

Toelichting

bestemmingsplan “Dorpsstraat 67 t/m 71a te Chaam”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2023-10-26
Plan identificatie:	NL.IMRO.1723.BPDorpsstraat67-VG01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 67 t/m 71a te Chaam'

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881BW Zundert
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Projectnummer: 202020

Rapportnummer 202020.01

Datum: 26 oktober 2023

Status: Vastgesteld

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.4	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	RUIMTELIJKE ANALYSE	9
2.2	FUNCTIONELE ANALYSE.....	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN.....	10
2.4	BESTAANDE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
3.3	GROENSTRUCTUUR.....	13
3.4	WELSTAND & ARCHITECTUUR.....	13
HOOFDSTUK 4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	14
4.1	INLEIDING	14
4.2	EUROPEES- EN RIJKSBELEID.....	14
4.3	PROVINCIAAL BELEID	16
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OVERIGE ASPECTEN	25
5.1	INLEIDING	25
5.2	ALGEMEEN.....	25
5.3	BODEM	25
5.4	WATER	25
5.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	29
5.6	NATUUR.....	32
5.7	WEGVERKEERSLAWAAI	33
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	34
5.9	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	38
5.11	LUCHTKWALITEIT	38
5.12	TOETSING BESLUIT MILIEUEFFECTEN RAPPORTAGE.....	39
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELS.....	40
6.1	INLEIDING	40
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	40
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS	40
6.4	HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	40
6.5	HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	40
6.6	HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	41
6.7	HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	42
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	43
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44

AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2410.59.211.r1, 23 februari 2021
2. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, rapportnummer VL.2099.R01, 5 februari 2021
3. Aeries berekening, Schoenmakers Advies, rapportnummer 202020, 19 mei 2021
4. Ecologische quickscan, Brabant Eco, rapportnummer 2022-BE-0435, 11 november 2022
5. Standaard Advies Brandweer
6. Omgevingsdialoog
7. Hogere waardenbesluit
8. Vooroverlegreacties

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

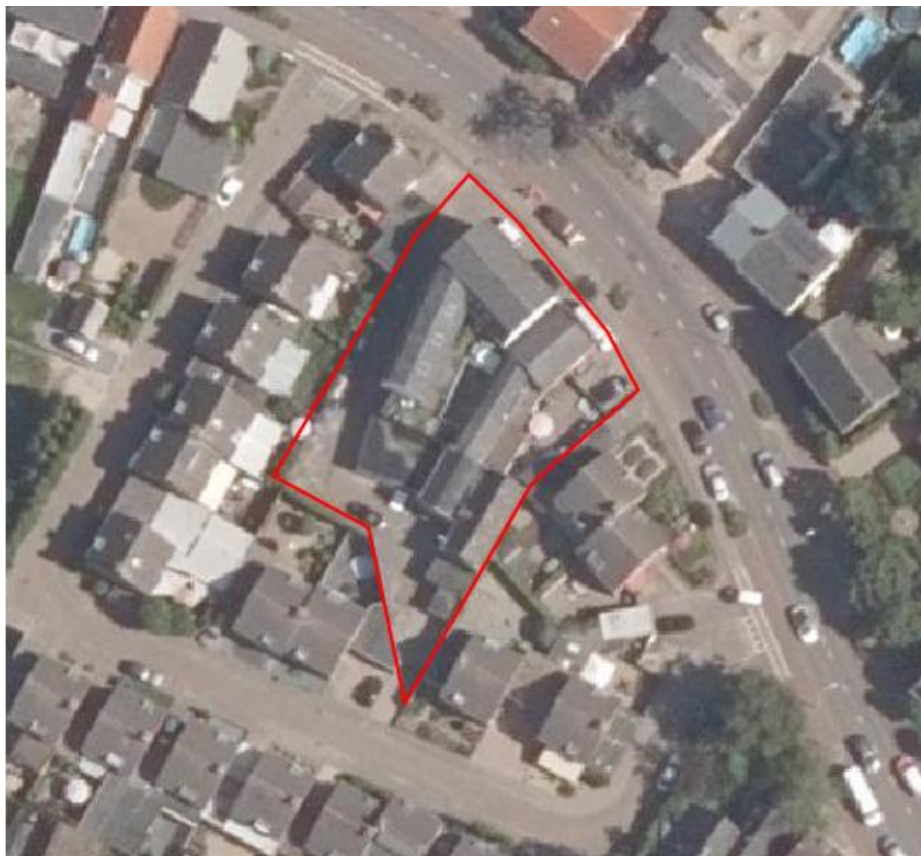
Op de locatie Dorpsstraat 67 t/m 71a te Chaam is de bebouwing van voormalig 'Slagerij Nikkessen' aanwezig. Er is een fietsenwinkel gevestigd op Dorpsstraat 71, deze locatie heeft volgens het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' de bestemming 'Detailhandel'. Binnen de bebouwing ten behoeve van de fietsenwinkel is op de verdieping een woning gevestigd op huisnummer 69. Dit is binnen het bestemmingsplan toegestaan, de aanduiding 'wonen' ligt over deze locatie. De locatie Dorpsstraat 67 heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'wonen', op deze locatie is op de begane grond de fietsenwinkel gevestigd en is op de verdieping een woning aanwezig.

Het initiatief is om de oude slagerij, het gebouw schuin achter Dorpsstraat 67, te renoveren en in gebruik te nemen als woning. Aan de voorzijde van de woning wordt de bestemming 'Tuin- 1' toegevoegd. Het bouw- en bestemmingsvlak van de bestemming 'Detailhandel' worden uitgebreid, zodat de bebouwing ten behoeve van de fietsenwinkel binnen de bestemming 'Detailhandel' komt te liggen. Ter plaatse van de uitbreiding wordt de aanduiding 'maximumbouwhoogte 3,5 m' opgenomen zodat er maximaal 1 bouwlaag gerealiseerd kan worden. Het bouw- en bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en dit bestemmingsvlak wordt verkleind. Daarnaast wordt op het voorste gedeelte de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen ten behoeve van de fietsenwinkel op de begane grond. De bestemming 'Tuin – 2' wordt uitgebreid.

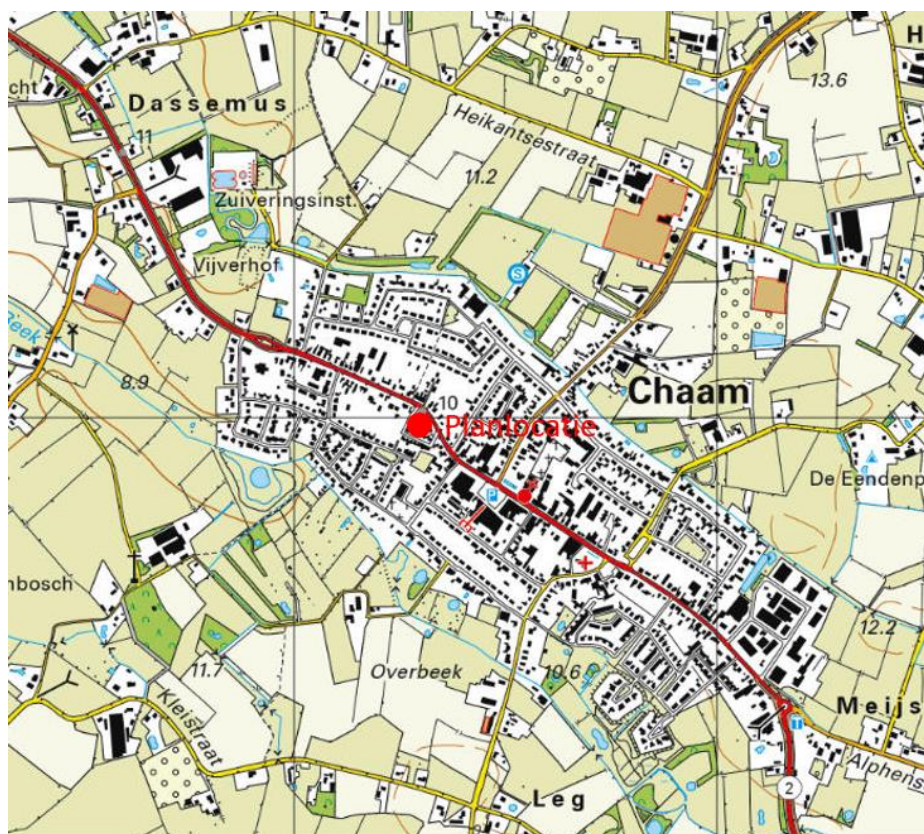
Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe op deze locatie. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partiel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied.

