

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN ALPHENSEBAAN 11 TE CHAAM



BESTEMMINGSPLAN ALPHENSEBAAN 11 TE CHAAM

GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	15 - 12 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.BPAlphensebaan11-VG01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer, Rinaldo Konings



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Planvoornemen	7
3.2.	Landschappelijke inpassing	7
3.3.	Parkeren en verkeer	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	20
5.	Randvoorwaarden	24
5.1	Archeologie	24
5.2	Bedrijven en milieuzonering	27
5.3	Bodemkwaliteit	29
5.4	Cultuurhistorie	30
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Geluid	35
5.7	Geurhinder	37
5.8	Luchtkwaliteit	38
5.9	Natuurwetgeving	39
5.10	Water	41
6.	Juridische regelgeving	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Systematiek van de regels	46
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	47
7.	Uitvoerbaarheid	49
7.1	Economische haalbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlage:

- Bijlage 1: Ruimte voor Ruimte titel
- Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 3: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
- Bijlage 4: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Besluit Hogere Waarde Wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8: Stikstofberekening Alphensebaan 11 ong.
- Bijlage 9: Nota van Zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om de bedrijfsbestemming van de Alphensebaan 11 en het naastgelegen perceel te Chaam om te zetten naar een woonbestemming. Hierbij is sprake van één Ruimte voor Ruimte woning en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, ten oosten van de dorpskern van Chaam. Het plangebied (Alphensebaan 11 en het naastgelegen perceel te Chaam) staat kadastraal bekend als sectie K, perceelnummers 668 en 669 en heeft een totale omvang van 3.370 m².

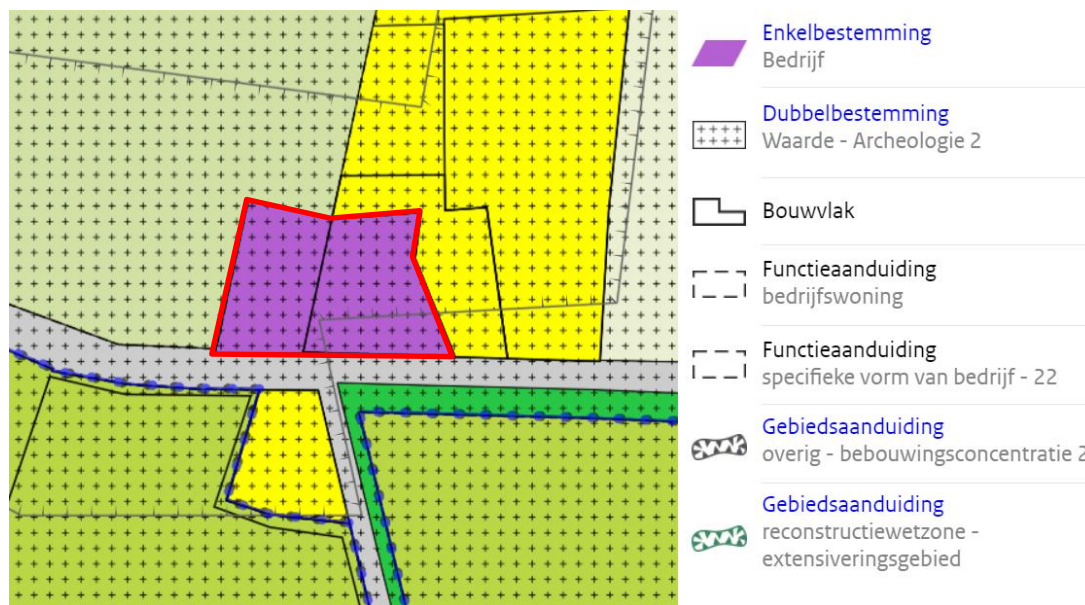
Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door agrarische gronden. Ten noordoosten wordt het plangebied begrensd door de gronden behorend bij de burgerwoning aan de Alphensebaan 13. De zuidzijde van het plangebied grenst direct tegen de Alphensebaan, met daarachter een vakantiepark. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', vastgesteld op 11 februari 2010 en het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen Chaam 2010', vastgesteld op 10 december 2015.



Abbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemming en functieaanduiding

Het perceel kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van het bedrijf – 22' voor het gehele plangebied en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' voor het oostelijk deel met het bouwvlak.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen;
- bedrijfswoningen (ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning');
- productiegebonden en ondergeschikte detailhandel;
- kleinschalig logeren;
- aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen.

Binnen het plangebied is op het oostelijk deel een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig, waardoor uitsluitend op dit deel bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning zijn toegestaan. Op de overige gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor het gehele plangebied geldt, vanwege de aanwezigheid van de functieaanduiding 'specifieke vorm van het bedrijf – 22', dat uitsluitend bedrijvigheid in de vorm van een antiek mogelijk is.

Dubbelbestemming

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 750 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien uit het genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of

kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Gebiedsaanduidingen

Het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 2' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Er zijn geen regels gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. De gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie 2' wordt genoemd in de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (artikel 4) en 'Bedrijf' (artikel 8) en is verder niet relevant met betrekking tot het planvoornemen.

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied betreft het perceel behorende bij de Alphensebaan 11 en het naastgelegen perceel aan de westzijde van de Alphensebaan 11 te Chaam in de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.370 m² en bestaat zowel uit bebouwde als onbebouwde gronden. Het volledige plangebied is bestemd ten behoeve van een antiek bedrijf. De bebouwing behorende bij het bedrijf ligt aan de oostzijde van het plangebied, waarbinnen tevens een bedrijfswoning aanwezig is.

De totale oppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt circa 400 m². De galerij, waarbinnen het antiek bedrijf is gevestigd, heeft een oppervlakte van circa 100 m². De overige delen van de bebouwing zijn in gebruik als bedrijfswoning. De westzijde van het plangebied is volledig onbebouwd en dit deel bestaat grotendeels uit grasland met hier en daar een (kleine) boom. Dit westelijke (onbebouwde) deel van het plangebied is momenteel in gebruik als tuin behorende bij het naastgelegen perceel aan de Alphensebaan 11 te Chaam.

De randen van het plangebied worden grotendeels begrensd middels een hekwerk van circa 1 meter hoog.



Afbeelding 3: Oostelijk deel plangebied, met vooraanzicht bebouwing



Afbeelding 4: Westelijk (onbebouwd) deel plangebied



Afbeelding 5: Luchtfoto plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de bouw van één Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij worden de bedrijfsactiviteiten op het adres Alphensebaan 11 (antiquair bedrijf) beëindigd. Bij het omzetten naar de bestemming 'Wonen' wordt de gehele woonbestemming voorzien van een bouwvlak. De westzijde van het plangebied wordt, ter waarborging van de landschappelijke inpassing uit paragraaf 3.2 van deze toelichting, bestemd als 'Groen – Landschapselement'. Het gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling is mogelijk door de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie (zie bijlage 1).

Het bouwplan voor de Ruimte voor Ruimte woning is nog niet bekend. Met dit bestemmingsplan wordt een eerste stap gezet om de woning (met eventuele bijgebouwen) ruimtelijk mogelijk te maken. De inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³. De goothoogte van de woning is maximaal 5 meter en de bouwhoogte is maximaal 9 meter. Eventuele vrijstaande bijgebouwen komen op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m². De goothoogte van de vrijstaande bijgebouwen is maximaal 3 meter en de bouwhoogte is maximaal 6 meter. De bebouwing behorende bij bedrijfswoning blijft, met de omzetting tot burgerwoning, volledig behouden. Hierbij vinden geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaats.

De bestemming 'Wonen' mag pas in gebruik genomen en/of bebouwd worden indien het perceel binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' landschappelijk is ingepast en kwalitatief in stand wordt gehouden.

