

TOELICHTING

Bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek



Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.1723.BPGoudbergseweg11-VS01
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau
Gecontroleerd:	F. van den Borne
Datum:	20 januari 2014

Opdrachtgever: Kennes V.O.F.
Contactpersoon gemeente Alphen-Chaam: De heer B. van Strien

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Projectprofiel	3
2.1 Situering van het project	3
2.2 Kadastrale bekendheid	3
2.3 Huidige situatie	4
2.4 Gebruiksfunctie van het project	6
2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project	6
2.6 Ontsluiting van het project	7
2.7 Inrichtingsschets	7
3. Integraal gebiedsprofiel	9
3.1 Landschappelijke onderlegger	9
3.2 Aanwezige infrastructuur	9
3.3 Aanwezige functies	9
4. Beleid	11
4.1 Vigerend rijksbeleid	11
4.2 Vigerend provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	17
4.4 Conclusie beleid	20
5. Planologisch relevante aspecten	21
5.1 Gevolgen voor natuur	21
5.2 Gevolgen voor milieu	23
5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie	26
5.4 Gevolgen voor water	27
5.5 Gevolgen voor stedenbouw	34
5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting	34
5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme	34
5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur	34
5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten	34
5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren	35
5.11 Gevolgen voor planschade	35
5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen	35
5.13 Gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen	36
5.14 Gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen	36
6. Motivatie van het verzoek	37
7. Uitvoerbaarheid	39
7.1 Economische uitvoerbaarheid	39
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.3 Handhaving	39
8. Overleg met andere overheden	40
9. Procedures	41
9.1 Inspraak en vooroverleg	41
9.2 Verdere procedure	41
10. Juridische planbeschrijving	42
10.1 Planvorm	42
10.2 Toelichting op de bestemmingen	42
11. Slot	45

Bijlagen

1. Inleiding

Vennootschap Onder Firma (VOF) Kennes exploiteert een agrarisch loonwerkbedrijf aan de Goudbergseweg 11 te Strijbeek. De Goudbergseweg vormt een uitloper van de kern Strijbeek en kent een menging van functies.

VOF Kennes is voornemens het bedrijf uit te breiden door het bouwen van een nieuwe loods voor de stalling van werktuigen, machines en ander materieel ten behoeve van het loonbedrijf en de opslag van kalk. De nieuwe loods is buiten het huidige bestemmingsvlak en bouwvlak gelegen.

De beoogde ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, omdat er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het vergroten van een bouwvlak voor een bedrijf dat is gelegen in een gebied met de bestemming ‘agrarisch met waarden – landschapswaarden’. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het wijzigen van de bestemming ‘agrarisch met waarden – landschapswaarden’ in ‘bedrijf’. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 noodzakelijk.

Burgemeester en wethouders van gemeente Alphen-Chaam hebben op 9 augustus 2012 schriftelijk aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Deze toelichting bij het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek vormt samen met de planregels en de verbeelding de basis voor de te volgen planologische procedure.