Het plangebied is gelegen in de kern Chaam, aan de Dorpsstraat. Chaam maakt deel uit van de gemeente Alphen-Chaam, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente CHA, sectie E, nummers 5138, 4897 en 3076. In figuur 1 en 2 wordt het plangebied en de locatie aangegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015'. Het bestemmingsplan is op 10 maart 2016 vastgesteld en is onherroepelijk.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie de volgende bestemmingen:

Dorpsstraat 69 t/m 71a heeft de bestemming 'Detailhandel', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduidingen 'kantoor' en 'wonen'. Daarnaast zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage: 80 %' en 'maximum bouwhoogte 10 m, maximum goothoogte 7 m' opgenomen. Gedeeltelijk is deze locatie voorzien van de bestemming 'Tuin – 2'.

Dorpsstraat 67 heeft de bestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'wonen'. Daarnaast zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage: 60 %' en 'maximum bouwhoogte 10 m, maximum goothoogte 7 m' opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. De relevante milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod waarbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de bestemmingsplanregels gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke analyse

Bebouwingsstructuur

Het bebouwingsbeeld langs de Dorpsstraat bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen. De woningen hebben variërende voorgevelrooilijnen. De meeste woningen zijn voorzien van een zadeldak. De noklijn is zowel loodrecht als parallel gericht op de straat. De bouwmassa van de woningen bestaan voornamelijk uit één tot twee bouwlagen met kap. Dit resulteert in een divers ruimtelijk beeld. In figuur 4 is de bebouwingsstructuur schematisch weergegeven.



Figuur 4: bebouwingsstructuur rondom het plangebied

Groenstructuur

Op de planlocatie is nauwelijks groen aanwezig. Ook in het openbaar gebied is weinig groen aanwezig. Langs de Dorpsstraat staan enkele solitaire bomen met wat onder begroeiing.

2.2 Functionele analyse

Wonen

Rondom de planlocatie komt overwegend de functie wonen voor. Over het algemeen bestaat de omgeving van het plangebied uit eengezinswoningen.

Detailhandel

Op enkele locaties in de omgeving van de planlocatie, is detailhandel aanwezig. In het centrum van Chaam is meer detailhandel aanwezig.

Horeca

Horeca is gevestigd in het centrum van Chaam, de dichtstbijzijnde horeca gelegenheid is gevestigd op een afstand van circa 100 meter. Aan de Dorpsstraat in het centrum zijn diverse horecagelegenheden aanwezig.

Bedrijven en kantoren

Er zijn in de omgeving van de planlocatie, en op de planlocatie, enkele kleinere bedrijfslocaties aanwezig. Dit zijn voornamelijk dienstverlenende bedrijven en kantoren, die vallen onder de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Maatschappelijke voorzieningen

Nabij de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorziening, De huisartsenpraktijk Nugteren - Meijler, is gelegen op circa 100 meter.

Sport en recreatie

Sport en recreatievoorzieningen zijn niet gelegen binnen een straal van een 200 meter van de planlocatie.

2.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie is gelegen aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is de doorgaande weg tussen de kernen Ulvenhout - Baarle-Nassau en Alphen.

Tabel 1: Nota Parkeernorm Alphen-Chaam 2019 bestaande situatie

Functie	Rest bebouwde kom	Eenheid
	<i>overig</i>	
Woning > 90 m ²	2,0	Per woning
Fietsenwinkel	2,0	Per 100 m ²
Bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief	2,4	Per 100 m ²

De parkeernorm voor de huidige fietsenwinkel is te vergelijken met de parkeernorm van een woonwinkel. Er is veel ruimte nodig voor de opslag en tentoonstelling van fietsen. Hierdoor zijn er binnen de fietsenwinkel weinig werknemers aanwezig. De parkeernorm past daarmee het beste bij de parkeernorm van een woonwinkel.

Tabel 2: Benodigd aantal parkeerplaatsen bestaande situatie

Functie	Aantal	Parkeernorm Alphen-Chaam 2019	
		<i>overig</i>	
Woning > 90 m ²	2	2,0	4,0
Fietsenwinkel	346	2,0	8,0
Bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief	115	2,4	4,8
Totaal			16,8

Het parkeren ten behoeve van de huidige fietsenwinkel vindt, van vroeger uit, plaats in de openbare ruimte. Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein, er zijn 4 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van de huidige woningen. In de directe omgeving van het plangebied wordt zowel op eigen terrein geparkeerd, als in de openbare ruimte. Beide percelen, Dorpsstraat 69 t/m 71a en Dorpsstraat 67, worden ontsloten via een eigen uitrit aan de Dorpsstraat. Aan de achterzijde van het perceel is ook een ontsluiting aan de Boterfabriekweg. Over de Dorpsstraat rijdt een bus, lijn 132, van Breda via omliggende dorpen naar Tilburg en retour. De dichtstbijzijnde bushalte is op circa 75 meter.

2.4 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig van de voormalige slagerij 'Nikkessen'.

Dorpsstraat 69 t/m 71a

Op locatie Dorpsstraat 71 is een fietsenwinkel gevestigd op de begane grond. Binnen de bebouwing ten behoeve van de fietsenwinkel is op de verdieping een woning gevestigd op huisnummer 69.

Dorpsstraat 67

Op de locatie Dorpsstraat 67 is een woning aanwezig. De oude slagerij is het gebouw wat op de linker perceelsgrens staat, het gebouw schuin achter Dorpsstraat 67.



Figuur 5: Foto's plangebied

Legenda

- Bouwvlak bedrijf
- Bouwvlak detailhandel
- Bedrijfswoning incl. bedrijf op begane grond
- Bedrijfsgebouw bedrijf
- Bedrijfswoning incl. detailhandel op begane grond
- Bedrijfsgebouw detailhandel



Figuur 6: Bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Toekomstige situatie

Het initiatief is om de oude slagerij, het gebouw schuin achter Dorpsstraat 67, te renoveren en her te bestemmen naar de bestemming 'Wonen'. De woning wordt gerealiseerd binnen de oude slagerij, op deze manier blijft het karakteristiek pand in Chaam behouden. Grotendeels zal de feitelijke situatie behouden blijven. Er worden enkele aanbouwen gesloopt ter verbetering stedenbouwkundig beeld en het aanzicht op de oude slagerij. Aan de voorzijde van de woning wordt de bestemming 'Tuin- 1' toegevoegd.