3.2. Landschappelijke inpassing

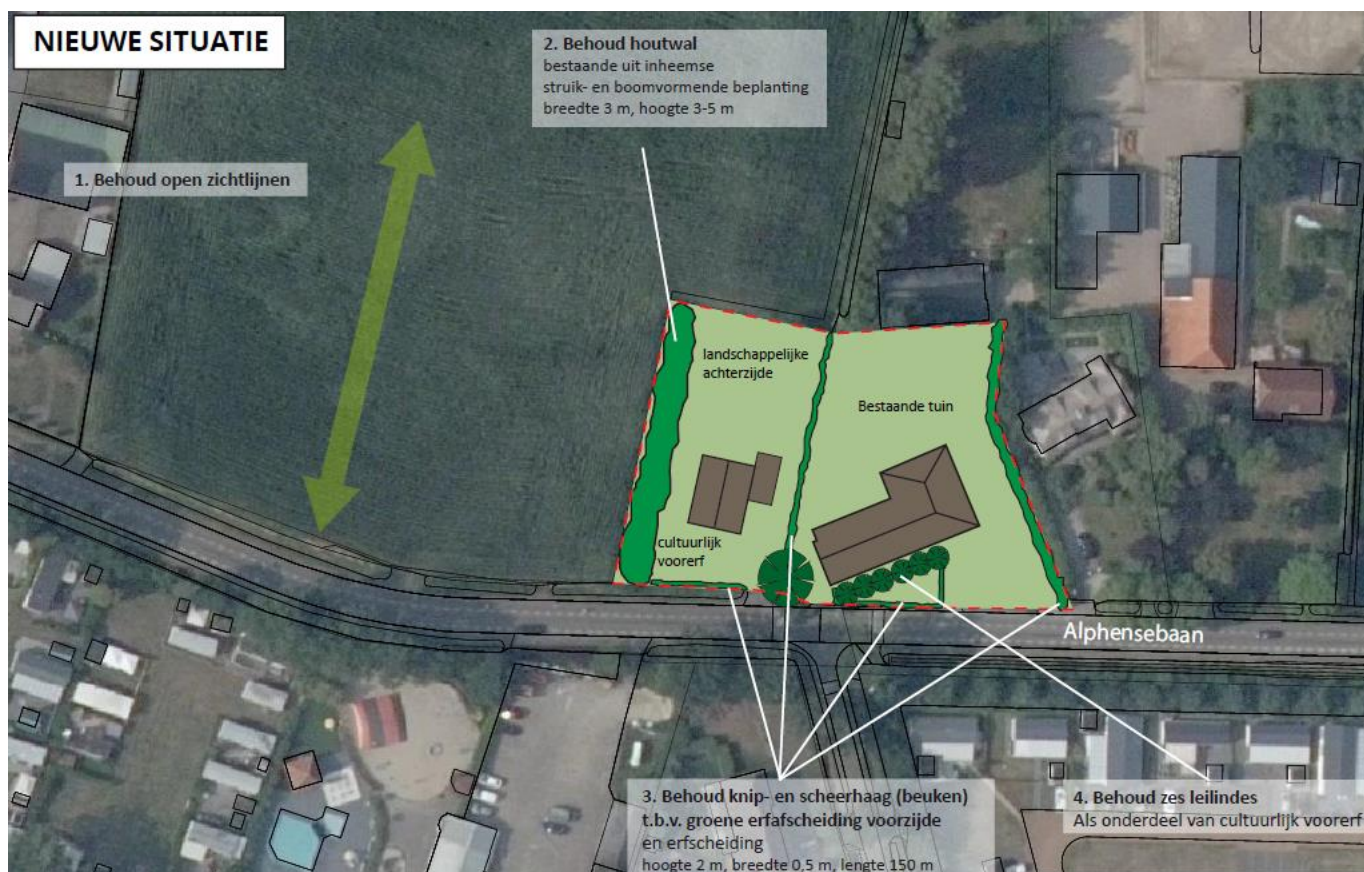
Aan de Alphensebaan 11 in Chaam gaat een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning gebouwd worden. Onderdeel van de planologische procedure, die vooraf gaat aan de bouw van de woning, is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. In dit landschappelijk inpassingsplan is een erfbeplantingsplan opgesteld. Bij het opstellen is rekening gehouden met het gemeentelijk groen- en landschapsbeleid. In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is als uitgangspunt opgenomen dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van de toelichting.

Voor de realisatie van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De nieuwe ontwikkeling past landschappelijke en stedenbouwkundig in de omgeving, waarbij de woonpercelen door hagen en houtwallen worden omsloten. Tussen de bebouwing zijn open, groene ruimten aanwezig. Het landschappelijk inpassingsplan sluit grotendeels aan op de al aanwezige landschappelijke inpassing van het perceel.

Aan de westzijde van de nieuwe woning blijft een open ruimte in stand. Hierdoor blijft er een open doorzicht naar de achterliggende agrarische gronden aanwezig, en wordt de afwisseling tussen open en gesloten gebieden in de oude zandontginningen versterkt.

De bestaande houtwal aan de westzijde van de nieuwe woning blijft behouden. Deze houtwal bestaat uit inheemse struik- en boomvormende beplanting met een breedte van 3 meter en een hoogte van 3 tot 5 meter. Aan de voorzijde van de nieuwe woning is plaats voor een siertuin welke door de bestaande beukenhaag van circa 2 meter hoog van de weg wordt gescheiden. Ook op de erfgrans met de bestaande woning Alphensebaan 11 is een bestaande beukenhaag aanwezig. Verder is tevens een reeds bestaande boom (te weten de beuk *Carpinus*) aanwezig aan de voorzijde. De betreffende beukenboom wordt beschouwd als waardevolle boom, waardoor er geen nieuwe boom hoeft te worden geplant. De bestaande beuk (*Carpinus*) blijft behouden als solitaire landschapsboom

Op het perceel aan de Alphensebaan 11 wordt het bestaande groen beschermd. Het cultureel voorerf met hagen en leilindes blijft behouden. Ook de bestaande haag op de westelijke perceelsgrens van de Alphensebaan 11 blijft behouden.



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing

3.3. Parkeren en verkeer

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan, waardoor ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte ontstaat. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019', vastgesteld op 14 maart 2019.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeernorm
Wonen met een oppervlakte van >90 m ²	2,0 pp/woning	2 woningen	2,0 pp x 2 woningen = 4,0 parkeerplaatsen
Totaal			4,0 parkeerplaatsen

Voor de woonbestemming wordt aangesloten bij de parkeernorm voor 'wonen met een oppervlakte van >90 m²'. Op basis van de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' dient derhalve een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning te worden aangehouden. In de toekomstige situatie zijn 2 woningen aanwezig binnen het plangebied, waardoor een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen geldt. Per bouwvlak is er meer dan voldoende ruimte aanwezig voor 2 parkeerplaatsen, waardoor de in totaal 4 parkeerplaatsen volledig op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Alphensebaan. Hier geldt een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. De Alphensebaan sluit ten westen aan op de Baarleseweg (N639). De Baarleseweg verbindt de woonkernen Chaam en Baarle-Nassau met elkaar. De Alphensebaan in oostelijke richting loopt over in de Chaamseweg en gaat richting de woonkern Alphen.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plangebied is in de bestaande situatie deels in gebruik als antiquair bedrijf (detailhandel) en deels in gebruik als tuin. Hierdoor heeft slechtst een deel van het plangebied een verkeersaantrekkende werking. Op het perceel aan de Alphensebaan 11 is, naast het antiquair bedrijf, tevens een bedrijfswoning aanwezig.

De verkeersgeneratie in de bestaande situatie is in beeld gebracht met behulp van de CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren 2018". Voor een antiquair bedrijf (detailhandel) zijn geen specifieke kengetallen opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Gelet op de aard en omvang van het antiquair bedrijf is aansluiting gezocht bij de kengetallen voor een kringloopwinkel in het buitengebied. De galerij, waarbinnen het antiquair bedrijf is gevestigd, heeft een oppervlakte van circa 100 m². Voor de bedrijfswoning is aansluiting gezocht bij kengetallen voor een vrijstaande woning in het buitengebied.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van de nieuw te bouwen woning, wordt aangesloten bij de CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren 2018". Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam wordt voor de woning uitgegaan van de cijfers voor een 'Vrijstaande woning buitengebied'.

In onderstaande tabel zijn de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

Functie	Kengetallen CROW	Eenheid	Verkeersgeneratie
Bestaande situatie			
Antiquair bedrijf (detailhandel) Buitengebied (100 m ²)	Minimaal: 21,6 mvt/etmaal Maximaal: 26,9 mvt/etmaal	Per 100 m ² bvo	26,8 mvt/etmaal
Vrijstaande (bedrijfs)woning buitengebied (1x)	Minimaal: 7,8 mvt/etmaal Maximaal: 8,6 mvt/etmaal	Per woning	8,6 mvt/etmaal
Totaal bestaande situatie			35,4 mvt/etmaal
Toekomstige situatie			
Vrijstaande woning buitengebied (2x)	Minimaal: 7,8 mvt/etmaal Maximaal: 8,6 mvt/etmaal	Per woning	17,2 mvt/etmaal
Totaal toekomstige situatie			17,2 mvt/etmaal
Afname			18,2 mvt/etmaal

Het aantal verkeersbewegingen zal, ten opzichte van de bestaande situatie, naar verwachting afnemen met 18,2 motorvoertuigen per etmaal. Zodoende kan gesteld worden dat de Alphensebaan voldoende capaciteit heeft om de toekomstige verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Beoordeling

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling

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

Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak

van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een woonbestemming, waarbij één Ruimte voor Ruimte woning wordt gerealiseerd en een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Per saldo wordt zodoende één nieuwe wooneenheid toegevoegd.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Daarbij worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, zoals bijvoorbeeld de Ruimte voor Ruimte regelingen, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De ontwikkeling van de nieuw te bouwen woning wordt mogelijk gemaakt door de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel. Daarbij blijft de bestaande bebouwing aan de Alphensebaan 11, bij de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning, volledig behouden. Vanwege het feit dat er gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling en er verder geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt, kan gesteld worden dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarbij blijft het voornemen onder de gestelde grens van 12 woningen of meer. De ontwikkeling is hierdoor niet Ladderplichtig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een beknopte onderbouwing van de behoefte aan woningen op deze locatie opgenomen.

Kwalitatieve behoefte

Volgens het beleid van de Structuurvisie Alphen-Chaam is incidentele woningbouw in het buitengebied alleen onder voorwaarde mogelijk. Bij het gebruik van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling mag een woning gebouwd worden wanneer een intensieve veehouderij beëindigd wordt en de stallen gesloopt of tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) een recht gekocht kan worden voor het realiseren van een woning. Vervolgens wordt het geld van de betaling gebruikt voor beëindiging van intensieve veehouderij elders.

Het voornemen maakt gebruik van het Ruimte voor Ruimte recht dat kan worden gekocht voor het realiseren van een woning. Daarnaast past de nieuwbouwwoning op deze locatie goed in de omgeving, zeker omdat de omgeving al deels uit woningen bestaat. Het voornemen wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Door een ontwikkeling middels de Ruimte voor Ruimte regeling

en een zorgvuldige landschappelijke inpassing, draagt onderhavig plan bij aan het versterken van de landschappelijke waarden. Hierdoor is het voornemen in lijn met de structuurvisie. Verder worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Alphensebaan 11 beëindigd. Om te voorkomen dat de bedrijfswoning aan de Alphensebaan 11 (door het gebrek aan een aanwezig bedrijf) juridisch-planologisch niet meer is toegestaan, wordt deze bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vinden geen fysieke ingrepen plaats aan de bebouwing en/of inrichting van het perceel.

