijzigingsplan.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief is echter niet opgenomen in de activiteitenkolom van de lijst van besluit m.e.r. Om deze reden is er geen MER of m.e.r. beoordelingsnotitie nodig.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.3 reeds uitgebreid wordt uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;



- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;



Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'water' Vr, plangebied is rood omcirkeld

Zoals weergegeven in afbeelding 8 heeft het plangebied op de themakaart 'water' van de Vr geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Zoals weergegeven is in afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid





Afbeelding 9: Uitsnede kaart Provinciaal Milieu en Waterplan, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de agrarische sector ziet het waterschap kans voor een robuustere inrichting: minder kapitaalintensieve teelten op plekken met risico's op wateroverlast en meer ruimte voor het langer vasthouden of tijdelijk bergen van water in de (peilbeheerste) gebieden.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotten. Tevens wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotten.



4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap Brabantse Delta, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In de beoogde situatie is er geen toename van verhard oppervlak en ook het afvoeren van afvalwater blijft ongewijzigd. Het gaat enkel om het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en er wordt ook geen verhard oppervlak toegevoegd. Omdat er geen toename verharding is dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 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 Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.



De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (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. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.



Onderhavige ontwikkeling heeft geen effect op Natura 2000- gebieden in het kader van emissie, geluid en licht etc. In de beoogde ontwikkeling wijzigt namelijk enkel de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'. De invulling van het plangebied blijft ongewijzigd.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn 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. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Kwaalburg 10, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de locatie, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het feit dat enkel de bestemming wijzigt van 'agrarisch' naar 'wonen' en de bebouwing in het plangebied behouden blijft zal er geen effect zijn.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

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 bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van de ruimtelijke ordening worden meegenomen, en name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt 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.

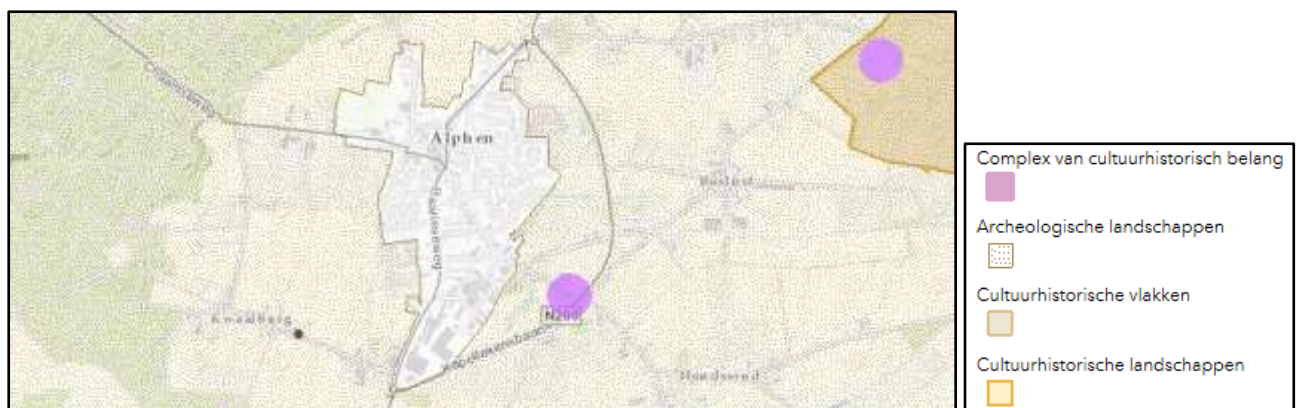
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om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

De gemeente Alphen-Chaam heeft in haar erfgoedbeleid besloten om de provinciale cultuurhistorische waardenkaart van de provincie te volgen voor wat betreft de omgang met cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant



Op afbeelding 11 is te zien dat het plangebied ligt in een gebied aangeduid als archeologisch landschap. Deze archeologische waarde is door de gemeente Alphen-Chaam door middel van een dubbelbestemming doorvertaald in het vigerende planologische regime. Tevens is het plangebied gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de `Baronie`. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oude en jongere landgoederen.

Het plangebied is gelegen in buurtschap Kwaalburg. Kwaalburg is ontstaan aan een zijstraat van de weg Alphen-Baarle-Nassau. Langs deze weg liggen veel (voormalige) agrarische bedrijven van redelijke omvang. Daartussen liggen ook burgerwoningen en woonboerderijen. Wat verder naar het westen en het zuiden liggen de Alphense Bergen en Kwaalburgsche Heide, die onderdeel uitmaken van de EHS.