Het bouw- en bestemmingsvlak van de bestemming 'Detailhandel' worden uitgebreid, zodat de bebouwing ten behoeve van de fietsenwinkel binnen de bestemming 'Detailhandel' komt te liggen. Ter plaatse van de uitbreiding wordt de aanduiding 'maximumbouwhoogte 3,5 m' opgenomen zodat er maximaal 1 bouwlaag gerealiseerd kan worden. Het bouw- en bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en dit bestemmingsvlak wordt verkleind. Daarnaast wordt op het voorste gedeelte de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen ten behoeve van de fietsenwinkel op de begane grond. Daarnaast wordt de bestemming 'Tuin – 2' uitgebreid.



Figuur 7: nieuwe situatie

3.2 Verkeer en Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het beleid van de gemeente Alphen-Chaam erop gericht parkeren bij nieuwe functies op eigen terrein te laten plaatsvinden. Het parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan de nota Parkeernormen 2019 gemeente Alphen-Chaam, deze normen zijn gebaseerd op de normen van de CROW 2019.

Tabel 3: Nota Parkeernorm Alphen-Chaam 2019 nieuwe situatie

Functie	Rest bebouwde kom	Eenheid
	<i>overig</i>	
Woning > 90 m ²	2,0	Per woning
Fietsenwinkel	2,0	Per 100 m ²
Woning < 90 m ²	1,8	Per woning

Tabel 4: Benodigd aantal parkeerplaatsen nieuwe situatie

Functie	Aantal	Parkeernorm Alphen-Chaam 2019	
		<i>overig</i>	
Woning > 90 m ²	2	2,0	4,0
Fietsenwinkel	346	2,0	8,0
Woning < 90 m ²	1	1,8	2,0
Totaal			14,0

Er wordt één woning toegevoegd, in de oude slagerij. De nieuwe woning wordt ingericht met de parkeervoorziening 'Lange oprit zonder garage of carport', ter plaatse van de uitrit aan de Dorpsstraat. De parkeervoorziening 'Lange oprit zonder garage of carport' staat voor 1,5 parkeerplaatsen per woning. Er is 1,8 parkeerplaats nodig voor de nieuwe woning, dus er wordt niet voldaan aan de norm. In de bestaande situatie is er een parkeernorm opgenomen ten behoeve van de oppervlakte van de slagerij, welke weg valt tegen de woning. Indien nodig is het mogelijk aan de achterzijde van de nieuwe woning, aan de Boterfabriek weg, nog 1 parkeerplaats te realiseren. Door het toevoegen van 1 parkeerplaats aan de achterzijde, aan de Boterfabriekweg, is er voldoende ruimte op de planlocatie om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woning. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. In onderstaande tabel is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend. Er is voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te voorzien op de planlocatie.

De bestaande uitritten aan de Dorpsstraat en de Boterfabriekweg blijven gehandhaafd. Er wordt geen extra uitrit gerealiseerd aan de Dorpsstraat.

3.3 Groenstructuur

Er is nauwelijks groen aanwezig binnen de planlocatie. Door de sloop van de aanbouwen op de locatie Dorpsstraat 67 en het toevoegen van een woning zal er meer ruimte ontstaan voor het realiseren van een tuin. Het verhard oppervlak zal dan ook afnemen en er zal groen toegevoegd worden ter plaatse van de tuin ten behoeve van Dorpsstraat 67.

3.4 Welstand & Architectuur

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Welstandsvrij. Het plan hoeft daarom niet door de welstandsc commissie beoordeeld te worden.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Inleiding

De gemeente Alphen – Chaam heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen den marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies.

Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Europees- en rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Beoordeling

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavig plangebied niet gelegen is in een gebied, wat is aangewezen in de SVIR.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond Rijksvaarwegen.
- Verstedelijking in het IJsselmeer.
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro)

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder is van toepassing op winkels/kantoren en woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Is er sprake van stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Er worden één nieuwe woning gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Dit is minder dan twaalf woningen, dus er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Omdat bij de beoogde ontwikkeling geen sprake is van stedelijke ontwikkeling behoeft geen Laddertoets uitgevoerd te worden.

4.2.4 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke

Ordering (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor 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.

Conclusie

In paragraaf 5.4 wordt het aspect water behandeld.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Toetsingskader

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vier rollen:

1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 8 blijkt dat het plangebied gelegen is in de stedelijke structuur, kern in landelijk gebied.



Figuur 8: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

Beoordeling

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Beoordeling

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de

beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bekijken met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Conclusie

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De ontwikkeling is passend te noemen, de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de stedelijke structuur van de kern in het landelijk gebied, binnen de bestaande bebouwing.

4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2021 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk. Bij het hergebruik van leegkomende plekken in het stedelijk gebied, als gevolg van leegstand van kantoren en bedrijven en sloop/herstructurering van oude woningvoorraden, ontstaat een belangrijke opening om invulling te geven aan de opgave in het stedelijk gebied. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant.

De ontwikkeling op de planlocatie past binnen de visie welke is opgesteld door provincie Noord-Brabant in de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Op de locatie Dorpsstraat 67 t/m 71a wordt een woning gerealiseerd in de oude slagerij. Dit sluit aan bij het ontwikkelen op inbreidingslocaties.

4.3.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.



Figuur 9: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 9 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie. Uit figuur 9 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het ‘Stedelijk gebied – Landelijke kern’ met daarbij de aanduidingen ‘Stalderingsgebied’. Deze aanduiding beschrijft nadere regels voor agrarische bedrijven, deze nadere regels zijn niet van toepassing op voorliggend initiatief.

Stedelijk gebied – Landelijke kern

Het initiatief is om de oude slagerij te herbestemmen naar een woonbestemming, op deze manier blijft een karakteristiek pand in Chaam behouden. In artikel 3.42 ‘Duurzame stedelijke ontwikkeling’ van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het toevoegen van woningen en ontwikkeling van voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 67 t/m 71a voorziet in het herbestemming van de bestaande bebouwing, de oude slagerij, naar de bestemming 'Wonen'.

De ontwikkeling op de planlocatie betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte in de Kern Chaam. De beschikbare bebouwing wordt hergebruikt ten behoeve van de realisatie van een woning. Door het realiseren van een woning in de oude slagerij, blijft er een karakteristiek pand in Chaam behouden.

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Zorgvuldig ruimtegebruik

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

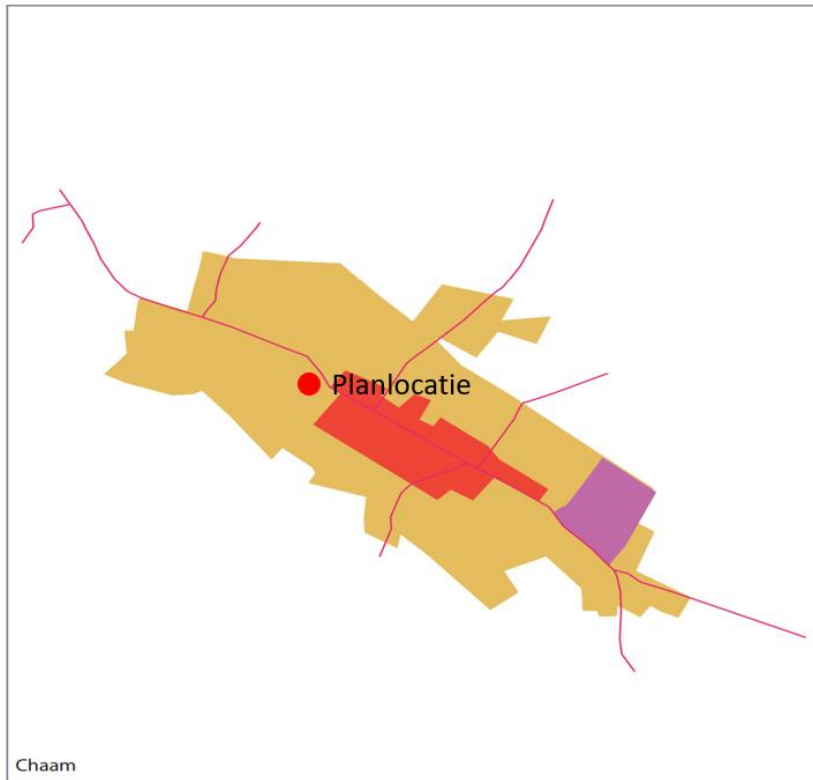
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, hier na te noemen Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder) geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