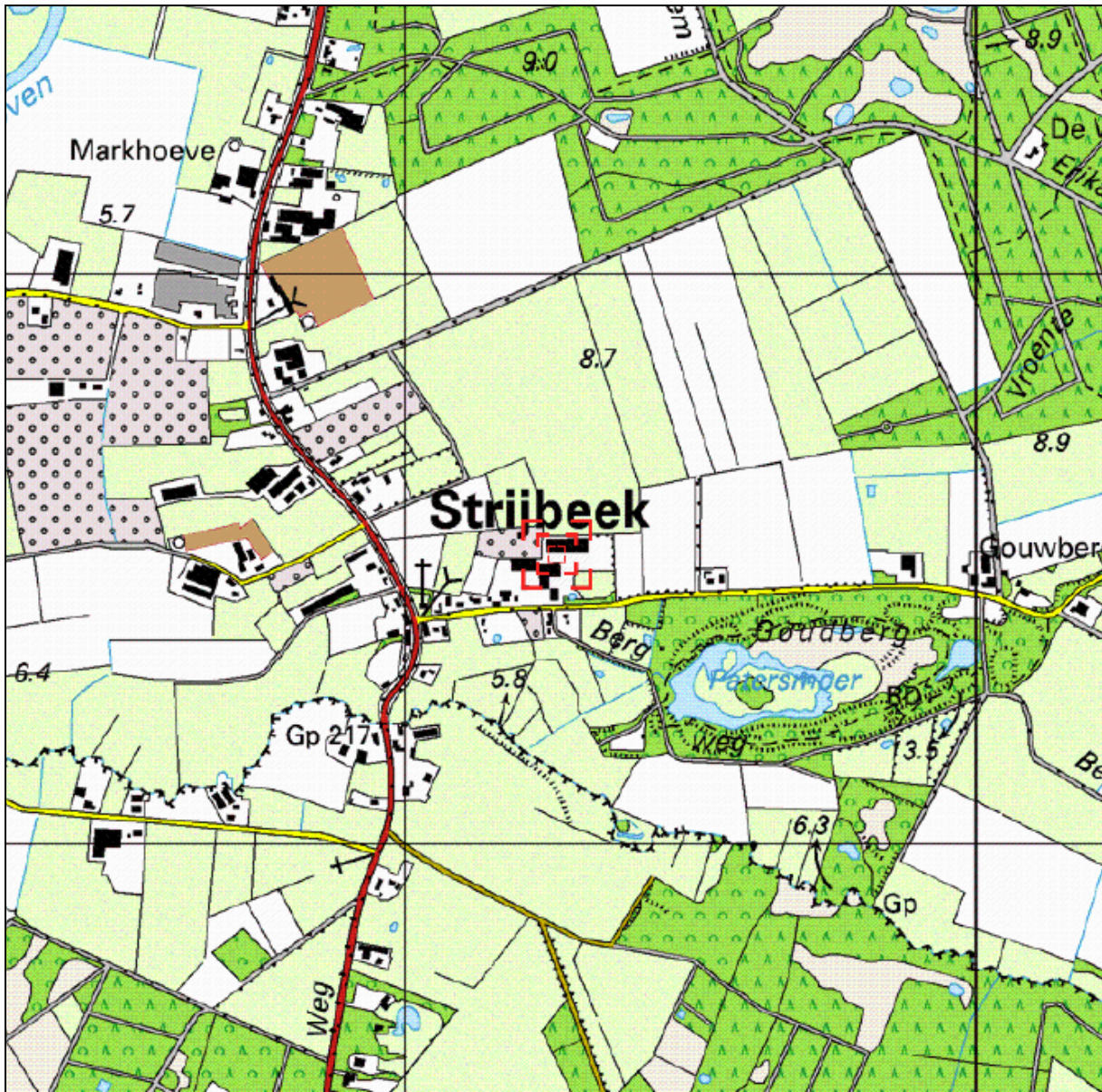
Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het projectprofiel. De karakteristieken van de omgeving worden vervolgens weergegeven in het gebiedsprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk vier. De aspecten die vanuit planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vijf puntsgewijs nagelopen. De motivatie van het verzoek staat in hoofdstuk zes verwoord. De uitvoerbaarheid van het verzoek wordt geanalyseerd en gevolgd door hoofdstuk acht met een kort overzicht van het voorafgaand aan het verzoek gevoerde overleg. Na de behandeling van inspraak en zienswijzen in hoofdstuk negen volgt in hoofdstuk tien een inhoudelijke beschrijving van het bestemmingsplan. De toelichting wordt in hoofdstuk elf met het slotwoord beëindigd.

2. Projectprofiel

2.1 Situering van het project

De projectlocatie is gelegen aan de noordzijde van de Goudbergseweg ten oosten van de kern Strijbeek in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam. Aan de Goudbergseweg is sprake van een menging van de functies wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Topografische kaart

2.2 Kadastrale bekendheid

Het perceel aan de Goudbergseweg is kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie F, nummers 10, 12, 17 en 512. Afbeelding 2.2 geeft een uitsnede weer van de kadastrale kaart van de locatie.