Voor Kwaalburg is kleinschaligheid vereist. Recreatief bezien biedt dit lint potenties, zeker als onderdeel van wandel- en fietsroutes. Bij eventuele in- of uitbreiding moet zorgvuldig worden omgegaan met de situering van de gebouwen. Ter voorkoming dat de cluster Kwaalburg dichtgroeit, zal de al aanwezige groene open verbinding behouden blijven en versterkt worden.

Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Het betreft enkel de herbestemming van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierdoor vindt er ruimtelijk gezien geen wijziging plaats in het buurtschap Kwaalburg en is er geen sprake van dat het buurtschap dichtgroeit. Open structuren blijven behouden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie is gewogen ten behoeve van onderhavige ontwikkeling en er derhalve geen belemmering is bij de verdere uitwerking van dit wijzigingsplan.

Cultuurhistorische waarden schuur

Om de cultuurhistorische waarden van de schuur links naast de langgevelboerderij in het plangebied vast te stellen is door het Monumentenhuis Brabant het object onderzocht op basis van beoordeling en de scorekaart en heeft hier vervolgens een rapportage voor opgesteld, deze is als bijlage 3 bijgevoegd bij dit wijzigingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit rapport weergegeven.

Cultuurhistorische waarden

De schuur aan Kwaalburg 10 bezit enige cultuurhistorische waarde vanwege de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Alphen en met name het buurtschap Kwaalburg vanaf de twintigste eeuw. Het object is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van graanschuren.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De schuur heeft architectuurhistorische waarde vanwege de uitvoering in traditionalistische stijl met kenmerken zoals baksteengevels, stalen vensters en dekbalkgebinten. De dekbalkgebinten en de verbeterd Hollands spanten zijn vanwege hun oorspronkelijkheid bouwhistorisch waardevol.

Situationele en ensemblewaarden

De schuur is van situationele betekenis vanwege de ligging aan de Kwaalburg, onderdeel van het buurtschap Kwaalburg. Het buurtschap wordt gekenmerkt door verspreid liggende boerderijen met bijbehorende schuren. Tevens vormt de schuur aan Kwaalburg 10 een ensemble met de boerderij ernaast.

Gaafheid en herkenbaarheid

Het object is van belang vanwege de gaafheid en herkenbaarheid van de hoofdvorm en indeling van de gevels. Als gevolg van renovatiewerkzaamheden zijn enkele onderdelen van de schuur vernieuwd. De rechter zijgevel en delen van de voorgevel zijn bekleed met potdekselwerk. De grote schuifdeur in de voorgevel en de loopdeuren in de rechterzijgevel zijn vernieuwd. Verschillende stalvensters zijn in de wederopbouwperiode vernieuwd en daarnaast zijn een aantal vensteropeningen later dichtgezet of dichtgemetseld. De oorspronkelijke dakpannen zijn in het midden van de 20ste eeuw reeds vervangen



door golfplaten. Door deze wijzigingen is het oorspronkelijke beeld verstoord, echter is de schuur wel herkenbaar gebleven.

In het interieur is de grote open ruimte van een graanschuur herkenbaar gebleven, ondanks de inbouw van een voormalige stal ruimte en een werkplaats. De dekbalkgebinten met daarop verbeterd Hollands spanten zijn gaaf bewaard gebleven.

Zeldzaamheid

Vanwege de gaaf bewaarde baksteengevels, gevelindeling, gebinten en spanten in relatie tot de cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en stedenbouwkundige waarden is er sprake van enige zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau.

Geconcludeerd wordt dat uit de beoordelingen en de scorekaart duidelijk wordt dat het pand een middelmatige cultuurhistorische waarde heeft. Het pand scoort vooral goed op de ensemble waarde van de Kwaalburg maar de waarde van het pand zelf is niet zo hoog.

De gemeente Alphen-Chaam heeft beoordeeld dat zij het pand voldoende waarde vinden hebben om het te behouden. De reden hiervoor is de grote waarde die het ensemble van de Kwaalburg heeft. Je ziet namelijk de bebouwingsstructuur van een woonhuis met een grote schuur aan de weg in het lint op veel plekken terug komen. Dit wil de gemeente graag behouden.