Toetsingskader

De structuurvisie Alphen-Chaam is op 27 februari 2014 vastgesteld door de raad. In de structuurvisie zijn thematisch en gebiedsgericht; de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functioneel-programmatische-, kwalitatieve- financiële regie behandeld.



Figuur 10: gebiedstypen kern Alphen

Het plangebied Dorpsstraat 67 t/m 71a is gelegen in het woongebied binnen de structuurvisie Alphen-Chaam.

Thema: Wonen

De ambitie voor 'het wonen' is voor de gemeente Alphen-Chaam verwoord in de Structuurvisie Wonen. De ambitie heeft betrekking op het op tijd inspelen op de veranderde huishoudsamenstelling als gevolg van vergrijzing, de woningmarkt klaarmaken voor de veranderde en kleinere vraag in de toekomst, het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, het wonen in een groene omgeving, waar je rust vindt en waar buurtbewoners met elkaar en de buurt begaan zijn.

De beleidsinzet van de gemeente is gericht op aantrekkelijk leven en samen het behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. Gezien de demografische ontwikkelingen liggen er accenten in de behoefte aan woningen voor senioren en starters. Goede initiatieven op het gebied van wonen, die niet passen in het geldende bestemmingsplan neemt de gemeente in overweging aan de hand van gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.

Zuinig ruimte gebruik en een geleidelijk ontwikkeling van de woningvoorraad, de initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de diversiteit van de voorraad. Woningbouwontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor bestaande functies. Ontwikkelingen moeten goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving. Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn. Prioriteit wordt gegeven aan specifieke locaties die de stedenbouwkundige structuur/dorpsbeeld versterken.

Beoordeling

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie voldoet aan het in principe zorgvuldig ruimtegebruik. De oude slagerij wordt herbestemd tot woning. Op het terrein wordt voldaan aan de parkeernorm. In totaliteit draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid van het dorp, door het behoud van het karakteristiek pand van de oude slagerij.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie sluit aan bij de structuurvisie Alphen-Chaam, voor wat betreft het thema wonen. Het plan is gericht op aantrekkelijk wonen in het de kern. Binnen het plangebied wordt de oude slagerij gerenoveerd en herbestemd tot woning, hiermee wordt ingespeeld op de structuurvisie Alphen-Chaam.

4.4.2 Woonvisie Alphen –Chaam 2018-2023

Toetsingskader

Op 15 maart 2018 is de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023 door de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam vastgesteld.

Een woonvisie die de aantrekkelijkheid van Alphen-Chaam weergeeft en recht doet aan trends en ontwikkelingen in de samenleving. Een toekomstperspectief dat nadrukkelijk vraagt om samenwerking. Samen met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, markt, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners, zorgen we ervoor dat het goed wonen is in Alphen-Chaam.

Pijler 1: Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam

Voor het behoud van de woonaantrekkelijkheid zet de gemeente in op een woningaanbod dat past bij de identiteit van de gemeente en de kernen. Dit wordt bereikt door bij woningbouwinitiatieven, ook op inbreidingslocaties, aan te sluiten op het unieke woonkarakter van Alphen-Chaam. De gemeente vindt het belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen passend zijn bij de schaal van de kernen. Dat wil zeggen dat de kernen Alphen en Chaam inzetten op een evenwichtig bouwprogramma voor verschillende doelgroepen, mede om bij te dragen aan het in stand houden van de voorzieningen.

Pijler 2: Demografie en woningbehoefte

Woningen die gebouwd worden, zijn passend bij het karakter van de dorpen en hebben toegevoegde (ruimtelijke) waarde. De nadruk van het bouwprogramma ligt op de hoofdkernen Alphen en Chaam en op de kern Galder. De gemeente zet in op een divers woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen in Alphen-Chaam.

Bij nieuwbouw op centrumlocaties in Alphen en Chaam zetten we in ieder geval in op toevoeging van levensloopgeschikte woningen, die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, maar waar zeker ook ouderen gebruik van kunnen maken.

Pijler 3. Betaalbaar wonen

Kleinschalige initiatieven en experimentele betaalbare woonvormen wil de gemeente de komende jaren onder voorwaarden faciliteren, vooral wanneer het gaat om het hergebruiken van leegstaand of leegkomend vastgoed.

Pijler 4. Kwaliteit van de woningvoorraad

Het streven is alle nieuwbouw (voorbereidend op) gasloos, tenzij aantoonbaar niet haalbaar. De gemeente daagt ontwikkelaars uit deze stap te zetten door kopers keuzemogelijkheden te bieden in het verder verduurzamen van hun nieuwbouwwoning.

Pijler 5. Wonen met zorg en welzijn

Nieuwbouwlocaties die aantrekkelijk zijn voor ouderen, vooral in en rond het centrum van Alphen en Chaam wil de gemeente waar mogelijk benutten voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen in verschillende prijsklassen en voor meerdere doelgroepen.

Beoordeling

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan Dorpsstraat 67 t/m 71a voldoet aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. De oude slagerij wordt gerenoveerd en herbestemd tot woning. Op het terrein wordt voldaan aan de parkeernorm. In totaliteit draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid van het dorp, de het behoud van het karakteristiek pand, de oude slagerij.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie sluit aan bij de structuurvisie Alphen-Chaam, voor wat betreft het

thema wonen. Het plan is gericht op aantrekkelijk wonen in de kern. Binnen de planlocatie wordt de oude slagerij gerenoveerd en herbestemd tot woning.

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

5.2 Algemeen

De planlocatie bestaat momenteel uit bebouwing van voormalig 'Slagerij Nikkessen'. Om leegstand van de voormalige slagerij te voorkomen om deze her te bestemmen naar een woning. In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten verder uiteengezet. De aspecten die worden behandeld zijn:

- Bodem
- Water
- Cultuurhistorie en Archeologie
- Natuur
- Wegverkeerslawaaï
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid
- Kabels en leidingen
- Luchtkwaliteit
- Toetsing besluit milieueffecten rapportage

5.3 Bodem

Toetsingskader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan wordt de oude slagerij herbestemd tot woning, de woonfunctie is de functie waar rekening mee moet worden gehouden.

Beoordeling

Door Bodem Sanering Moerdijk is een vooronderzoek NEN 5725 en verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport, met rapportnummer 2410.59.211.r1 en datum 23 februari 2021, is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het onderzoeksrapport in de afzonderlijke bijlage.

Conclusie

De tevoren gestelde hypothese heterogeen 'verdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen functiewijziging naar 'wonen'.

5.4 Water

Toetsingskader

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1 Bro, met het waterschap geregeld.