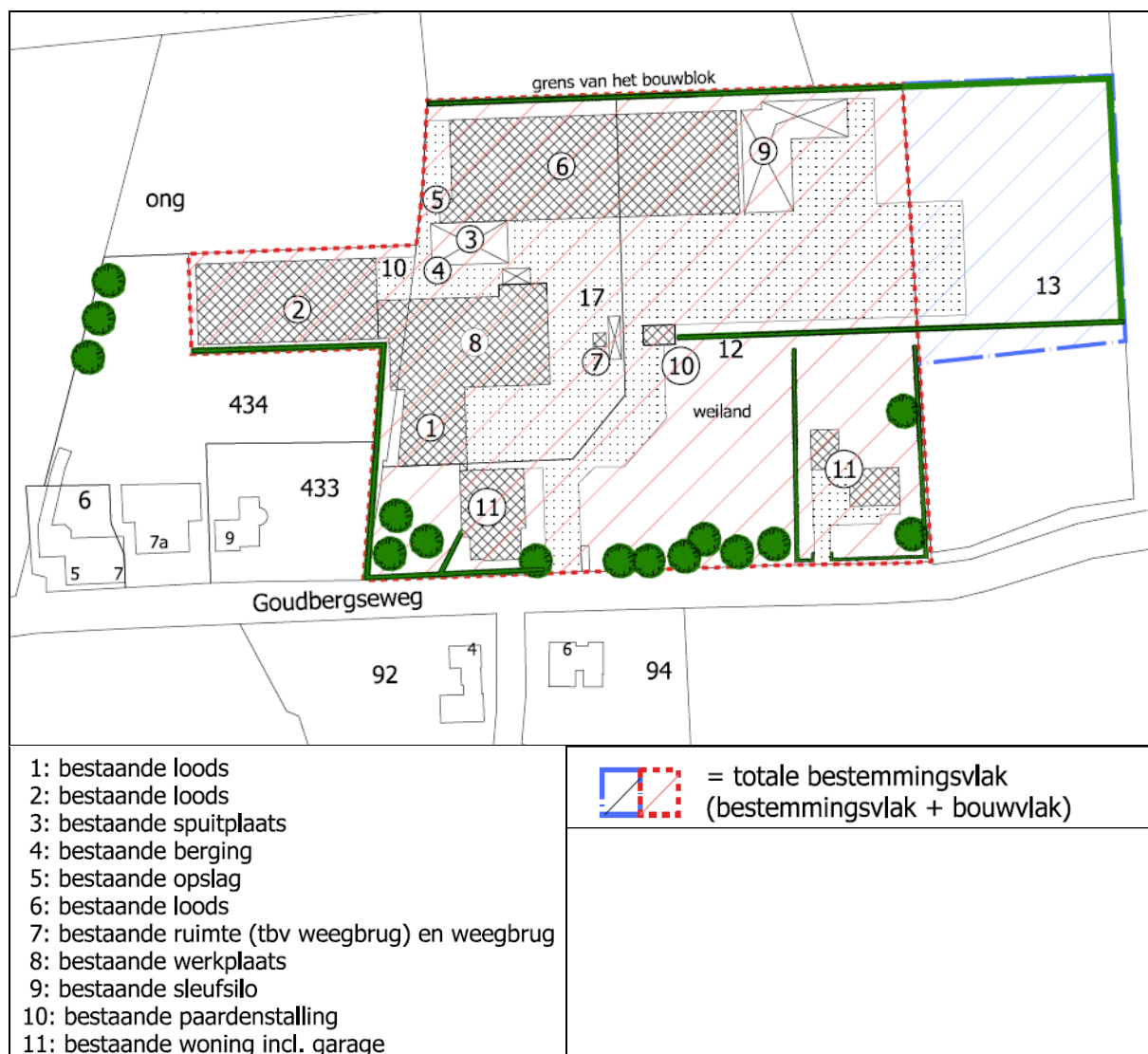
Afbeelding 2.2 Uitsnede kadastrale kaart

2.3 Huidige situatie

De Goudbergseweg is gelegen in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam ten oosten van de kern Strijbeek. Binnen het plangebied is het loonbedrijf van VOF Kennes gevestigd. Op de locatie bevinden zich diverse bedrijfsgebouwen voor het stallen van machines en werktuigen, opslag en werkplaats. Daarnaast behoren twee bedrijfswoningen tot de inrichting. De bedrijfsgebouwen hebben in de huidige situatie een oppervlakte van 4.088,6 m². Dit is exclusief woningen met bijbehorende bijgebouwen, zoals de garage en paardenstal. Verder is er 6.575 m² erfverharding aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan laat op dit moment 3.970 m² bedrijfsgebouwen toe, feitelijk is er met 4.088,6 m² dus meer bedrijfsbebouwing aanwezig. Het relatief kleine verschil wordt waarschijnlijk veroorzaakt door afrondingen in metingen en kleine bouwverschillen. Voor het toetsen van deze uitbreiding wordt uitgegaan van de oppervlakte die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

De werkzaamheden bestaan voor 70% uit agrarisch loonwerk en 30% uit cultuurtechnische werken voor onder andere gemeenten en het waterschap. VOF Kennes bestaat uit vier vennoten, de broers Kennes en hun echtgenotes. Daarnaast zijn 12 personen vast in dienst en wordt tijdens piekperiodes gebruik gemaakt van ZZPers. De bestemming ‘bedrijf’ biedt

mogelijkheden voor deze bedrijfsmatige activiteiten en het bouwvlak van 1.72.11 ha biedt ruimte voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bedrijfsvoering. Afbeelding 2.3 en onderstaande foto's geven de bestaande situatie weer.



Afbeelding 2.3 Bestaande situatie



Bestaande loodsen met verhard buitenterrein



Locatie nieuwe loods



Ongewenste buitenopslag



Straatbeeld Goudbergseweg

2.4 Gebruiksfunctie van het project

VOF Kennes is voornemens het loonbedrijf uit te breiden door het bouwen van een nieuwe loods voor het stallen van machines en werktuigen, shovels, containers en ander materieel ten behoeve van het loonbedrijf en de opslag van kalk. Momenteel wordt veel van dit materieel buiten opgeslagen, omdat de bestaande bebouwing hiervoor te weinig ruimte biedt. Echter, is dit niet wenselijk in verband met extra onderhoud van de machines en de uitstraling van het bedrijf naar de omgeving. Ook is het manoeuvreren binnen de bestaande loodsen wegens plaatsgebrek niet goed werkbaar. De machines en het materieel moeten steeds verplaatst worden, omdat deze bij gebruik van andere machines in de weg staan. Een nieuwe loods is derhalve noodzakelijk.