Kwantitatieve behoefte

De provinciale bevolkingsprognose voorziet een groei van het aantal huishoudens. Dit gaat gepaard met een additionele woningbehoefte van ongeveer 290 tot 375 woningen in de gemeente Alphen-Chaam in de periode 2017 - 2027. De gemeente Alphen-Chaam streeft naar een continue nieuwbouwproductie, mede om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te verhogen. In de 'Woonvisie 2018-2023' is opgenomen dat er op het gebied van nieuwbouw kansen liggen in de toevoeging van gezinswoningen in de koopsector, vooral in het ruimere koopsegment (vrijstaand en 2-onder-1 kap). Voor een belangrijk deel is dit het gevolg van de aantrekkingskracht die de gemeente heeft op de doelgroep gezinnen. Onderhavig planvoornemen voorziet (per saldo) in de toevoeging van één vrijstaande nieuwbouwwoning en is hiermee in lijn met onder andere de gemeentelijke Woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. Vervolgens is op 15 april 2022 de wijziging Interim Omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

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

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

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Groenblauwe mantel**
(Instructieregels gemeente: basiskaart Landelijk gebied);
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeente: basiskaart Landelijk gebied);
- **Beperkingen veehouderij**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen);
- **Stalderingsgebied**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen);
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Vaarwegbeheer**
(Vaarwegbeheer);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

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

Groenblauwe mantel (art. 3.32)

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

De toelichting bevat in Hoofdstuk 5 een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. In de toelichting wordt daarbij getoetst of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot nadelige effecten met betrekking tot de in het bovenstaande artikel genoemde waarden en kenmerken. Tenslotte is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de ontwikkeling van de nieuwbouwwoning enkel plaats kan vinden als er sprake is van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Zodoende wordt de positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken gewaarborgd.

Landelijk gebied (art. 3.73)

Lid 1

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

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

Lid 2

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

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

De ontwikkeling betreft het herbestemmen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd en een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Voor de nieuwbouwwoning wordt gebruikt gemaakt van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) kan een recht aangekocht worden voor het realiseren van een woning, waarbij het geld

van de betaling gebruikt wordt voor beëindiging van een intensieve veehouderij elders. Hierdoor wordt leegstand en verloedering van het buitengebied voorkomen.

Het landschap vormt de basis voor het ontwerp van de nieuw te bouwen woning. Daarbij blijft de om te zetten bedrijfswoning volledig behouden, waardoor het uiterlijk vertoon niet verandert. Gesteld kan worden dat het voornemen past in de omgeving. Het plan wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.2), waarmee de omgevingskwaliteit ter plaatse wordt versterkt. Daarbij is geen sprake van een splitsing van het bouwperceel en met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking gerealiseerd.

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

Het gestelde in lid 2 is, zover noodzakelijk, juridisch-planologisch gewaarborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. In de voorwaarden van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de inhoud van de nieuwe woning maximaal 750 m³ mag bedragen en de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 m². In de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt buitenopslag als strijdig met de bestemming aangemerkt. Dat de ontwikkeling verplaatst wordt naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang is niet aan de orde.

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

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)

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

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

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

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

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Overige gebieden

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

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

Ruimte-voor-ruimte kavel (artikel 3.79)

Onderhavig planvoornemen voorziet in een ontwikkeling met behulp van een Ruimte voor Ruimte titel. In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor een ontwikkeling welke voorziet in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;*
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid ; en*
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.*

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

Onderhavig planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door de aankoop van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Door de aankoop van deze titel kan met zekerheid gesteld worden dat er voldoende winst van de omgevingskwaliteit is behaald. Een dergelijke bouwtitel kan namelijk alleen vrijkomen wanneer aan alle voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats op een aanvaardbare locatie, want in het vigerend bestemmingsplan is de locatie aangewezen als bebouwingsconcentratie (overige zone – overig – bebouwingsconcentratie 2) en direct ten oosten en zuiden van het plangebied is tevens woningbouw aanwezig. In paragraaf 4.3 van deze toelichting is aangetoond dat het planvoornemen past binnen de ontwikkelingsrichting van de gemeente Alphen-Chaam.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

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

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen met betrekking tot woningbouw het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Een regeling die ze hiervoor hebben aangenomen betreft de zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling.

In onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van deze regeling. Het beoogde initiatief heeft betrekking op het herbestemmen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De initiatiefnemer heeft een Ruimte voor Ruimte titel gekocht. Door de Ruimte voor Ruimte bouwtitel is het mogelijk om, ter compensatie van de financiële bijdrage voor de beëindiging van een intensieve veehouderij elders, één vrijstaande woning te realiseren. Het planvoornemen voorziet dan ook in de realisatie van één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning aan de Alphensebaan ong. (naast nummer 11) te Chaam. De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m². Hiermee wordt de bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning in principe overbodig door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Door de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning blijft de bebouwing functioneel bruikbaar in de toekomst, waarbij geen nieuwe bebouwing hoeft te worden toegevoegd.

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

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie

wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van een zorgvuldig gekozen landschappelijke inpassing. Daarmee is er sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Daarbij is kleinschalig logeren (met een maximum bruto-vloeroppervlakte van 100 m²) binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk. Het kleinschalig logeren is een economische activiteit, waardoor er de mogelijkheid om opgaven te combineren ontstaat.

Versterken van omgevingskwaliteit (art. 3.78)

Aangezien er sprake is van een functiewijziging, moet getoetst worden of de gewenste ontwikkeling voldoet aan de artikel 3.78 uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In artikel 3.78 zijn regels voor de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit opgenomen. Dit artikel stelt dat er sprake moet zijn van een evenredige fysieke tegenprestatie, vergelijkbaar met de omvang van de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kevel zoals bedoeld in artikel 3.79. De initiatiefnemer voldoet door middel van de aankoop van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel, waardoor elders een intensieve veehouderij kan worden beëindigd, aan de gestelde fysieke kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

Tevens moet voldaan worden aan artikel 3.9. In dit artikel zijn regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. De planlocatie van de nieuw te bouwen woning zal aan deze regels moeten voldoen. In het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer middels een landschappelijk inpassingsplan moeten onderbouwen hoe de ontwikkeling landschappelijk ingepast wordt en blijft, waarbij bijgedragen wordt aan een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband met het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

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

In de Interim Omgevingsverordening is verankerd dat automatisch wordt voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 3.9 wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling in artikel 3.79. Een Ruimte voor Ruimte woning levert voor het verkrijgen van de titel namelijk een dusdanige milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst dat er geen extra kwaliteitsverbetering wordt vereist. Dit betekent dat met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied voldaan wordt aan dit artikel.

Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing is toegelicht in paragraaf 3.2 en als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

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

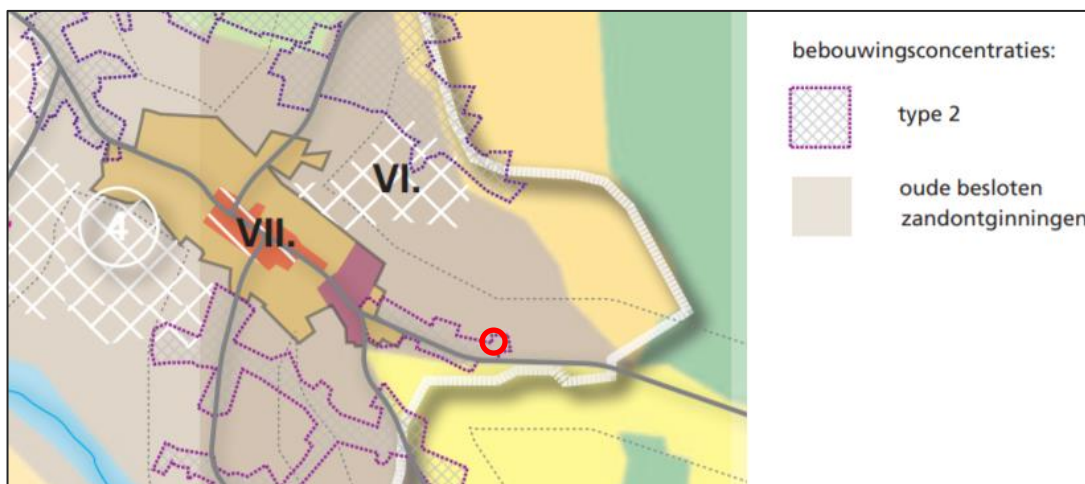
Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

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

Incidentele woningbouw in het buitengebied en in de clusters (buiten Alphen, Chaam en Galder) is alleen onder voorwaarden mogelijk:

- Wanneer gebruik gemaakt wordt van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, waarbij ofwel een woning gebouwd mag worden wanneer een intensieve veehouderij beëindigd wordt en de stallen gesloopt, ofwel tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) een recht gekocht kan worden voor het realiseren van de woning en het geld gebruikt wordt voor beëindiging van intensieve veehouderij elders;
- Daarnaast is vervangende nieuwbouw mogelijk van een woning;
- Tevens is vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk mits deze is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
- Voorkeur hebben VAB-locaties, danwel andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied overig, of een locatie in/aan de rand van een cluster. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau is een vereiste. Dit is uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

In onderhavige situatie wordt een nieuwbouwwoning mogelijk gemaakt en wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Voor de nieuwbouwwoning wordt gebruik gemaakt van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De initiatiefnemer koopt een recht (van de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) voor het realiseren van de woning. Op basis hiervan is het recht verkregen om, onder voorwaarden, een woning toe te voegen aan het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Van deze bouwmogelijkheid wordt gebruik gemaakt om één vrijstaande woning toe te voegen in het buitengebied aan de Alphensebaan. Verder wordt de bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied, zonder sloop- en/of bouwwerkzaamheden, omgezet naar een burgerwoning. Hierdoor is er geen sprake van de toevoeging van (nieuwe) woningbouw. Hiermee is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente, zoals weerlegd in de Structuurvisie Alphen-Chaam.