Aan de achterzijde van de schuur zit nog een kleine aanbouw. Volgens de gemeente maakt dit geen deel uit van de originele schuur en dient daarom ook gesloopt te worden.

Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europees verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingswet (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 moet worden gehouden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam, zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn een doorvertaling van de archeologische waarden, o.a. afkomstig van de CHW-kaart. De locatie Kwaalburg 10 is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Blijkens de regels behorende bij deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de nieuwbouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² of het verrichten van grondbewerkingen, zoals egaliseren, frezen, aanleggen drainage, herprofilieren watergangen etc.

De beoogde ontwikkeling behelst enkel het herbestemmen van de locatie. Er zal geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd en er zullen geen grondbewerkingen worden uitgevoerd. Daarnaast zal in onderhavig wijzigingsplan de archeologische dubbelbestemming worden opgenomen waardoor



bij eventuele toekomstige bodemingrepen of bouwactiviteiten een gelijklopend planologisch regime ter archeologische bescherming van toepassing blijft. De ontwikkeling heeft derhalve geen directe mogelijke gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische bedrijven en een minicamping.

Milieubelastende functies en woon – en leefklimaat

Onderhavig initiatief betreft het herbestemmen van een bestaande woonboerderij met Vlaamse schuur met een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Een woning heeft in het kader van milieuzonering geen richtafstand.

Andersom mag het ook niet zo zijn dat een nieuwe ontwikkeling bedrijven in de omgeving belemmert in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. Bedrijven in de nabijheid zijn:

- Minicamping De Kwaalburg, gelegen op een afstand van circa 360 meter. De richtafstand is 50 meter.
- Landschapscamping De Bosweide, gelegen op een afstand van circa 480 meter. De richtafstand is 50 meter.
- Donker & Takkenberg, installatiebedrijf, gelegen op een afstand van circa 370 meter. De richtafstand is 50 meter.
- Hoefmans Administratieve dienstverlening, gelegen op een afstand van circa 150 meter. De richtafstand is 10 meter

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

Ontwikkelingsmogelijkheden derden

Op de locatie Kwaalburg 10 is reeds sprake van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning. Deze woning is bestemd als agrarische bedrijfswoning. Een burgerwoning in het



buitengebied en een bedrijfswoning genieten voor alle milieuaspecten, behoudens geurhinder ten gevolge van veehouderijen, dezelfde milieubescherming. Het wijzigen van de bestemming heeft derhalve geen gevolgen voor de mate van bescherming. Aangezien er sprake is van een bestaande woning hebben omliggende functies reeds rekening te houden met de aanwezigheid van de woning. Met de beoogde bestemmingswijziging blijft dit ongewijzigd.

Conclusie

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

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

In de beoogde situatie wordt er geen nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd en is er sprake van een bestaande weg. Daarom is wegverkeerslawaai en spoorweglawaai niet van toepassing. Met betrekking tot industrielawaai kan gesteld worden dat er geen geluidsrelevante activiteiten plaatsvinden en tevens in het kader van bedrijven en milieuzonering getoetst is aan de richtafstanden, waaraan voldaan wordt. Voor wat betreft geluid zijn er geen belemmeringen

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

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

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

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

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

In artikel 2 van het `Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is opgenomen dat een project `niet in betekenende mate` bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde `3%



grens niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stilstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

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

Onderhavige ontwikkeling betreft het behoud van een bestaande woning aan een bestaande ontsluitingsweg. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Geur

De wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning milieu aanvraagt. Voor minder grote bedrijven zijn de regels in het kader van geur opgenomen in het Activiteitenbesluit. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden opgenomen:

- Wordt er een onevenredige afbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