Provincie

De provincie Noord-Brabant richt zich op het realiseren en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, plant en dier. Over het aspect water komen in de structuurvisie de volgende aspecten aan bod:

- robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met de themakaart 'water' zijn geen aanduidingen gelegen ter plaatse van de planlocatie. In het kader van de Interim omgevingsverordening zijn geen voorwaarden waar aan getoetst dient te worden.

Het beleid van gemeenten en waterschappen is gebaseerd op het Provinciaal Milieu en Waterplan. In het Provinciaal Milieu en Waterplan is beschreven hoe de provincie met de watertoets omgaat. Het doel van het PMWP is het creëren van een gezonde leefomgeving in Brabant, voor mens dier en plant. Binnen deze leefomgeving is veilig wonen van belang, waarbij ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het Provinciaal Milieu en Waterplan streeft naar:

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

Binnen het Provinciaal Milieu en Waterplan, kaart 1, is de planlocatie gelegen in het gebied 'water in bebouwd gebied'. Het waterbeheer in het gebied 'water in bebouwd gebied' richt zich op de realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden. Dat de waterhuishouding zoveel mogelijk bijdraagt aan de instandhouding en mogelijk verbetering van de grotere watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel uitmaakt.

De ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie is een verbetering ten opzichten van de huidige situatie, er wordt bebouwing gesloopt waar tuin voor in de plaats komt. In de huidige situatie is een groot deel van planlocatie verhard. De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen effect op de grotere watersystemen.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat voort komt uit de omgevingswet. De inbreng van belanghebbenden is hierbij belangrijk. Water is een belangrijke factor bij ruimtelijke ontwikkelingen. Goed waterbeheer draagt bij aan duurzame ontwikkeling van het werkgebied (en daarbuiten). Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024

De gemeente Alphen-Chaam heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 opgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de komende jaren invulling zal geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater & grondwater en hoe deze invulling wordt gefinancierd.

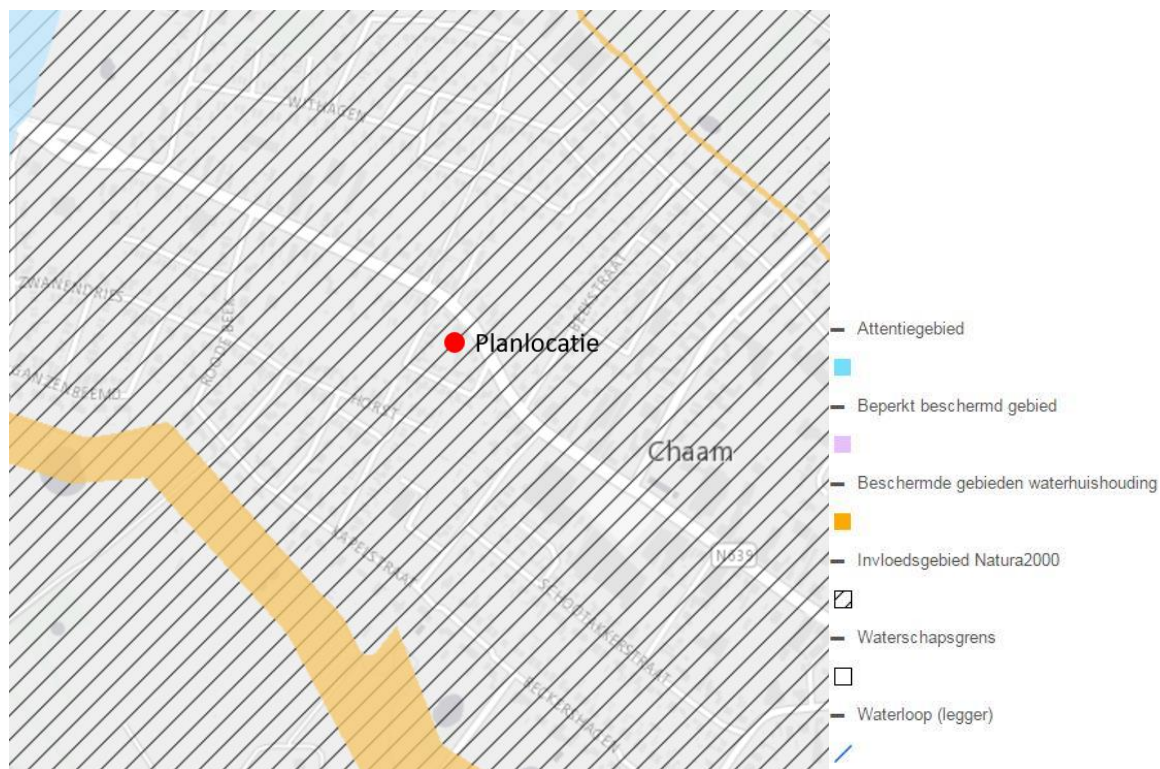
Uitgangspunt voorkeursvolgorde gemeente Alphen-Chaam:

- Infiltreren
- Retentie binnen plangebied
- Retentie buiten plangebied
- Berging in bestaande watersystemen

Beoordeling

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig. Het plangebied maakt echter wel deel uit van het invloedsgebied Natura 2000. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar

de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor het toevoegen van minder dan 500 m² verhard oppervlak, geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. De woning wordt binnen de bestaande bebouwing, de oude slagerij, gerealiseerd. Met de ruimtelijke ontwikkeling neemt het verhard oppervlak naar verwachting af. Er zal bebouwing gesloopt worden en een tuin aangelegd worden ten behoeve van de nieuwe woning. Aangezien het plangebied buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen verhard oppervlak wordt toegevoegd, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Watertoets Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan

In de plantoelichting moet een waterparagraaf worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke manier rekening is gehouden met de (eventuele) gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in het plangebied. De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling.

In de bestaande situatie is de planlocatie grotendeels verhard. De woning wordt binnen de bestaande bebouwing, de oude slagerij, gerealiseerd. Met de ruimtelijke ontwikkeling neemt het verhard oppervlak naar verwachting af. Er zal bebouwing gesloopt worden en een tuin aangelegd worden ten behoeve van de nieuwe woning. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd, er is in deze situatie geen sprake van toename van verhard oppervlak.

Volgens tabel B3.1 uit het VGR dient er voor verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak een infiltratie- of retentievoorziening van minimaal 7 mm gerealiseerd te worden. De retentie van 7 mm geldt voor de oppervlakte van het gehele perceel.

Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,07.*

De gevoeligheidsfactor ter plaatse van de planlocatie is 1.

De benodigde compensatie ten behoeve van de verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak is: $1.118 * 1 * 0,007 = 7,83 \text{ m}^3$.

In totaal dient er $7,83 \text{ m}^3$ gecompenseerd te worden.