Afbeelding 7: Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (rode cirkel is plangebied)

Het plangebied ligt conform de structuurvisie binnen 'bebouwingsconcentratie type 2' en het landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginningen'. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

Bebouwingsconcentratie type 2

Incidentele woningbouw in het buitengebied is mogelijk wanneer gebruik wordt gemaakt van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De gemeente heeft deelgebieden aangewezen om te beoordelen of woningbouw afweegbaar is: de kernen, de bebouwingsclusters en het buitengebied. Het plangebied ligt in bebouwingscluster 2.

"Dit type concentratie is minder goed ontsloten dan type 1 en de ontsluiting naar hoofdwegen vindt per definitie plaats langs andere concentraties van bebouwing. In dit type concentraties is eveneens sprake van een dichte structuur, maar doorgaans in een mindere mate dan type 1. De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 800 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 800 m²."

Woningbouwinitiatieven voor een extra woning door nieuwbouw zijn in bebouwingsconcentratie type 2 'in principe afweegbaar'. Het voornemen voorziet (gelet op nieuwbouw) uitsluitend in de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning. Hierbij is in de planregels opgenomen dat maximaal 50 m² van de bebouwde oppervlakte wordt benut ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Omdat er sprake is van een Ruimte voor Ruimte woning, is het voornemen passend binnen de Structuurvisie Alphen-Chaam.

Oude besloten zandontginningen

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

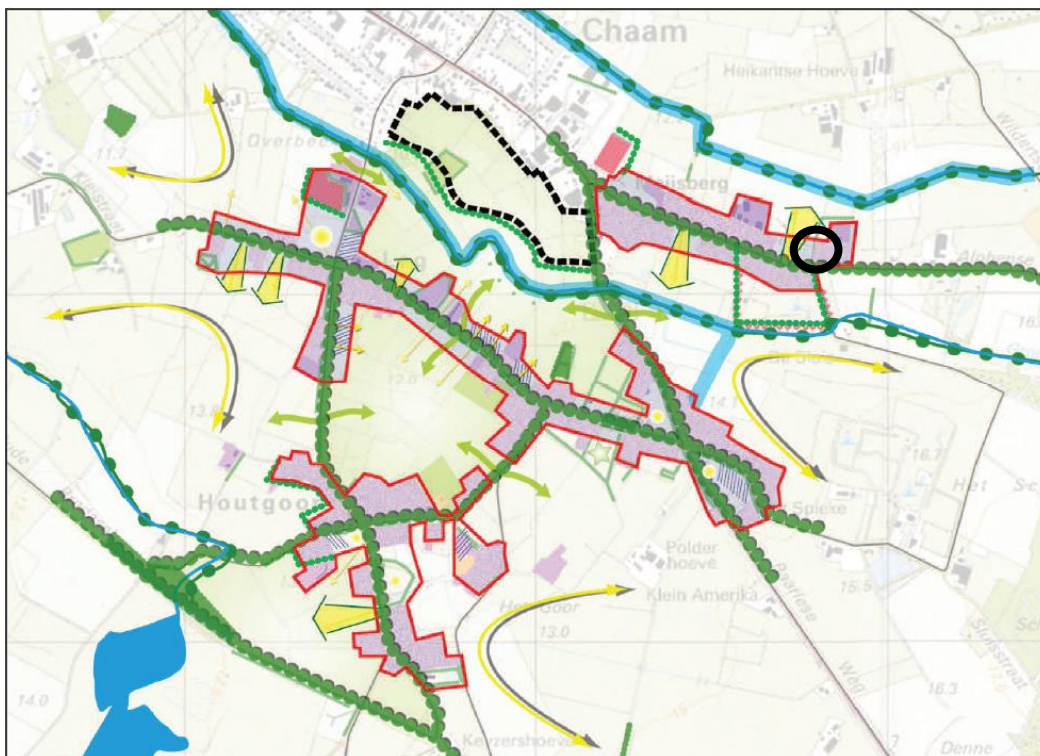
Qua ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangesloten op de vigerende regels van de bestemming 'Wonen'. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. De inhoud

van het hoofdgebouw (de woning) bedraagt niet meer dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m². Ter plaatse van plangebied is er geen sprake van grote openheid met doorzichten naar het open landschap.

Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 3.2), waarbij rekening is gehouden met de schaal en maat van de omgeving. De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het oude besloten zandontginningen landschap, gekenmerkt door de kleinschaligheid van de bebouwing. Hierbij wordt gestuurd op het behoud van de afwisseling en wordt grote vergroening voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen bijdraagt aan het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden en hiermee in lijn is met de 'oude besloten zandontginningen'.

Voormalige Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (2009)

In het kader van de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling zijn de bebouwingsconcentraties geanalyseerd. Deze analyse heeft geleid tot zoeklocaties waar mogelijk nieuwe woningen gebouwd zouden kunnen worden. Dit zijn de locaties waar Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. Onderhavig plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg.



Afbeelding 8: Uitsnede Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (zwarte cirkel is plangebied)

Meijsberg-Leg heeft een open bebouwingsstructuur, maar oogt hier en daar wat rommelig. In Meijsberg is een aantal agrarische bedrijven gevestigd, met enkele grote opvallende kassen, loodsen en schuren. Daarnaast zijn er een antiekhandel en een groot recreatiebedrijf te vinden. Binnen deze locatie zijn mogelijkheden tot verdichting en herschikking van bebouwing langs de ontsluitingsweg voldoende aanwezig. Transparantie (zichtrelaties) naar het landschap blijft daarbij gehandhaafd.

Op basis van de voormalige Structuurvisie ligt de limiet/draagkracht voor het aantal te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen binnen de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg op 6 woningen. Aan de Alphensebaan en Legstraat zijn er ieder 2 gerealiseerd. In de toekomst worden nog 2 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd ter hoogte van de rotonde aan de Alphensebaan, die vanuit sanering van een varkenshouderij aan de Schuttershoefweg worden gerealiseerd. Echter valt een deel van de bebouwingsconcentratie Meijsberg-Leg binnen Stedelijk gebied, waardoor 2 reeds bestaande Ruimte voor Ruimte woningen niet binnen het Landelijk gebied liggen. Hierdoor wordt

de toevoeging van een extra Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied (in Landelijk gebied) voorstelbaar geacht.

Daarbij is er ten tijde van het opstellen van het Ruimte voor Ruimte beleid gekozen voor de koppeling tussen de clusters Meijsberg en Leg. Met de huidige inzichten is het de vraag of dit terecht is en of het beleid inmiddels niet achterhaald is. In beide clusters is er voldoende ruimte aanwezig om meer Ruimte voor Ruimte woningen toe te voegen en te rechtvaardigen dan het oorspronkelijke aantal van 6 woningen. Ook blijkt jaren na de vaststelling van de Structuurvisie dat woningbouw wel passend is aan de Alphensebaan.

Verder voorziet het planvoornemen in de bedrijfsbeëindiging van een locatie waar ook detailhandel is toegestaan. Door onderhavig bestemmingsplan wordt deze bedrijfsbestemming (en dus ook de detailhandelsfunctie) gesaneerd. Deze sanering past binnen het gemeentelijke beleid en rechtvaardigt des te meer de toevoeging van de Ruimte voor Ruimte woning op deze locatie.

Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Op 2 februari 2018 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Woonvisie 2018-2023 vastgesteld. Met deze woonvisie wordt een toekomstperspectief geschetst voor het wonen binnen de gemeente Alphen-Chaam. In samenspraak met partners en vanuit de gemeentelijke visie op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Alphen-Chaam zijn er vijf thema's aangewezen die in de komende jaren prioriteit verdienen. Deze thema's worden beschouwd als de vijf pijlers van de woonvisie. Dit zijn:

1. Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam
2. Demografie en de woningbehoefte
3. Betaalbaar wonen
4. Kwaliteit van de woningvoorraad
5. Wonen met zorg en welzijn

De provinciale prognoses voorzien dat de groeiende trend zeker de komende jaren nog doorzet. Volgens de cijfers van de provincie, leidt de toenemende huishoudensomvang tot een extra woningbehoefte van +290 tot +375 woningen in de komende tien jaren (tot en met 2027). Het gemeentelijk uitgangspunt is dat we in ieder geval de aantallen vanuit de provinciale prognose realiseren.

De gemeente zet in op een divers woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen in Alphen-Chaam. Gezien de relatief dure woningmarkt is het niet mogelijk iedereen in dezelfde mate bedienen. De focus ligt daarom primair op het bieden van een passend woningaanbod voor gezinnen, zeker in de nieuwbouw. De gemeente streeft ernaar om de regionale positie versterken en een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor gezinnen die bijvoorbeeld in het verleden de gemeente veruilden voor de stad en nu plannen hebben terug te keren. De woningvraag van gezinnen richt zich doorgaans op ruimere koopwoningen in het dure koopsegment (oplopend vanaf € 275.000). Voornamelijk in de grotere kernen Alphen en Chaam is vraag naar dit woningtype.