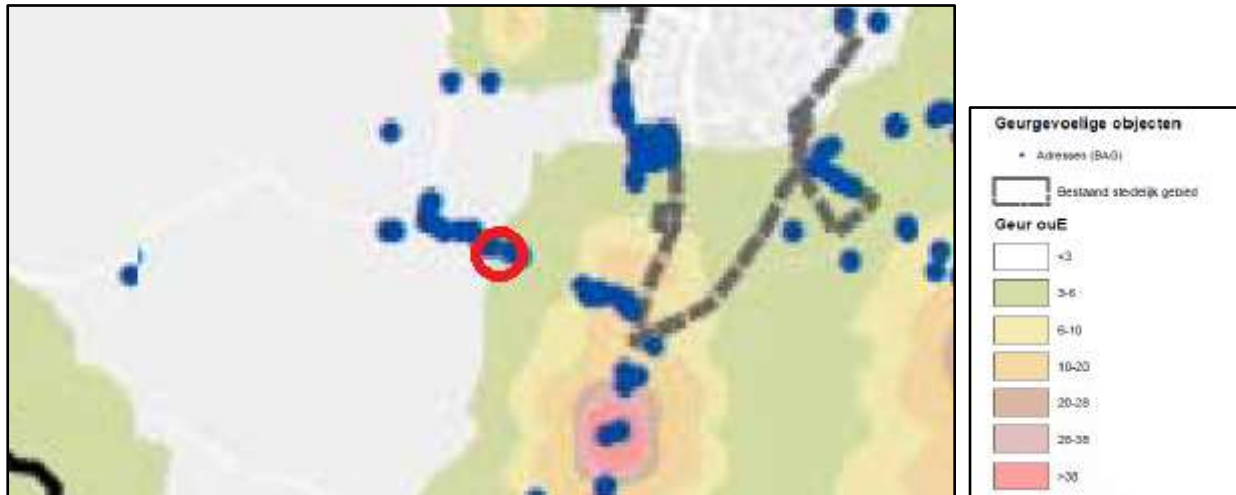
In deze paragraaf wordt onderzocht of onderhavig project voldoet aan de normen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee wordt tevens aangetoond of er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen.

De planologische wijziging van de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse naar de bestemming 'Wonen' mag niet tot het gevolg hebben dat omliggende veehouderijen onevenredig worden aangetast. Nabij het plangebied zijn nog diverse agrarische bestemmingen gelegen, zoals aan de Kwaalburg 11, 13, 14, 15. Deze bedrijven zijn nog als 'Agrarisch' bestemd maar hier vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats aangezien de actueel vergunde situatie dat niet toestaat (geen emissierechten). Daarnaast zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele veehouderijen gelegen, zoals aan de Kwaalburg 2, 6 en 7, die nog wel actief in bedrijf zijn. De afstand tussen Kwaalburg 2 en 7 en de planlocatie bedraagt minimaal 330meter. Binnen deze afstand liggen al enkele burgerwoningen. Tussen Kwaalburg 6 en de planlocatie liggen geen burgerwoningen maar hierbij is wel voldoende afstand aanwezig, namelijk circa 280 meter. Op basis van dit gegeven kan worden geconcludeerd dat, door de burgerwoningen die dicht bij de veehouderij liggen dan de planlocatie, onderhavige ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de aanwezige veehouderijen.

Voor de gemeente Alphen-Chaam is een quickscan Geurhinder uitgevoerd in 2016 waarbij de huidige geurbelasting in beeld is gebracht. Hierbij zijn de vergunde emissies zoals opgenomen in het provinciale vergunningenbestand veehouderijen (web-bvb) als uitgangspunt gehanteerd. In het



onderzoek is ook rekening gehouden met de veehouderijen in de omliggende gemeenten omdat ook deze veehouderijen van invloed kunnen zijn op de geurbelasting binnen het plangebied. Afbeelding 12 geeft een overzicht van de huidige achtergrondbelasting binnen de gemeente Alphen-Chaam.



Afbeelding: 12 Achtergrondbelasting, plangebied is rood omcirkeld

Binnen de bebouwde kom ligt de achtergrondbelasting over het algemeen onder de 3 OU_E/m^3 . Alleen binnen het zuidelijke deel van de kern Alphen is sprake van een hogere achtergrondbelasting. De maximale achtergrondbelasting op het buitengebied bedraagt ongeveer 20 OU_E/m^3 . Afbeelding 10 geeft weer dat er in het plangebied sprake is van een achtergrondbelasting van 5-6 OU_E/m^3 .

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de handreiking Wgv bij een achtergrondbelasting van 20 OU_E/m^3 wordt voldaan aan de voorwaarde van maximaal 20 % kans op geurhinder zoals vastgelegd in de Vr en dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

4.9 Landschappelijke inpassing

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het wijzigingsplan. Daarom is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt welke in bijlage 2 van dit wijzigingsplan is bijgevoegd.