De compensatie kan bijvoorbeeld plaatsvinden in de vorm van een wadi of infiltratiekragen onder parkeerplaatsen. De inhoud van dient minimaal $7,83 \text{ m}^3$ te bedragen. De compensatie vindt plaats binnen de planlocatie, er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen toename van het verhard, het verhard oppervlak ter plaatse van de planlocatie zal afnemen. Op basis van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is er wel een compensatie benodigd van $7,83 \text{ m}^3$ ter plaatse van de planlocatie.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Cultuurhistorie

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 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

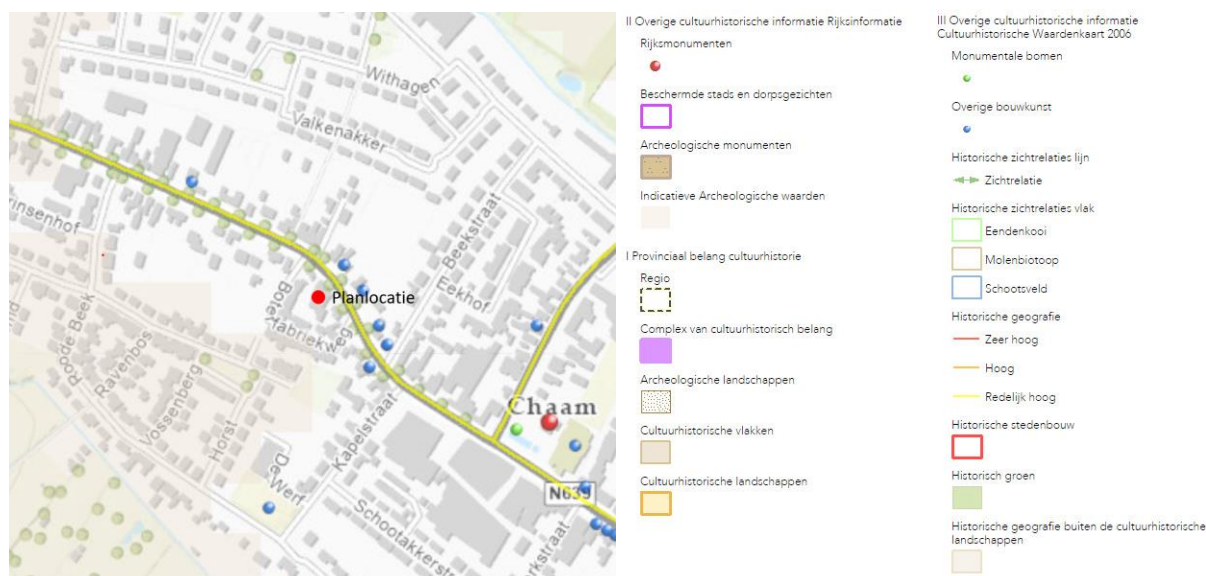
Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 12) is te zien dat de planlocatie is gelegen langs de historische geografie 'Dorpsstraat'. De historische geografie 'Dorpsstraat' is aangeduid als 'redelijk hoog'.

De planlocatie is niet gelegen binnen de oude dorpskern van Chaam. De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op perceelsniveau, de cultuurhistorische waarden worden door de planontwikkeling niet aangetast.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Conclusie

De beoogde planontwikkeling heeft geen belemmering voor de cultuurhistorie van de nabije omgeving. De cultuurhistorische waarden blijven behouden en worden niet aangetast door de ruimtelijke ontwikkeling.

5.5.2 Archeologie

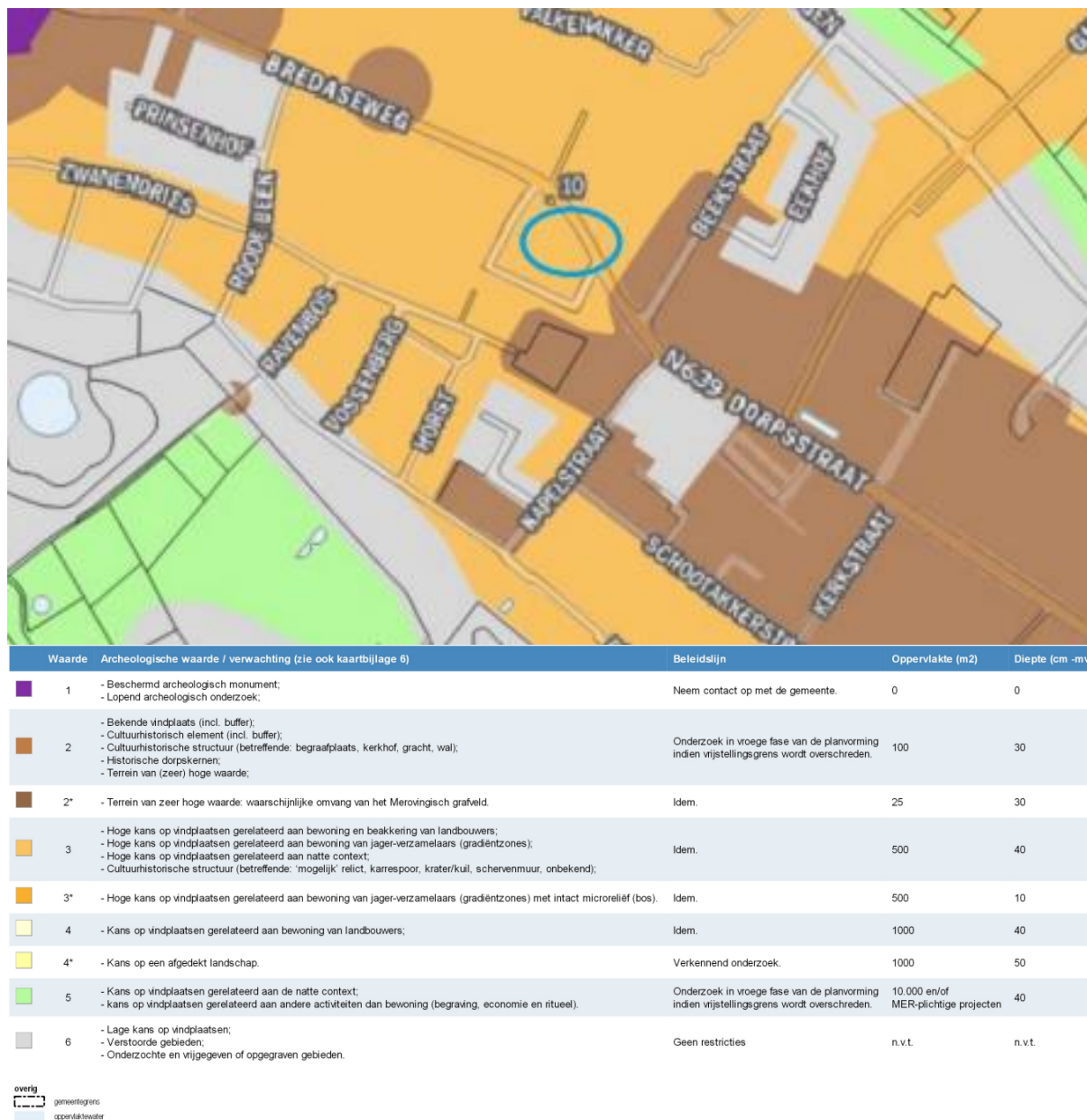
Toetsingskader

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

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

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

In figuur 13 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie in het gebied 3 is gelegen 'hoge archeologische verwachting'. Dit gebied heeft een hoge kans op archeologische verwachtingen met kans op resten gerelateerd aan de natte context. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Figuur 13: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Alphen-Chaam

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ligt over de planlocatie in het vigerende bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt overgenomen op de verbeelding.

Beoordeling

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking het herbestemmen van de oude slagerij en het verbouwen daarvan naar een woning. Hierbij vinden geen grondwerkzaamheden plaats, dieper dan 40 cm over een oppervlakte groter dan 500 m². Wanneer er in de toekomst eventueel grondroerende werkzaamheden worden verricht, kan er op dat moment getoetst worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Eventueel aanwezige archeologische waarden worden niet geschaad naar aanleiding van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie Dorpsstraat 67 t/m 71a.