Toetsing

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een ruimere koopwoning (vrijstaand). De te realiseren woning is daarmee geschikt voor gezinnen. Daarbij wordt, door de omzetting van de bedrijfswoning, tevens een extra ruimere koopwoning (vrijstaand) toegevoegd aan de woningvoorraad voor burgerwoningen. Het voornemen is in lijn met de ambitie van de gemeente om de positie met betrekking tot de aantrekkelijkheid voor gezinnen te versterken. Daarbij draagt het voornemen bij aan de woningbouwopgave die er ligt voor de gemeente Alphen-Chaam.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

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

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

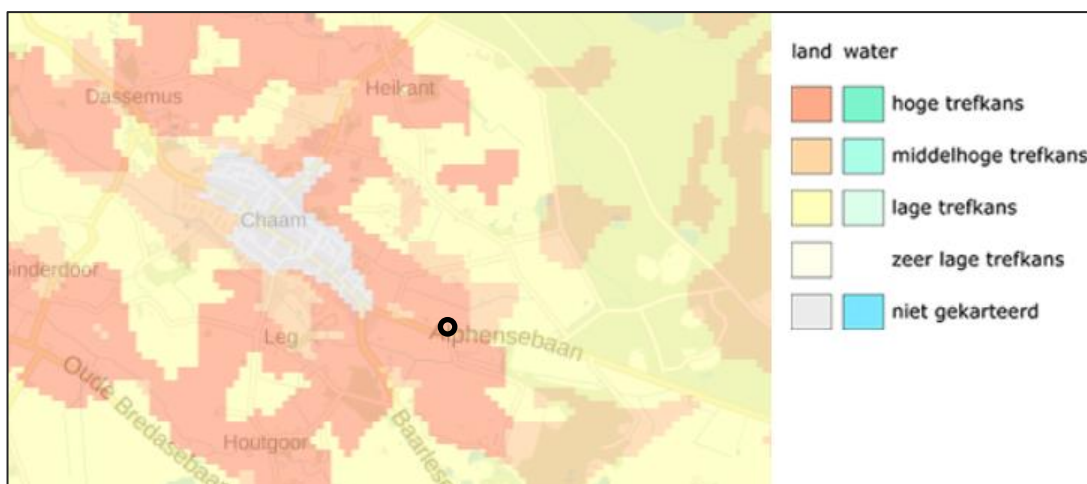
De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

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

Provinciaal beleid

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



Afbeelding 9 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (plangebied zwart omcirkeld)

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

Gemeentelijke archeologiebeleid

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Alphen-Chaam heeft recentelijk een archeologische waarden- en verwachtingenkaart vervaardigd. De verhouding tussen het plangebied en het gemeentelijke archeologiebeleid is nader uitgewerkt in het bureau- en verkennend booronderzoek.

Bureau- en verkennend booronderzoek

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Alphensebaan (ong.) te Chaam (zie bijlage 3). De aanleiding van dit bodemonderzoek is de voorgenomen (her)ontwikkeling van de locatie ten behoeve van nieuwbouw van een woning. Het doel van het onderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel (bureauonderzoek) en de toetsing hiervan (booronderzoek). Aan de hand van deze gegevens kan vervolgens een advies over eventueel aanwezige archeologische resten en een mogelijk vervolgtraject worden opgesteld.

Bureauonderzoek

Uit de archeologische waarden- en verwachtingenkaart blijkt dat er binnen het plangebied een hoge kans is op vindplaatsen van jager-verzamelaars (gradiëntzone) en een kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning en beakkering van landbouwende samenlevingen. De archeologische waarden en verwachtingen zijn vertaald naar een beleidskaart. Voor het plangebied (Waarde 3) geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Op basis van bovenstaande geldt een archeologische onderzoekspllicht.

Het plangebied ligt op de oostflank van een hoger gelegen dekzandrug. De hoge en droge ligging van het plangebied nabij watervoorzieningen vormt een gunstige vestigingslocatie voor jager-verzamelaars. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele vondsten bekend van vuursteen artefacten. Op basis hiervan en de landschappelijke ligging geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met mesolithicum. De relatief hoge ligging van het plangebied op een dekzandrug was een gunstige vestigingslocatie voor de vroegere landbouwende samenlevingen. In de omgeving zijn tot op heden geen vindplaatsen bekend uit de periode neolithicum tot en met Romeinse tijd. Mogelijk heeft dit ook te maken met de weinige archeologische onderzoeken die hebben plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Toch kan zeker niet uitgesloten worden dat het plangebied als vestigingslocatie is gekozen. Om deze redenen geldt er een middelhoge verwachting voor de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de Alphensebaan, de oude verbindingsweg tussen Chaam en het verder zuidoostelijk gelegen dorp Alphen. Op historisch kaartmateriaal vanaf het begin van de 19e eeuw is te zien dat het plangebied aan de al bestaande splitsing van de Alphensebaan met de Sluisstraat ligt. Het plangebied zelf is onbebouwd en als bouwland in gebruik. Mede gezien de ligging aan de splitsing van twee wegen is niet uit te sluiten dat in de periode vóór omstreeks 1800 bebouwing aanwezig kan zijn geweest. Op basis hiervan geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Verkennend booronderzoek

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, aanwezig zijn. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzandafzettingen van het Laagpakket van Wierden (Formatie van Bortel). Het dekzand bestaat uit zwak siltig matig fijn, goed gesorteerd zand. De natuurlijke ondergrond bevindt zich op een diepte van circa 45 tot 110 centimeter onder maaiveld. Dit komt neer op een gemiddelde diepte van circa 13,67 tot 14,00 meter +NAP. Er is tijdens het veldonderzoek ook vastgesteld dat de bodem in meer of mindere mate verstoord is. De mate van verstoring is met een verkennend veldonderzoek niet vast te stellen. Ter plaatse van boringen 4, 5 en 6 is er sprake van een AC-profiel. De scherpe

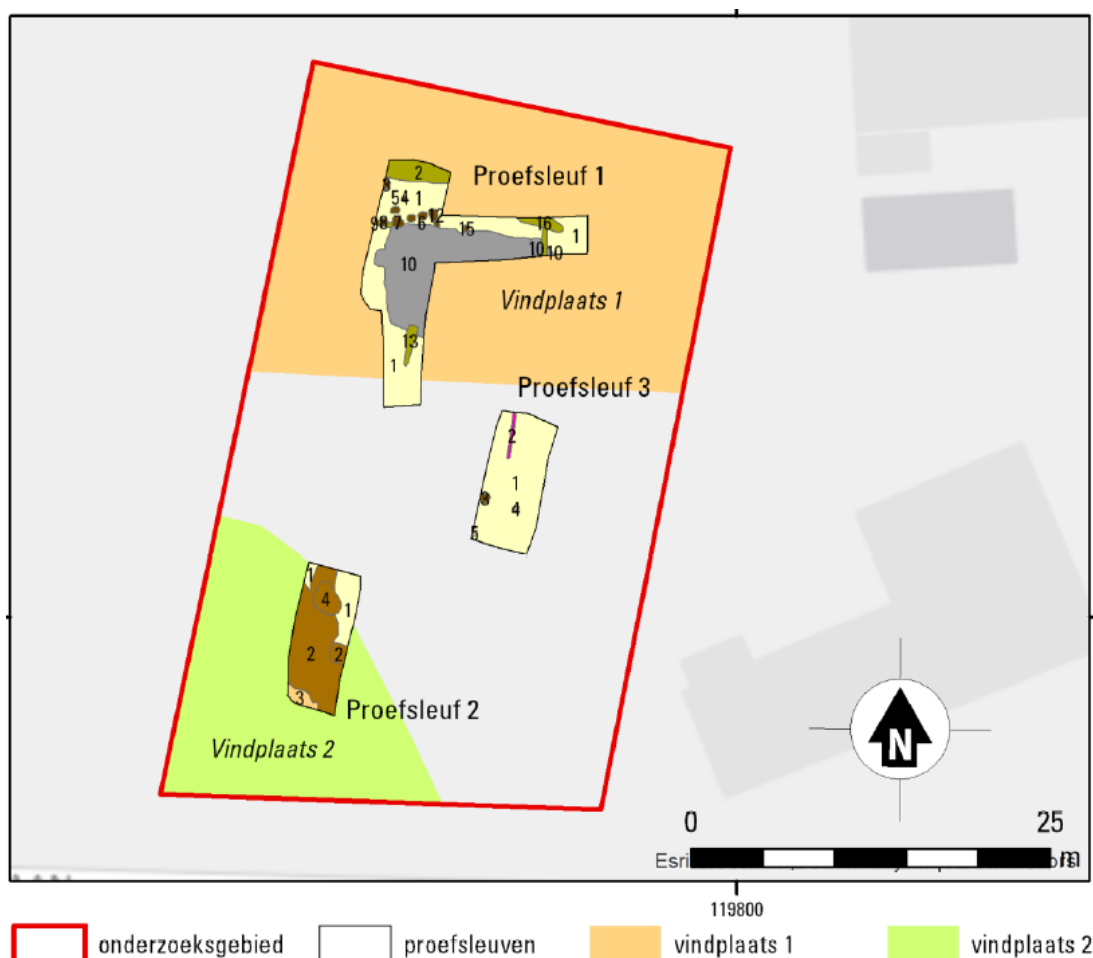
overgang naar de C-horizont is mogelijk het gevolg van een egalisatie voorafgaand aan de ontginning van het gebied en/of door opname in het bovenliggend dek middels ploegen van de akker. Ter plaatse van boringen 1, 2 en 3 bevindt zich tussen de A- en C-horizont een verrommelde laag van A- en C-horizont.

Dit betekent dat de top van de C-horizont ontbreekt en het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagersverzamelaars niet meer intact is. Deze vindplaatsen zijn erg kwetsbaar en zullen, indien deze aanwezig zijn geweest, alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt de verwachting voor deze periode bijgesteld van hoog naar laag.

Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Op basis van de bodemkundige gesteldheid en de reeds bekende vindplaatsen kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 - 45 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn.