In onderhavig wijzigingsplan blijft de bestaande bebouwing behouden en wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gewijzigd in een woonbestemming. Deze wijziging zorgt voor kwaliteitsverbetering doordat het bestaande agrarische bouwvlak/bedrijf wordt verwijderd, het bouwvlak wordt verkleind en de bouwmogelijkheden verkleind worden.

Daarnaast is het geheel, de bestaande woning en Vlaamse schuur, in de bestaande situatie al landschappelijk goed ingepast. Aan de oostzijde van het plangebied naast de woning, staat een houtsingel van gemengd bosplantsoen over de gehele lengte van het perceel. Deze wordt in de beoogde situatie behouden en gerevitaliseerd. Het gaat hierbij om een singel van circa 400 m² (80 x 5 m). Deze houtsingel bestaat uit gemengd en inheems bosplantsoen. De achterzijde van het perceel wordt omzoomd door een bestaande bomenrij van Koningslinde (6 stuks). Tussen deze Koningslindes groeit een beukenhaag welke in de beoogde situatie behouden blijft. Aan de westzijde van het plangebied wordt het plangebied gescheiden van Kwaalburg 12 door een bestaande groenstrook. Deze groenstrook wordt in de beoogde situatie behouden. In afbeelding 13 is dit alles weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan.



De landschappelijke inpassing zal in dit wijzigingsplan ook zodanig bestemd worden middels de bestemming 'Groen – landschapselement'.

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.



Abbeelding 13: Landschappelijke inpassing

4.10 Bodemkwaliteit

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

Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging van een voormalig agrarische bedrijfsbestemming naar een burgerwoonbestemming. Op basis van dit gegeven is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan bijgevoegd. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek beschreven.

Resultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de visueel schone bovengrond een licht verhoogd gehalte aan kwik bevat. In de overige monsters zijn geen parameters boven de achtergrondwaarde aangetroffen. Voor het licht verhoogde gehalte aan kwik is niet direct een verklaring te geven. Het gemeten gehalte

overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie en de gelande bestemmingsplanwijziging. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Resultaten grondwater

In het grondwater zijn geen parameters in een verhoogde concentratie gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van het grondwater derhalve geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de geplande bestemmingsplanwijziging.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënische gezien geen belemmeringen zijn voor geplande herinrichting en bestemmingsplanwijziging van de locatie.

Mocht bij herinrichting van de locatie grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens is een indicatieve toetsing uitgevoerd. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende bovengrond voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen en derhalve niet zondermeer elders toepasbaar is. Eventueel vrijkomende ondergrond voldoet aan de achtergrondwater en kan indicatief overal worden toegepast. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan kwik in grond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. De milieuhygiënische kwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor het beoogde gebruik van de locatie.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Kwaalburg 10 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een



bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

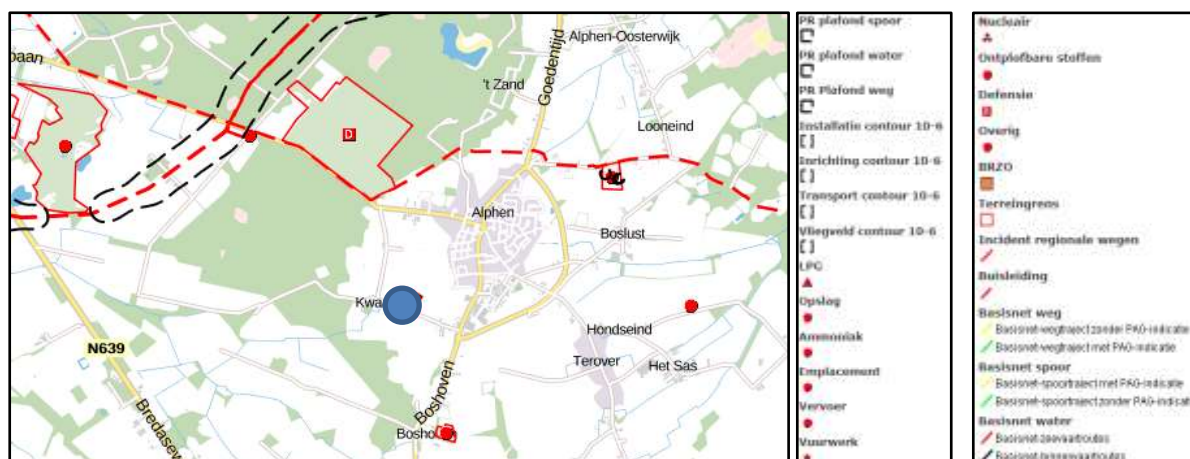
Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig plan is in de huidige situatie al een beperkt kwetsbaar object. In de beoogde situatie zal dit ook zo blijven. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid (zie afbeelding 14).