5.6 Natuur

Flora- en Fauna

Toetsingskader

Het is in theorie mogelijk dat binnen het plangebied dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Beoordeling

Door Brabant Eco is een ecologische quickscan uitgevoerd op de planlocatie, zie bijlage 4 van de afzonderlijke bijlagen. De conclusie van het rapport is als volgt:

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. De schuilgelegenheden voor de gierzwaluw komen echter alleen mogelijk voor in het te behouden gedeelte van het plangebied. Een nader onderzoek is niet nodig.

Met de sloop van de bebouwing rondom de oude slachterij zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De te slopen bebouwing bestaat uit dichte muren zonder stootvoegen of andere openingen en de kopgevelpannen zijn dicht gesmeerd. Hiermee is de te slopen bebouwing volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten.

Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met de sloop van de bebouwing rondom de oude slachterij.

Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Conclusie

Gelet op de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden door het beoogde initiatief. Er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 Habitatrichtlijn, dat ook voor de Vogelrichtlijn gold, had namelijk rechtstreekse werking. Dit betekent dat Nederlandse burgers het handelen in strijd met de bepalingen uit artikel 6 van de Habitatrichtlijn bij de Nederlandse rechter konden aanvechten. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in onze nationale wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortenbescherming is nu verankerd in de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Het is mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het bestemmingsplan op haalbaarheid te controleren. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de AERIUS Calculator, die in principe bedoeld is om

projecten te toetsen. Als met AERIUS aangetoond kan worden dat er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is, is de haalbaarheid afdoende bewezen. Indien dat niet het geval is dan is een Passende Beoordeling nodig. In de Passende Beoordeling worden de mogelijke effecten van de stikstofdepositie nader onderzocht.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Daarbij is voor de toekomstige situatie van de planlocatie de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden bepaald.

Uit de stikstofdepositieberekening (bijlage 3) volgt dat er geen natuurgebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Beoordeling

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, rapportnummer VL.2099.R01, 5 februari 2021. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage van onderhavig plan.

De geluidbelasting bedraagt vanwege de Boterfabriekweg ten hoogste 38 dB en voldoet daarmee overal aan de richtwaarde van 48 dB.

De geluidbelasting bedraagt vanwege de provinciale weg N639 ten hoogste 55 dB en voldoet daarmee niet overal aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 6 – 7 dB en vindt alleen plaats aan de noordgevel.

Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege de N639 wordt overschreden, is de blootstelling aan geluid vanwege deze weg als relevant te beschouwen op de planlocatie en is maatregelenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting vanwege de N639 te reduceren bij de planlocatie.

Omdat de maximale ontheffingswaarde voor de aan te vragen hogere waarde (63 dB voor woningen in stedelijk gebied) niet wordt overschreden, kan voor de om te bouwen slagerij tot woning op het perceel aan de Dorpsstraat 67 een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Alphen-Chaam (ABG-gemeenten). De aan te vragen hogere waarde bedraagt 55 dB vanwege de N639.

Gelet op de kwalificering van het akoestisch woon- en leefklimaat bij de woning (zeer goed tot matig) in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en het feit dat er minimaal één geluidluwe gevel bij de woning aanwezig is, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In combinatie met de aanvraag voor een hogere waarde zullen er maatregelen bij de ontvanger moeten worden genomen in de vorm van voldoende geluidwering van de gevels.

Indien in onderhavige situatie uitgegaan wordt van een nieuwe situatie, is zowel op basis van de vast te stellen hogere waarde (55 dB met aftrek) als op basis van de hoogste gecumuleerde geluidbelasting (60 dB zonder aftrek), een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie (van de noordgevel) van

tenminste 27 dB in verblijfsgebieden en 25 dB in verblijfsruimten voldoende om zondermeer een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen.

In onderhavige situatie kan ook worden uitgegaan van de geluidwering voor bestaande situaties en geldt in dat geval het van rechtsens verkregen niveau, hetgeen inhoudt dat de geluidwering door de verbouwing niet mag verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

Er dient een hogere waarde aangevraagd te worden ten behoeve van het wegverkeerslawaai. Indien de hogere waarde verleend is, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het wegverkeerslawaai voor het herbestemmen van de oude slagerij tot woning op de planlocatie.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Beoordeling

Milieuzones

De planlocatie is gelegen in een 'gemengd gebied'. De planlocatie is gelegen aan de doorgaande weg in de Kern Chaam. In de omgeving van de planlocatie zijn meerdere functies aanwezig. De afstand mag daardoor met 1 stap worden teruggebracht, met uitzondering van het aspect 'gevaar'.

Alle bedrijven binnen een straal van 100 meter van de planlocatie vallen in milieucategorie 1 of 2. De bedrijven die onder milieucategorie 1 of 2 vallen hebben ten hoogste een milieuzonering met een richtafstand van 10 meter. In een straal van 10 meter van de planlocatie zijn geen andere bedrijven aanwezig. Binnen de planlocatie is detailhandel en kantoor toegestaan, welke op basis van de VNG een richtafstand van 10 meter hebben. Doordat de planlocatie is gelegen in 'gemengd gebied' mag de afstand met 1 stap worden teruggebracht, met uitzondering van het aspect 'gevaar'. Hierdoor geldt er ook binnen de planlocatie een richtafstand van 0 meter. Bestaande omliggende, en eventueel toekomstige bedrijven worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie.

Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient onderscheid te worden gemaakt in twee soorten contouren, namelijk contouren die gelden voor de bebouwde kom (3 ou-contouren of een vaste afstand van 100 meter) en contouren die gelden buiten de bebouwde kom (14 ou-contouren of een vaste afstand van 50 meter). De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Alphen-Chaam heeft een eigen geurverordening opgesteld.

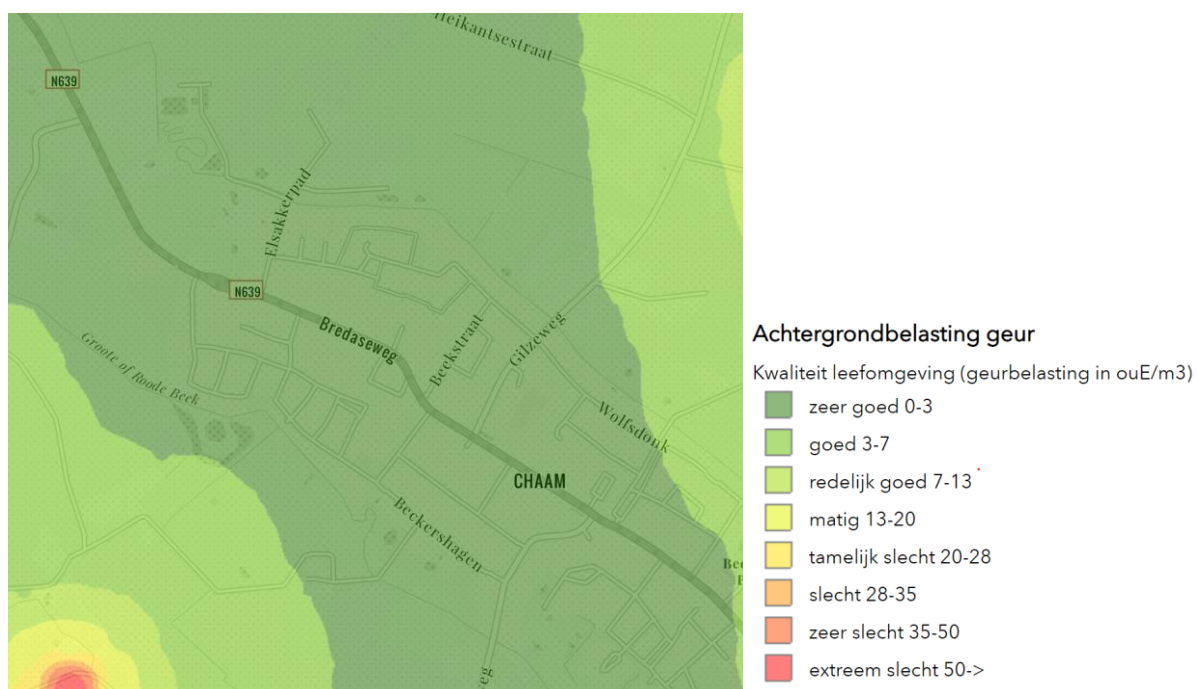
Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Alphen-Chaam beschikt over een geurverordening welke is vastgesteld op 22 augustus 2009. De locatie Dorpsstraat 67 t/m 71a ligt binnen het gebied 'Kern Chaam'. Hierin geldt een geurnorm belasting van 4 ouE/m³ ten behoeve van de voorgrondbelasting.