Proefsleuvenonderzoek

Om bovenstaande redenen is door Martijn Bink voor het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (zie bijlage 4). Tijdens het proefsleuvenonderzoek aan de Alphensebaan zijn sporen aangetroffen van een gebouw met potstal uit de Nieuwe Tijd (vindplaats 1 in afbeelding 10). Op grond van het aardewerk uit de stal zou de bouw van het gebouw rond 1500 kunnen dateren, maar ook een jongere datering is niet uit te sluiten. Op de oudste kadastrale kaart is het gebouw in ieder geval niet meer aanwezig. Hiermee kan het gebouw grofweg tussen 1500 en 1800 gedateerd worden.



Afbeelding 10 Begrenzing van de vindplaatsen

Meer richting de Alphensebaan is een kuil aangetroffen die mogelijk als (vis)vijver kan worden geïnterpreteerd (vindplaats 2 in afbeelding 10), analoog aan meerdere visvijvers die op de oudste kadastrale kaart zijn afgebeeld langs de Alphensebaan. Deze kuil heeft geen vondstmateriaal opgeleverd, maar op grond van de vulling ligt een datering in de Nieuwe Tijd voor de hand.

De aangetroffen resten vallen binnen de verwachting die op basis van het vooronderzoek is opgesteld. Op basis van waardering luidt het advies dat vindplaats 1 behouden dient te worden, vindplaats 2 is niet behoudenswaardig. Het behoud kan in situ plaatsvinden of ex situ. Bij in situ blijft de vindplaats behouden voor later onderzoek. Daarbij wordt de locatie planologisch beschermd. Ex situ behoud houdt in dat de vindplaats opgegraven wordt.

Voor vindplaats 1 geldt dat deze niet op het gedeelte van het perceel gelegen is waar bodemingrepen gepland zijn. Hierdoor is behoud in situ een optie. De voorziene bouw van een nieuwe woning kan doorgang vinden omdat deze de vindplaats niet zal verstoren en de op het achterterrein gelegen vindplaats dient planologisch beschermd te worden. Voor het achterterrein van de nieuwbouwwoning (vindplaats 1 in afbeelding 10) en het gehele perceel behorende bij Alphensebaan 11 (kadastraal bekend als sectie K, nummer 669) zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' worden opgenomen, aangezien uit het vervolgonderzoek blijkt dat een deel van het perceel vrijwel niet bebouwd mag worden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

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

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Alphensebaan, in het buitengebied van Chaam. In de directe omgeving vindt functiemenging plaats (agrarisch, recreatie, wonen). Tevens ligt het plangebied aan een doorgaande weg, waardoor sprake kan zijn van verstoring door verkeer. Daarmee behoort het plangebied tot het omgevingstype gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rondom het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstanden.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Sluisstraat 2a	Chalet- en stacaravanpark	3.1	30 m	20 m
Nieuweweg 2a	Paardenhouderij	3.1	30 m	270 m
Alphensebaan 15	Paardenhouderij	3.1	30 m	290 m
Alphensebaan 5a	Aannemersbedrijf	2	10 m	330 m
Alphensebaan 15a	Teelt van groenten en champignons	2	10 m	550 m
Schaanstraat 11	Recreatiepark	3.1	30 m	430 m
Baarleseweg 43	Tankstation	3.1	30 m	600 m

In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich meerdere functies waarvoor een richtafstand is opgenomen. Het plangebied ligt, met uitzondering van het chalet- en stacaravanpark aan de Sluisstraat 2a, op voldoende afstand van de betreffende functies. Voor het chalet- en stacaravanpark geldt een richtafstand van minimaal 30 meter, terwijl de bestemmingsgrens van het plangebied op circa 20 meter afstand ligt. Binnen een straal van 30 meter van het plangebied bevindt zich echter enkel het parkeerterrein behorende bij het recreatiepark. Voor parkeerterreinen geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. Het parkeerterrein ligt op een afstand van circa 20 meter, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand van de werkelijke functie. Er kan geconcludeerd worden dat een woonbestemming op onderhavige locatie geen belemmeringen geeft voor de aanwezige functies, terwijl anderzijds een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

Beleid

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

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

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet verontreinigd is. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming.

In onderhavige situatie wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Daarom dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 1.480 m². Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd volgens de NEN 5740, strategie onverdacht. Hierbij is uitsluitend gekeken naar de locatie van de (nieuw te bouwen) Ruimte voor Ruimte woning. De om te zetten bedrijfswoning blijft volledig behouden en is reeds als woning in gebruik in de bestaande situatie. Hierdoor wordt voor dit deel van het plangebied geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de bestemmingswijziging voor de beoogde nieuwbouw van een woning is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Op de boorpuntenkaart zijn de locaties van het opgeboorde bodemmateriaal weergegeven.



Afbeelding 11 Uitsnede Boorpuntenkaart

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, cadmium en zink. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouw van een woning).

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

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Beleid

Wettelijk toetsingskader

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

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

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

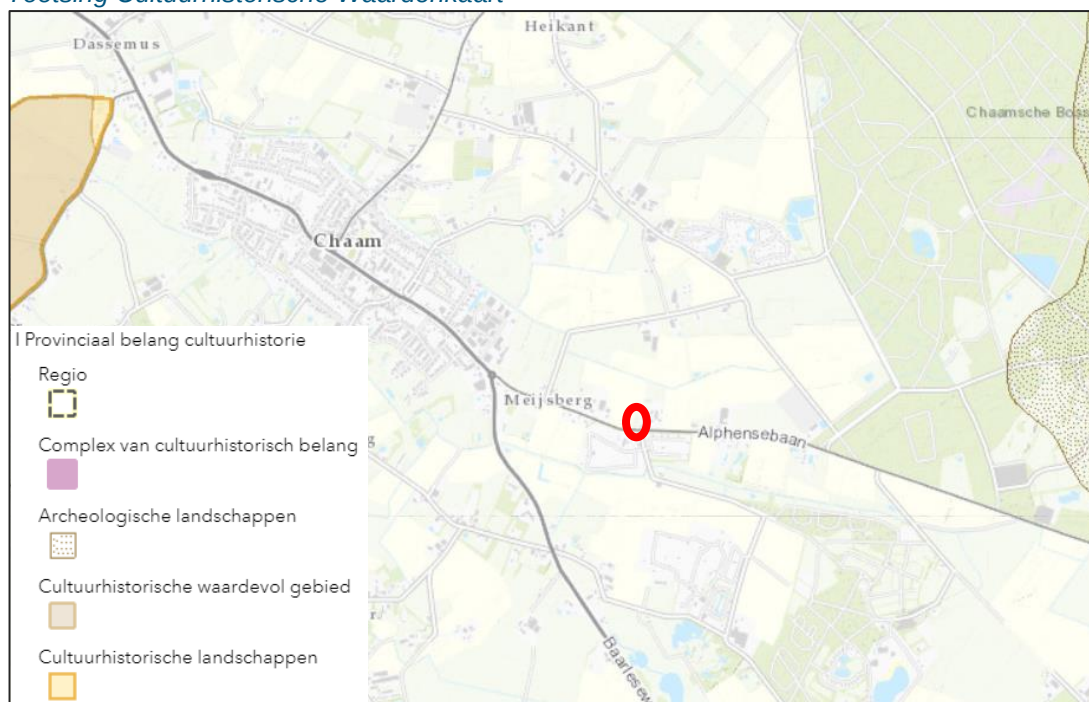
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om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

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

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart



Afbeelding 12 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt binnen de regio 'Baronie'.

Baronie

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

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

Met het planvoornemen wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Met de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte woning aangesloten bij het omringende landschap middels een landschappelijke inpassing. Daarbij blijft de woning aan de Alphensebaan 11 in volledige staat behouden. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Beleid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een

inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

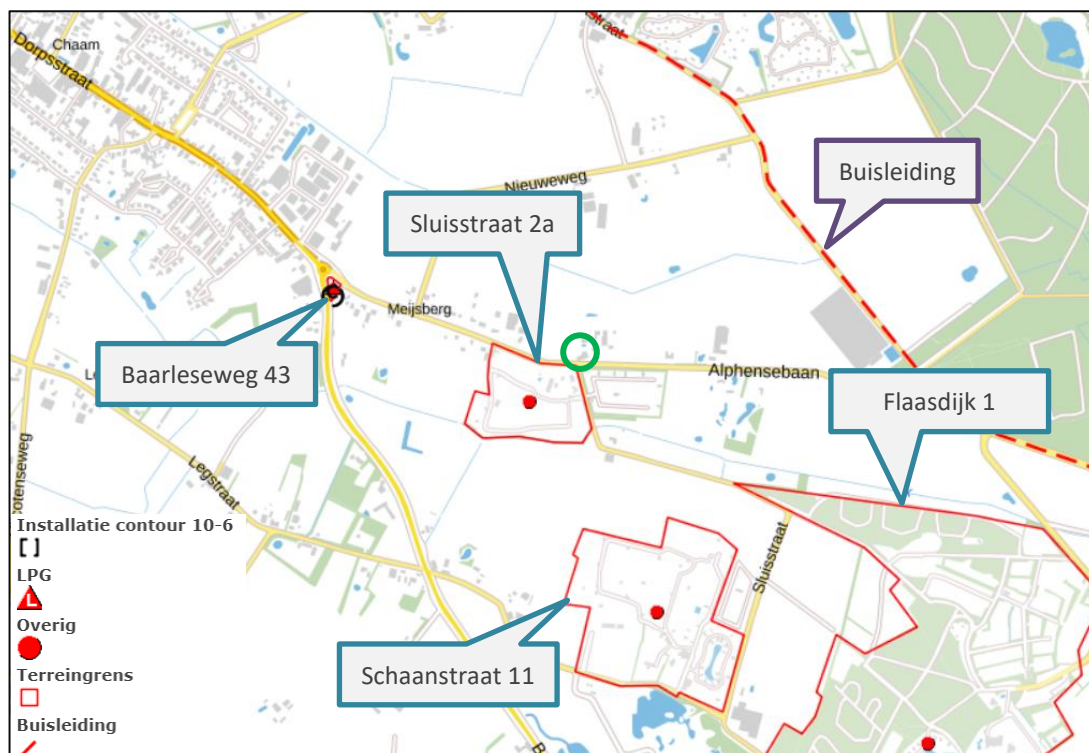
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Afbeelding 13 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (plangebied groen omcirkeld)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied komen een viertal risicovolle inrichtingen voor, namelijk:

- Baarleseweg 43 (benzineservicestation);
- Sluisstraat 2a (camping);
- Schaanstraat 11 (camping);
- Flaasdijk 1 (bungalowpark).