De nieuwe loods is gewenst op een locatie waar momenteel geen bouwvlak aanwezig is, namelijk ten noordwesten van de bestaande bedrijfsbebouwing. Deze locatie biedt zowel ruimtelijk als bedrijfstechnisch voordelen. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt de nieuwe loods achter de bestaande bebouwing gesitueerd, waardoor het zicht vanaf de Goudbergseweg op de loods wordt onttrokken. Dit houdt tevens in dat de bestaande erfbeplanting gehandhaafd kan worden. Bedrijfstechnisch gezien wordt de bebouwing geclusterd om een centraal plein, waarop alle activiteiten plaatsvinden. De openingen en deuren van de bestaande bebouwing zijn reeds georiënteerd op dit plein, waar zich ook de spuitplaats bevindt.

Het bouwen van een nieuwe loods maakt het optimaliseren van de bestaande bedrijfsvoering mogelijk. De bedrijfsgebouwen hebben in de nieuwe situatie een oppervlakte van 4.963 m² (exclusief bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen) en er is 8.458 m² erfverharding aanwezig. Het bouwvlak wordt hiertoe vergroot van 1.72.11 ha naar 2.14.02 ha.

2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project

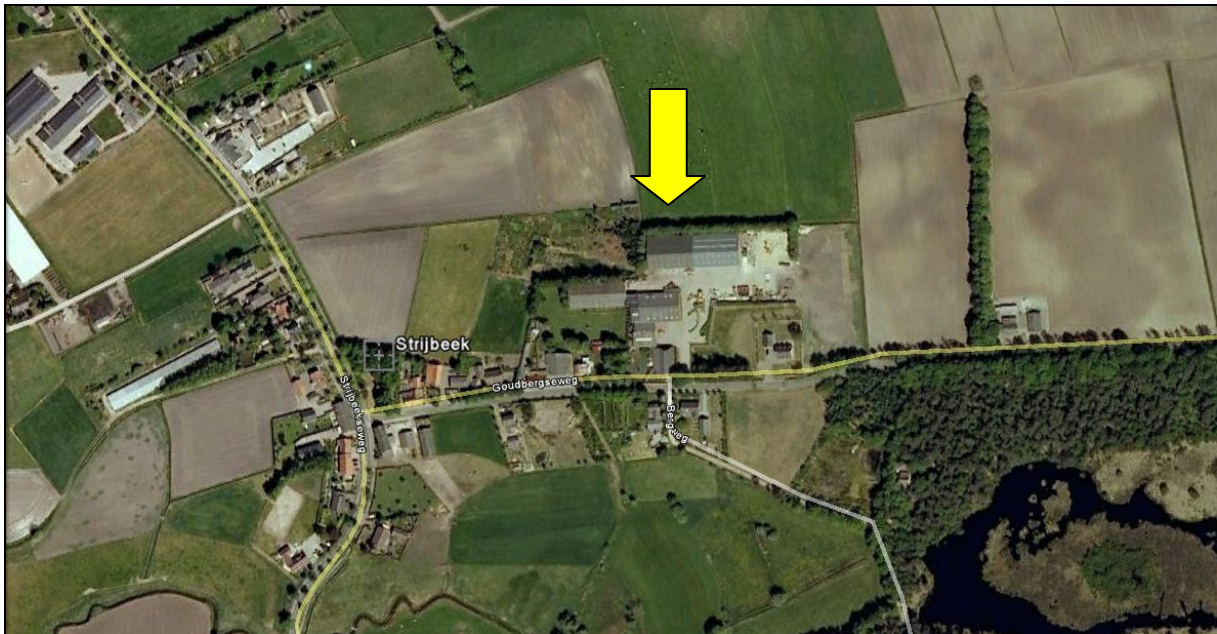
Het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek maakt het bouwen van een nieuwe loods mogelijk, met een oppervlakte van maximaal 874,4 m². In de planregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de goot- en nokhoogte. Op deze wijze zijn de oppervlakte en het bouwvolume van de nieuwe loods gemaximaliseerd.

2.6 Ontsluiting van het project

De locatie is door een brede verharde oprit goed bereikbaar vanaf de Goudbergseweg. Deze geasfalteerde weg verbindt de kern Strijbeek met Chaam. De Strijbeekseweg vormt de doorgaande verbinding tussen Ulvenhout en Meerle (België) en sluit aan op autosnelweg A58.

2.7 Inrichtingsschets

De Goudbergseweg is gelegen ten oosten van de kern Strijbeek in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam. De omgeving kenmerkt zich door een menging van de functies wonen en (agrarische) bedrijvigheid. De aanwezige bebouwing kenmerkt zich door een grote variatie in bouwstijl, bouwjaar en perceelsomvang. Afbeelding 2.4 geeft de luchtfoto van het perceel en de directe omgeving weer.