Woon- en leefklimaat

Onder voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van één veehouderij, die de meeste geurbelasting op het geurgevoelige object veroorzaakt, verstaan. Voor de een representatieve bepaling van de voorgrondbelasting dient de geurbelasting van de omliggende veehouderijen afzonderlijk berekend te worden, om te bepalen welke de dominante veehouderij is.

Onder achtergrondbelasting wordt de geurbelasting van de in de omgeving liggende veehouderijen op een geurgevoelig object verstaan.



Figuur 14: uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur

In figuur 14 is een uitsnede uit van de Achtergrondbelasting geur weergegeven. In de uitsnede is de achtergrondbelasting geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de planlocatie als 'zeer goed' te kwalificeren is. De dichtstbijzijnde veehouderij is op circa 950 meter gelegen.

Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 21 augustus 2018 de Handreiking veehouderij en volksgezondheid vastgesteld. De raad is op 11 september over dit besluit geïnformeerd.

Onderzoek

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017.

De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden. Er zijn dus nog vele onderzoeken nodig om tot een definitieve conclusie te komen.

Planlocatie

De planlocatie Dorpsstraat 67 t/m 71a ligt binnen de twee kilometer cirkel van een geitenhouderij aan de Schuttershoefweg 3.

Beoordeling

Momenteel liggen er reeds bestaande woningen binnen de aanwezige cirkels van 2 kilometer. Het project Dorpsstraat 67 t/m 71a te Chaam ligt niet dicht bij een van de geitenhouderijen dan reeds bestaande woningen. Het project Dorpsstraat 67 t/m 71a kent een beperkte omvang en een beperkte toevoeging van één woning. De gemeente Alphen-Chaam wilt haar inwoners een fijn woonklimaat blijven bieden met daarbij passende woningen voor haar inwoners.

Alles in ogenschouw nemende wordt de woningbouwontwikkeling aan de Dorpsstraat 67 t/m 71a in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend geacht.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmert, vanwege voldoende afstand. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat van de toekomstige woning niet belemmert door de bedrijven in de nabije omgeving, vanwege voldoende afstand. Het aspect geur en veehouderij vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10⁻⁶ per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt

kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Inrichtingen

Uit de risicokaart, zie figuur 15, blijkt dat er geen risicovolle inrichting zijn gelegen binnen 1 kilometer van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkelingen binnen de planlocatie.

Transport

Over de Dorpsstraat vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, de tankstations worden voorzien waarbij transport over de Dorpsstraat plaats vindt. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over spoor of over water. Het groepsrisico zal niet wijzigen, het aantal personen ter plaatse van de planlocatie zal niet aanzienlijk toenemen door onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis hiervan is een groepsrisicoverantwoording op grond van het Bevt is dus niet nodig. Wel is het standaard advies toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is dus niet aan de orde.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart Nederland

Conclusie

De planlocatie ligt buiten invloedsgebieden van Bevi-inrichtingen en buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de Dorpsstraat vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het standaard advies is toegevoegd aan de afzonderlijke bijlagen van onderhavig plan. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van het plangebied, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen of straalpaden gelegen welke van invloed kunnen zijn op het initiatief en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Beoordeling

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

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

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van één woning, binnen de bestaande bebouwing, welke ontsloten wordt aan een bestaande weg. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project op het plangebied een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de Dorpsstraat 67 t/m 71a zijn bij benadering:

- x = 117212
- y = 392036

De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2021: NO₂: 11,93 µg/m³, PM_{2,5}: 8.38 en PM₁₀: 15,28 µg/m³

2025: NO₂: 12,01 µg/m³, PM_{2,5}: 9.22 en PM₁₀: 15,50 µg/m³

2030: NO₂: 9,84 µg/m³, PM_{2,5}: 7.28 en PM₁₀: 13,32 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM₁₀ en NO₂ van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.12 Toetsing besluit milieueffecten rapportage*Toetsingskader*

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Beoordeling

De beoogde activiteiten binnen het plangebied vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Conclusie

Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de bestemmingsregels

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2012. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.4 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.5 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel met de daarbij behorende ontsluitingsweg en - paden, parkeervoorzieningen, tuinen en bouwwerken.

Artikel 4 Tuin 1

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuin met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen – paden, waterpartijen, terrassen, bouwwerken.

Artikel 5 Tuin 2

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuin, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30 % van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een bepaald maximum met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen – paden, waterpartijen, terrassen, bouwwerken. Voor het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen geldt dat deze moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals is aangegeven in de regels.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, woningen, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30 % van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een bepaald maximum met daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeervoorzieningen, berg- en stallingsruimte ten dienste van de woning, erven en tuinen en bouwwerken.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.6 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 12 Algemene parkeerregeling

In dit artikel is de parkeerregeling opgenomen. Het betreft hier een regeling die zorgt voor de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

6.7 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 14 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. Voorafgaand aan de procedure dient een omgevingsdialoog gehouden. De omgevingsdialoog kan mondeling, schriftelijk of doormiddel van een bijeenkomst gehouden worden. Belanghebbende worden tijdens de omgevingsdialoog geïnformeerd over de planontwikkeling.

De procedure bestaat uit twee fasen: ontwerp en vastgesteld plan.

De eerste fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.1.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het bovengenoemde overleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Directie Ruimte Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer

7.1.3 Omgevingsdialoog

Algemeen

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Voor het plan aan de Dorpsstraat 67 t/m 71a is een omgevingsdialoog gehouden. Initiatiefnemer heeft een brief naar de omwonenden gestuurd met de uitnodiging voor een informatiebijeenkomst of om via de mail of telefonisch contact op te nemen. De informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 30 januari 2023 vanaf 20:00 bij het voormalige slachthuis ter plaatse. Op deze avond zijn geïnteresseerden geïnformeerd over de planontwikkelingen op de locatie Dorpsstraat 67 t/m 71a. Deze avond is vanuit de initiatiefnemer verzorgd. Tijdens de omgevingsdialoog zijn er een aantal vragen gesteld en beantwoord. Daarnaast zijn enkele vragen via de mail ook beantwoordt door initiatiefnemer.

7.1.4 *Ontwerp*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 67 t/m 71a te Chaam' met planidentificatie NL.IMRO.1723.BPDorpsstraat67-ON01 is voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Tijdens deze ter inzage periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.1.5 *Vaststelling*

Het bestemmingsplan is op 26 oktober 2023 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen – Chaam.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief op eigen grond. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en gemeente Alphen-Chaam.

Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.