Baarleseweg 43

Op een afstand van circa 600 meter van het plangebied ligt een benzineservicestation, waarbij een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie in gebruik is. De maximale risicoafstand (PR 10^{-6}) behorende bij deze inrichting is 25 meter. De afstand van de inrichting tot de grens invloedsgebied verantwoording bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de risicovolle inrichting.

Sluisstraat 2a

Op dit perceel is een camping gevestigd met een bovengrondse propaantank van 8 m³. De afstand van de terreingrens van de camping tot aan het plangebied bedraagt circa 20 meter. Voor de betreffende inrichting ontbreekt de informatie voor een eventuele risicoafstand (PR 10^{-6}). Op basis van Het activiteitenbesluit milieubeheer is de veiligheidsafstand bepaald op 15 meter. Daarbij is de werkelijke afstand tot aan de propaantank naar alle waarschijnlijkheid groter. Het plangebied ligt op voldoende afstand.

Schaanstraat 11

Op een afstand van circa 430 meter ligt een camping, waarbij een propaantank (5 m³) en een opslag voor Chloorbleekloog (1 m³) aanwezig is. Voor de betreffende inrichtingen ontbreekt de informatie voor eventuele risicoafstanden (PR 10^{-6}). Op basis van Het activiteitenbesluit milieubeheer is de veiligheidsafstand bepaald op 10 meter voor de propaantank. De opslag ten behoeve van

Chloorbleekloog kent geen risicoafstand. De inrichting ligt op ruimschootse afstand van het plangebied.

Flaasdijk 1

Het perceel, waarbinnen een bungalowpark is gevestigd, ligt op een afstand van minimaal 520 meter en hier is zowel een propaantank (8 m³) als opslag voor Chloorbleekloog (0,5 m³) aanwezig. Voor deze inrichtingen ontbreekt de informatie voor eventuele risicoafstanden (PR 10⁻⁶). Op basis van het activiteitenbesluit milieubeheer is de veiligheidsafstand bepaald op 15 meter voor de propaantank. De opslag ten behoeve van Chloorbleekloog kent geen risicoafstand. Het plangebied ligt op voldoende afstand.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

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

Transport over het spoor

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

Transport per buisleiding

Conform het gestelde in de 'Regeling Basisnet' hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in een gebied op meer dan 100 meter van een route of tracé. De dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (buisleiding) bevindt zich op circa 650 meter afstand van het plangebied. De buisleiding vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleid

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

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

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

Onderzoek

Geluid beïnvloed in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de Wet geluidhinder worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van woningen binnen

de zone langs bestaande infrastructuur. Het planvoornemen betreft de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zodat de bouw van één Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk worden gemaakt.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voorziet niet in een bijkomende geluidsgevoelige bestemming of nieuwe geluidsbron, omdat binnen het plangebied reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Daarbij vinden geen fysieke ingrepen plaats aan de bestaande bebouwing, waardoor het onveranderd blijft ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Door de ontwikkeling van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt echter wel een nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd. Vanwege de ligging in het onderzoeksgebied van de Alphensebaan (60 km/uur) dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek is mogelijk een procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder noodzakelijk.

Door K+ Adviesgroep is, in het kader van de realisatie van een nieuwbouwwoning aan de Alphensebaan te Chaam, een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder (zie bijlage 6). Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Alphensebaan en Sluisstraat. Gezien ten tijde van het onderzoek nog geen woning gesitueerd was op het bouwvlak zijn contouren berekend.

Alphensebaan

Op een deel van het perceel wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden in een strook van circa 0 tot 22 meter. Op een deel van het perceel wordt de voorkeursgrenswaarde (maar niet de ontheffingswaarde) overschreden in een strook van circa vanaf 22 tot 45 meter. De afstanden zijn gemeten vanaf het begin van het perceel.

- Indien men voornemens is in een strook van circa 0 tot 22 meter te gaan bouwen dan dient een gedeelte van de gevel 'doof' te worden uitgevoerd. Dit betekent dat er geen te openen delen zich in de gevel mogen bevinden indien zich hierachter een verblijfsruimte bevindt;
- Indien men voornemens is in een strook van circa vanaf 22 tot 45 meter te gaan bouwen kan bij de gemeente Alphen Chaam een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen stuiten echter op bezwaren van financiële aard. Het betreft één woning. Het vervangen van kleinere stukken wegdek is daarnaast uit praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud ook niet wenselijk;

Sluisstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 44 dB, incl. aftrek artikel 110g, gezien bij de contouren op iedere waarneemhoogte geen sprake is van een overschrijding. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

De akoestische voorwaarden zoals hiervoor verwoord zijn verwerkt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting voor geluid opgenomen. Hiermee is juridisch-planologisch geborgd dat aan de gestelde voorwaarden uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bij de realisatie van de vrijstaande woning wordt voldaan. Daarbij heeft de gemeente Alphen-Chaam op 21 oktober 2022 het besluit genomen om een hogere waarde wegverkeerslawaai toe te staan voor de delen binnen het plangebied waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden als gevolg van het verkeer op de Alphensebaan. In bijlage 7 van deze toelichting is het volledige besluit opgenomen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geurhinder

Beleid

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

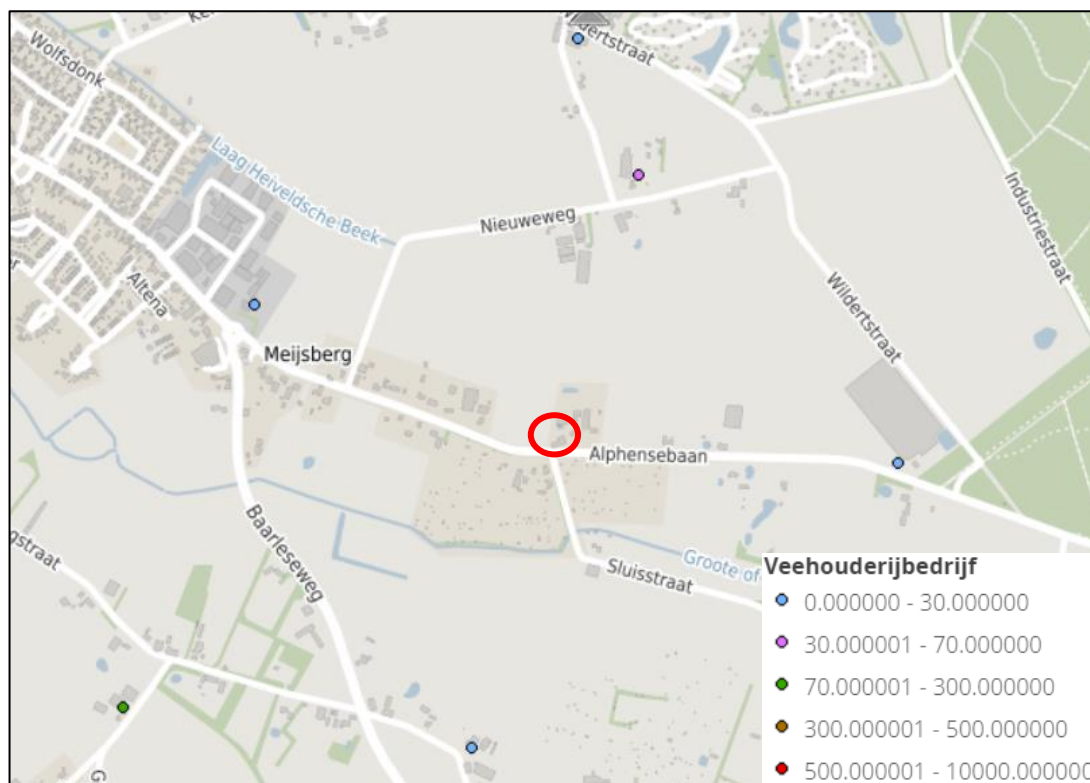
Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging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

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

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

Onderzoek

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



Afbeelding 14 Uitsnede kaart Veehouderijbedrijf Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

De dichtstbijzijnde veehouderij (Nieuweweg 3) ligt op circa 550 meter. Deze veehouderij heeft geen geuremissie. In artikel 5 van de Wvg is opgenomen dat voor alle veehouderijen (met of zonder geuremissie) de afstand van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelige object buiten de bebouwde kom tenminste 50 m dient te zijn. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de ten hoogste toegestane geurbelasting én de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderijen. Nader onderzoek naar geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleid

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De

definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Met het voornemen wordt één Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd en wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Per saldo wordt zodoende één nieuwe wooneenheid mogelijk gemaakt. Het realiseren van één woning draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. Daarbij is al eerder geconcludeerd dat het voornemen zorgt voor een afname van 18,2 mvt/etmaal (zie paragraaf 3.3). Hierdoor kan gesteld worden dat het voornemen niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-Monitoringstool zijn rekenpunten langs de Baarleseweg aanwezig. Deze rekenpunten liggen op circa 500 meter ten zuidwesten van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2019, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijding van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

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

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

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

Beschermd plant en dieren

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

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

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

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

Onderzoek

Natura 2000-gebied en stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden (zie bijlage 8). Het plangebied ligt op ca 6,8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek met de Aerius calculator is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000-gebieden. Het betreft hier een berekening voor de gebruiksfase.