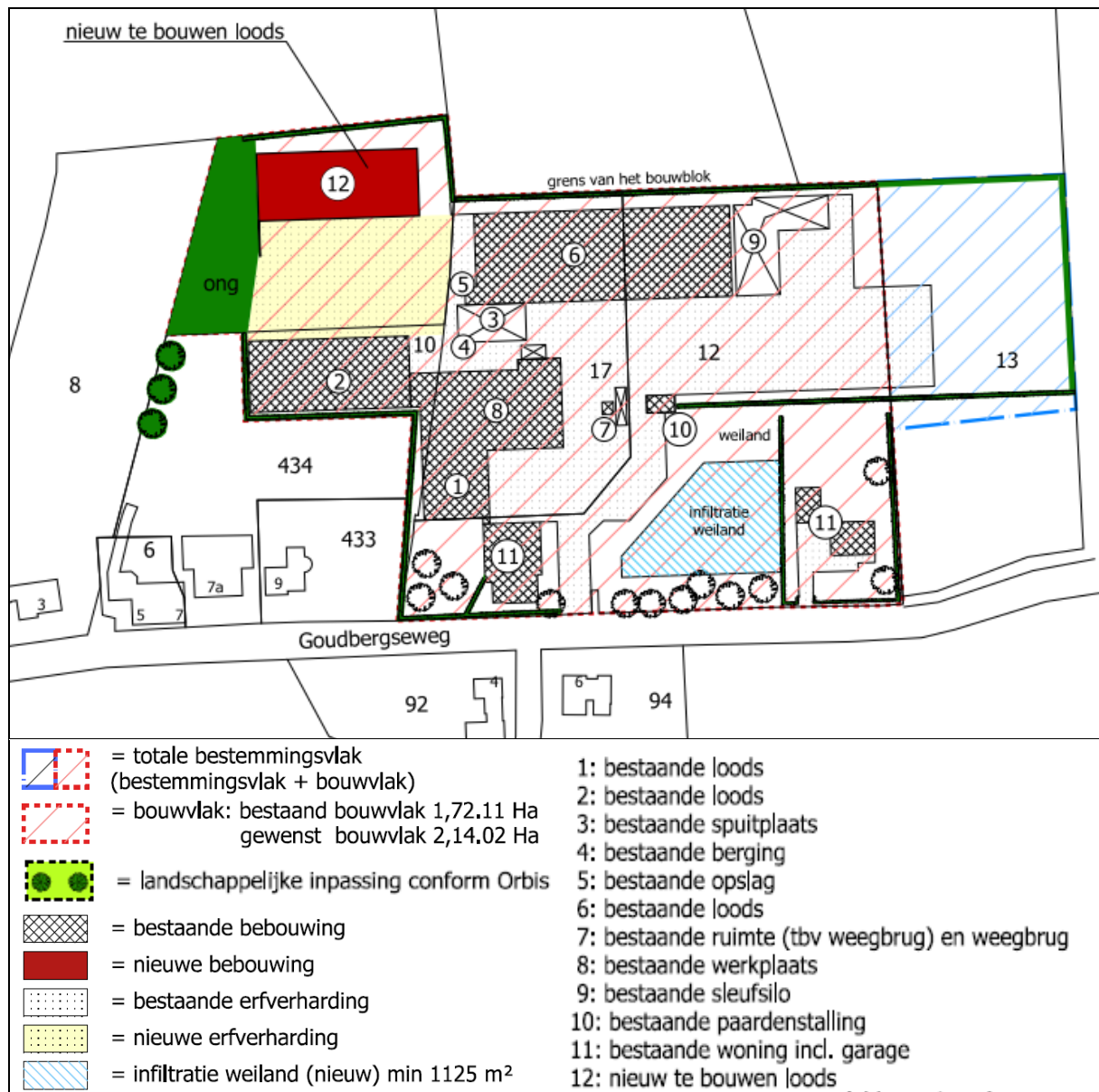
Afbeelding 2.4 Luchtfoto van plangebied en omgeving

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. De landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak te bedragen. De initiatiefnemer heeft aan projectbureau Orbis opdracht gegeven een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. In het plangebied wordt 2.181 m² van het bouwvlak benut voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. Daarnaast is buiten het bouwvlak een groenelement gelegen met een oppervlakte van 285 m².

Er wordt een robuuste houtsingel aangelegd, aangevuld met een bomenrij van eiken. De singel varieert in breedte van 9 tot 20 meter, grenzend aan de perceelsgrens. Er wordt een inheemse knip- en scheerhaag aangelegd. De reeds aanwezige erfbeplanting, die bestaat uit hagen ten zuiden en ten noorden van het bedrijf wordt gehandhaafd. Een deel van een bestaande haag wordt vervangen door een inheemse knip- en scheerhaag, deels aangevuld met een bomenrij van eiken. Ten oosten van de retentievoorziening wordt een hoogstam

fruitboomgaard aangelegd. De volledige rapportage met betrekking tot de landschappelijke inpassing is als bijlage 1 opgenomen. Het uitvoeren van het beplantingsplan zal worden opgenomen in de planregels, waardoor de goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Het voorliggende initiatief maakt het realiseren van een nieuwe loods van 874,4 m² mogelijk. De initiatiefnemer streeft naar een harmonieuze inpassing in de omgeving. Op de situatietekening in afbeelding 2.5 is de indeling van het perceel in de nieuwe situatie weergegeven. In bijlage 2 is deze situatietekening op schaal opgenomen.