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart, plangebied aangegeven met blauwe stip
Wijzigingsplan Kwaalburg 10 Alphen-Chaam



Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan is in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming met betrekking tot leidingen of buisleidingen opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het bepaalde in bijbehorende regels. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personenvervoer en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De locatie is gelegen aan de Kwaalburg. Een verharde weg die aan de ene kant wordt ontsloten door de Baarleseweg en aan de andere kant door het Hooispoor. De Kwaalburg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. De Kwaalburg beschikt over voldoende capaciteit om vervoer van personen en goederen af te wikkelen.

De beoogde ontwikkeling, het herbestemmen van een woning met een agrarische bestemming naar een woning met een woonfunctie zorgt niet voor een veranderende parkeerbehoefte. Net als in de huidige situatie zal in de toekomstige situatie parkeren gewoon op eigen terrein geschieden.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 14). De huidige bebouwing in het plangebied blijft gehandhaafd en er zal niet gebouwd worden. Derhalve is een KLIC-melding, om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen, niet noodzakelijk.



5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding en regels

In de regels van onderhavig wijzigingsplan worden de regels van het vigerende planologische regime, betreffende de bestemmingsplannen `Buitengebied Alphen-Chaam 2010` en `Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010` ongewijzigd overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.6.4 biedt immers de bevoegdheid om de bestemming `Agrarisch – Agrarisch bedrijf` te wijzigen in de bestemming `Wonen` uit dit bestemmingsplan.

Op de verbeelding wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming vervangen door:

- Enkelbestemming `Wonen`. De voor `Wonen` aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en beroepen alsmede bedrijven aan huis. Daarnaast maken ontsluitende paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke deel uit van de bestemming Wonen. In onderhavig plan vallen de bestaande woning met bijgebouw, de tennisbaan en de achterliggende tuin binnen deze bestemming.
- Enkelbestemming `Groen – landschapselement`. De voor Groen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke en natuurwaarden zoals brede landschappelijke structuren. In onderhavig plan zijn de gronden waarop de landschappelijk inpassing plaats gaat vinden als zodanig bestemd.
- Enkelbestemming `Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. De voor Agrarisch met waarden – Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en tevens wordt de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek bewaakt



De vigerende gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' blijven in onderhavig wijzigingsplan ongewijzigd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Kwaalburg 10 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is geregeld met legeskosten op basis van begroting. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst opgesteld. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met als doel de omwonenden te informeren over de beoogde situatie in het plangebied aan de Kwaalburg 10 te Alphen. Hiertoe is de initiatiefnemer bij de omwonenden persoonlijk langs geweest om de ruimtelijke ontwikkeling toe te lichten en welke procedure gevolgd gaat worden. Doordat het plan nagenoeg geen ruimtelijk effect heeft op de omgeving hebben omwonenden geen opmerkingen geplaatst en gaan zij akkoord met de beoogde ontwikkeling en wensen hem succes met het vervolg. Het verslag van het omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties zijn hieronder weergegeven.

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl).

De vooroverlegreactie van Waterschap Brabantse Delta is als bijlage bij dit wijzigingsplan bijgevoegd.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

De provincie geeft in haar reactie weer dat zij zich heeft beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale beleid relevant zijn. Het voorontwerp wijzigingsplan Kwaalburg 10 geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is als bijlage bij dit wijzigingsplan bijgevoegd.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.



Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er 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.



7. Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Kwaalburg 10 te Alphen, Lycens, september 2018
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassing
- Bijlage 3: Redengevende omschrijving met waardestelling, Kwaalburg 10 te Alphen, Monumentenhuis Brabant, juli 2019
- Bijlage 4: Omgevingsdialoog Kwaalburg 10
- Bijlage 5: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
- Bijlage 6: Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta





www.ontwerp-planologie.nl