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de realisatie van één vrijstaande woning aan de Alphensebaan te Chaam (gemeente Alphen-Chaam). De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is niet meegenomen in de berekening, aangezien er feitelijk niks verandert ten opzichte van de bestaande situatie. Uit de berekening voor de realisatie van één vrijstaande woning blijkt dat gedurende de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden zijn berekend. Een vergunning inzake de Wet Natuurbescherming (Wnb) is dus niet vereist.

Vanwege de aard en omvang van het voornemen en de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied wordt geen significant effect op het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' verwacht. Geconcludeerd kan worden dat stikstof ook geen problemen oplevert voor voorgenomen ontwikkeling.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt op circa 150 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Dit bestaat uit een kruiden- en faunarijk grasland. De realisatie van één vrijstaande woning heeft, gelet op de aard en omvang van het voornemen en de tussenliggende functies, naar alle waarschijnlijkheid geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Brabant. Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

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

Binnen het plangebied is geen water aanwezig. Daarom kan nagenoeg uitgesloten worden dat op de locatie een of meer beschermde amfibiesoorten voorkomen. Daarbij is het plangebied in de bestaande situatie ingericht als tuin, waardoor het gebied nagenoeg geen ecologische waarde heeft. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen zal indien noodzakelijk een quickscan flora en fauna worden verricht.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

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

Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21)

De hoofdprincipes van de commissie WB21 luiden: Meer ruimte voor water, met als gedachteleidend de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Water moet meer ordenend zijn. Deze principes brengen een verandering teweeg in het maatschappelijk bewustzijn ten aanzien van de vraag hoe met water om te gaan. Ook de waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting zijn onderdeel van de ontwikkelingsplannen van het waterschap. Om rekening te houden met de klimaatveranderingen werken ook gemeente mee aan het op orde brengen van het watersysteem. Centraal staan veiligheid en wateroverlast. Het is belangrijk om bij de uitvoering van WB21-maatregelen ook rekening te houden met de KRW.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

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

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

Regionaal Water en Bodemprogramma

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Veilig, schoon en voldoende water en een gezonde bodem zijn de streefdoelen van het programma. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaatrobuust water- en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan en onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 is vastgesteld door het algemeen bestuur van waterschap Brabantse Delta. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende

voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2024

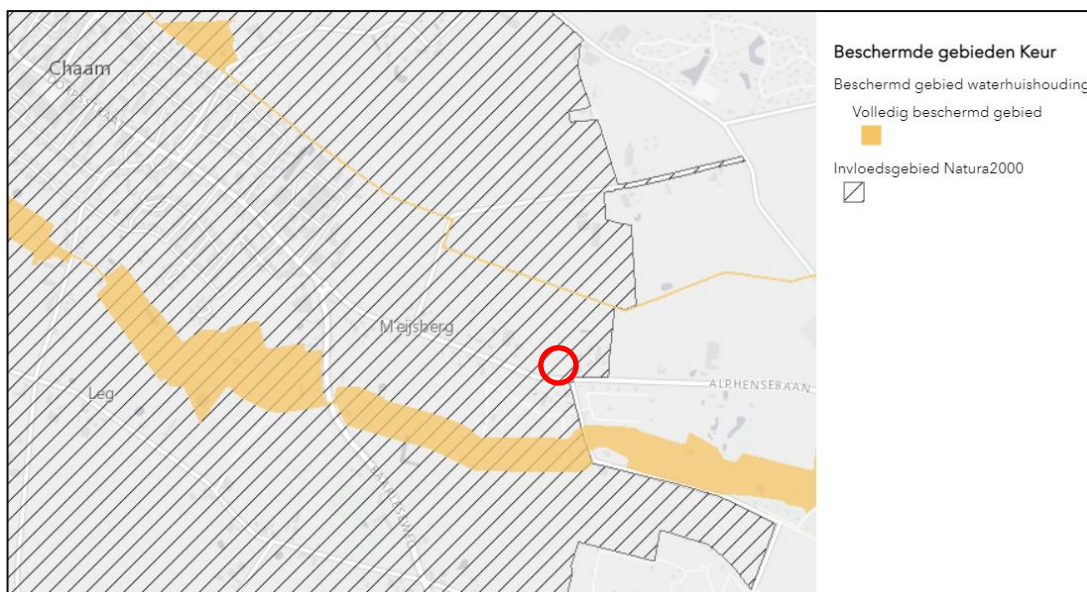
Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is de neerslag van de wettelijke verplichting dat gemeenten dienen te beschikken over een nota waarin de gemeentelijke zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater is vastgelegd. Deze nota bepaalt de normen voor de kwaliteit van het milieu en het onderhoud. Het beheer en (groot)onderhoud van het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt binnen de kaders van het VGRP 2020-2024 worden uitgevoerd

Brabant Keur

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

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²).

Bovenstaande regels zijn in het vervolg beoordeeld voor het plangebied. Voor de inventarisatie van beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de keurkaart van het waterschap Brabantse Delta.



Afbeelding 15 Uitsnede keurkaart waterschap Brabantse Delta

De planlocatie ligt in het invloedsgebied Natura-2000, zoals te zien in afbeelding 15. Binnen deze gebieden zijn er extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Het initiatief bestaat uit de wijziging van een bestemming, waarbij één nieuwe woning wordt opgericht. Daarbij wordt de bedrijfswoning (zonder sloop- en/of bouwwerkzaamheden) omgezet naar een burgerwoning. Met het voornemen wordt er geen grondwater onttrokken en er vinden geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Watertoets

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

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen–Chaam. Ten westen van de dorpskern van Chaam. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt ca. 3.370 m². Het perceel is onverhard en bestaat uit grasland.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt via de grond afgevoerd.

Afvalwater

Het perceel dient in de bestaande situatie als tuin en kent geen verhardingen. Daarmee is er geen sprake van afvalwater.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Aan de noordzijde van het plangebied is een b-watgang gelegen.

Toekomstige situatie

Hemelwater

In het kader van de ontwikkeling is een Ruimte voor Ruimte titel aangekocht. In ruil hiervoor mag vervolgens één vrijstaande woning met maximaal 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De sloop van de bebouwing behorende bij de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling vindt niet plaats binnen het plangebied. De reeds aanwezige bedrijfswoning blijft volledig behouden, waardoor de ontwikkeling naar burgerwoning niet leidt tot een veranderde situatie.

In onderstaande tabel is de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt binnen het plangebied bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	Ca. 3.370	Ca. 3.370
Totaal verhard oppervlak	Ca. 900	Ca. 1.250
Totaal onverhard oppervlak	Ca. 2.470	Ca. 2.120
Toename verhard oppervlak		Ca. 350

Wanneer wordt uitgegaan van de maximale planologische situatie bedraagt de inhoud van de nieuwe woning maximaal 750 m³. Er wordt vanuit gegaan dat de woning op basis daarvan een oppervlakte krijgt van circa 100-150 m². De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m². Voor de toegangsweg naar de woning wordt gebruik gemaakt van verharding. Dit komt neer op een totaal verhard oppervlak van circa 350 m². Het verharde oppervlak behorende bij de om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning blijft ongewijzigd.

Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak vanaf 500 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak neemt (ter plaatse van het plangebied) toe met circa 350 m². Dit ligt onder de grens van 500 m². Compenserende maatregelen zijn op basis van het beleid van het waterschap daarmee niet noodzakelijk.

Het hemelwater dat op de daken van de woning valt. Wordt afgevoerd via de bodem (lozing) dan wel via de b-watgang die aan de noordzijde van het plangebied is gelegen

Afvalwater

De toekomstige bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Afvalwater

Voor het bouwplan wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen - Landschapselement

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. Voor alle andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, kleinschalige logeren en aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m, dan wel de bestaande afstand. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van nieuwe te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 2 m. Het bevoegd gezag kan echter door middel van een omgevingsvergunning afwijken van deze afstanden.

De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn en ten minste 1 m van de woning te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per toegestane woning. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

Het gebruiken van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' (van een hoofdgebouw) is uitgevoerd en kwalitatief in stand wordt gehouden.

Het (gedeeltelijk) oprichten van een woning binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:

- a. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. Een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt opgesteld ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is apart aan de gemeente overhandigd.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid werd geboden om een reactie te geven op het plan. Zowel de provincie Noord-Brabant als Waterschap Brabantse Delta hebben gereageerd op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap is de waterparagraaf aangepast. Zo is de ondergrens voor het nemen van compenserende maatregelen aangepast naar 500 m² (in plaats van 2.000 m²). Voor de watertoets heeft dit verder geen gevolgen. Verder is toegevoegd dat aan de noordzijde van het plangebied een b-watgang is gelegen, hoe het hemelwater wordt afgevoerd (lozing via de bodem) en hoe aandacht wordt geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Op basis van het bestemmingsplan geeft Waterschap met bovenstaande wijzigingen een positief wateradvies.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is paragraaf 4.3 (gemeentelijk beleid) van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Zo is in de tekst toegevoegd dat volgens de structuurvisie de limiet/draagkracht voor het aantal te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen op 6 woningen ligt en dat er 4 reeds zijn gebouwd en 2 in de toekomst ontwikkeld worden. Vervolgens is onderbouwd dat er echter 2 Ruimte voor Ruimte woningen binnen Stedelijk gebied liggen op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierdoor wordt de toevoeging van een extra Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied (in Landelijk gebied) voorstelbaar geacht.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbende de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van een zienswijze van de provincie Noord-Brabant is de landschappelijke inpassing aangepast. Door de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierdoor is het beschermen van het bestaande groen op het perceel van Alphensebaan 11 geborgd in de landschappelijke inpassing.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.