Afbeelding 2.5 Situatietekening

Het bouwvlak biedt in de nieuwe situatie, met een oppervlakte van 2.14.02 ha voldoende ruimte voor reguliere bedrijfsontwikkeling, door het bouwen van een nieuwe loods en de goede landschappelijke inpassing van het initiatief. In de gewenste nieuwe situatie ontstaat een compleet loonbedrijf met een goed toekomstperspectief. Verdere uitbreidingsplannen zijn binnen afzienbare tijd dan ook niet aan de orde.

3. Integraal gebiedsprofiel

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

De gemeente Alphen-Chaam ligt ten zuiden van Breda en zuidwesten van Tilburg. De gemeente is circa 9.400 ha groot en telt ongeveer 9.500 inwoners. Hiervan zijn de meesten woonachtig in de kernen.

De gemeente wordt gekenmerkt door een sterk landschappelijk karakter met een afwisseling van natuurlijke en agrarische gebieden. Er zijn twee grotere kernen: Alphen en Chaam. Uitgezonderd de kern Galder heeft lintbebouwing de overhand. Dit geldt ook voor de kern Strijbeek.

In de gemeente is een duidelijk hoogteverloop herkenbaar van Alphen richting de Mark. Een bepalend element zijn de hoger gelegen bos- en heidecomplexen: de Chaamse bossen, Alphense Bergen en recreatieterrein Het Zand enerzijds en de lager gelegen Strijbeekse heide anderzijds. Deze twee gebieden worden gescheiden door het beekdalengebied van de Broekse beek, Groote Heikantsche Beek, Groote of Roode beek en Chaamse beek. In het westen van de gemeente stroomt de Mark. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Strijbeekse heide.

Rond Chaam en Galder is een sterk kleinschalig oud landschap herkenbaar met veelal kleinschalige agrarische bedrijven. Ten noorden van de gemeentegrens loopt hier autosnelweg A58. In het midden van de gemeente zijn op de hogere droge zandgronden grootschalige eenheden van bos en landbouw te vinden. In het oostelijke deel van de gemeente, rond Alphen voeren grote melkveebedrijven en meer intensieve agrarische bedrijvigheid de boventoon.

3.2 Aanwezige functies

Alphen-Chaam is een landelijke gemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden van vroeger uit de voornaamste economische drager is geweest. Het aantal agrarische bedrijven is in lijn met de landelijke trend afgenomen.

Er is in het buitengebied daarnaast sprake van andere bedrijvigheid, zoals agrarisch-technische hulpbedrijven, waartoe VOF Kennes behoort, agrarisch verwante bedrijven, paardenhouderijen, buitengebied gebonden bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Ook bevinden er zich een aantal burgerwoningen. In het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam liggen twee recreatieterreinen, enkele grote en kleine campings, landgoederen en een bungalowpark.

3.3 Aanwezige infrastructuur

De gemeente Alphen-Chaam ligt tussen steden als Breda en Tilburg. Ten noorden en ten westen van de gemeente lopen de rijkswegen A58 en A16. De provinciale wegen N639 en N260 ontsluiten Chaam en Alphen. Kenmerkend is de aanwezigheid van onverharde (zand)wegen die zich in het buitengebied bevinden. Het plangebied wordt ontsloten op de Goudbergseweg. Deze sluit aan op de Strijbeekseweg, de doorgaande route tussen België en rijksweg A58.

De gemeente omvat een aantal waterlopen. De eerder genoemde beken rond Chaam, de Mark, ten noorden van Galder de Galderse beek en ten zuidoosten van Alphen de Hultensche en Oude Leij.

In het buitengebied van de gemeente bevinden zich drie aardgastransportleidingen, een brandstoftransportleiding en rioolpersleidingen. Op een afstand van circa 200 meter van het plangebied bevinden zich twee parallel gelegen gasleidingen.

4. Beleid

4.1 Vigerend rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Alphen-Chaam. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

4.2 Vigerend provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012.

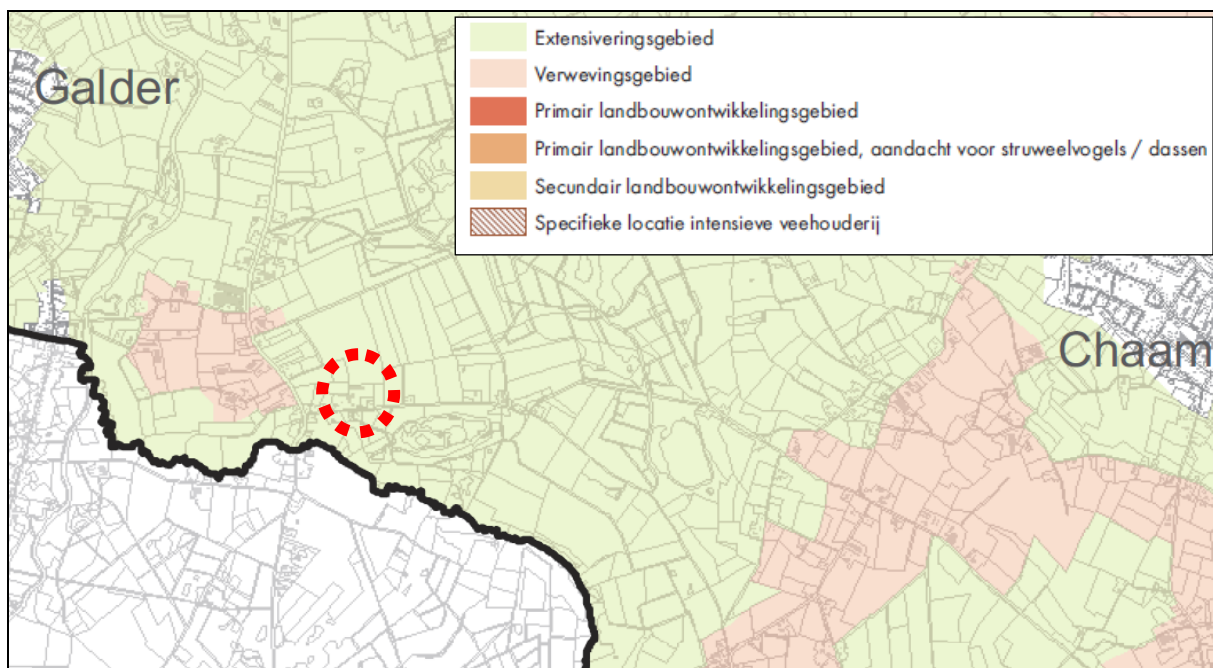
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

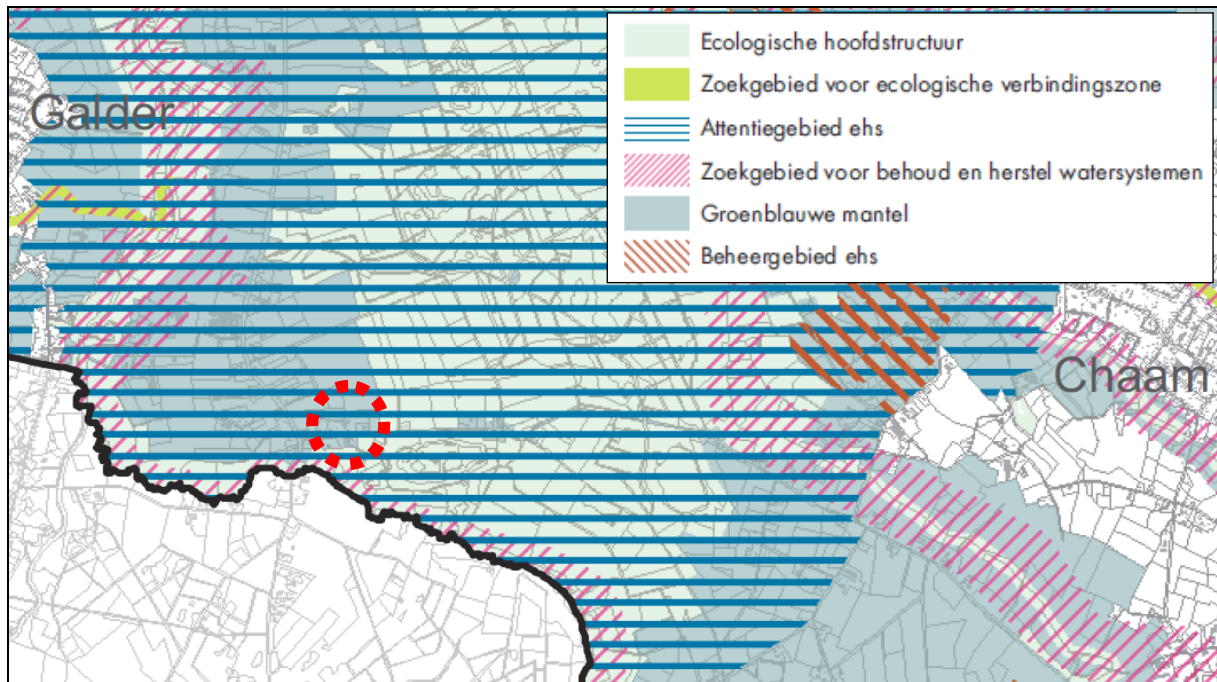
Verordening Ruimte Noord-Brabant (2012)

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 is op 11 mei 2012 vastgesteld door PS en sinds 1 juni 2012 van kracht.

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Op het kaartmateriaal van afbeelding 4.1 en 4.2 is weergegeven dat het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel en attentiegebied EHS en daarnaast onderdeel uitmaakt van een extensiveringsgebied. Voor stedelijke ontwikkeling, overige agrarische ontwikkelingen, water, en cultuurhistorie is voor het plangebied en directe omgeving geen nadere aanduiding opgenomen.



Afbeelding 4.1 Uitsnede kaart ontwikkeling intensieve veehouderij



Afbeelding 4.2 Uitsnede kaart natuur en landschap

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De bedoelde verbetering kan mede betreffen het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een bestaande bedrijfslocatie en wordt niet een ruimtelijke ontwikkeling nieuw gevestigd. In deze toelichting wordt in voldoende mate aangetoond dat financiële en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de bedrijfsontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te laten plaatsvinden. Bovendien wordt de nieuwe loods direct aansluitend aan de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Er is bij de uitwerking van het initiatief voldoende rekening gehouden met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De kwaliteitsverbetering voldoet aan de basisinspanning op grond van de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' en de notitie 'Regionale toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap' van de regio West-Brabant. In bijlage 3 is de berekening van de economische onderbouwing van de kwaliteitsverbetering opgenomen. Hieruit blijkt dat de investering in kwaliteitsverbetering op basis van redelijkheid € 23.385 bedraagt. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 121.003 en bestaan uit kosten van beplanting en groenelementen en waardedaling van de ondergrond. Er is sprake van aanzienlijke extra kwaliteitswinst, met een berekende waarde van € 97.617.

Deze toelichting bevat, conform de eisen van de Verordening Ruimte, een verantwoording van de aspecten bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, aardkundige, ecologische en landschappelijke waarden, verkeer en inpasbaarheid in de omgeving.

In vergelijking met de huidige situatie is sprake van een verbetering van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Niet alleen de nieuw te bouwen loods, maar de volledige agrarische bedrijfslocatie is in de nieuwe situatie landschappelijk ingepast. De bestaande beplanting rondom de bedrijfslocatie wordt aangevuld en ten westen van de nieuwe loods wordt een houtwal aangelegd. De bedrijfsgebouwen zijn hierdoor vanaf de openbare weg vrijwel volledig aan het zicht onttrokken. De goede landschappelijke inpassing wordt zeker gesteld door het uitvoeren van het beplantingsplan op te nemen in de planregels. Het landschappelijke inpassingsplan dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting, maakt conform artikel 8.1 van de planregels onderdeel uit van het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek.

Hoofdstuk 6 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor de groenblauwe mantel. Artikel 6.3 bepaalt dat:

1. een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Projectbureau Orbis heeft een analyse gemaakt van de bestaande landschappelijke kenmerken van het gebied en de landschappelijke inpassing van het initiatief daar op afgestemd. Uit de rapportage, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, blijkt dat sprake is van een robuuste landschappelijke inpassing, met gebruik van inheemse soorten. Het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan bevordert de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Door het aanleggen van een infiltratieweiland met natuurlijke uitstraling worden de hydrologische waarden van het gebied beschermd;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
Het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan wordt gewaarborgd door de verplichting daartoe op te nemen in de planregels. Het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat-Natte natuurparel bufferzone'. De planregels zien toe op het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. Een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezig ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.
De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Projectbureau Orbis heeft een analyse gemaakt van de bestaande landschappelijke kenmerken van het gebied en de landschappelijke inpassing van het initiatief daar op afgestemd. In paragraaf 5.1 en 5.4 wordt nader ingegaan op de aspecten natuur en landschap, respectievelijk water.
3. Ingeval van strijdigheid met hetgeen is bepaald in hoofdstuk 9 en hoofdstuk 10, geldt het bepaalde in het eerste lid niet.
Hoofdstuk 9 (Intensieve veehouderij) en hoofdstuk 10 (Glastuinbouw) zijn niet op het initiatief van toepassing. Er is geen sprake van strijdigheid.

Een agrarisch-technisch hulpbedrijf is in de Verordening ruimte gedefinieerd als een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. De bedrijfsactiviteiten van VOF Kennes vallen binnen deze definitie.

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in artikel 11.6 en de afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven in artikel 11.7. Uit deze artikelen blijkt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand bedrijf, indien dit is gelegen op een bestemmingsvlak waarvan de omvang meer dan 1,5 hectare is en mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik. *Binnen het bestaande bouwvlak is enkel ruimte in het zuidelijke deel van het bouwvlak. Hier is de tuin van de bedrijfswoning en paardenweide met beplanting gelegen, die er voor zorgt dat de bestaande gebouwen en bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. Het plaatsen van een loods op deze locatie zou een sterke afbreuk doen aan de stedenbouwkundige inpassing van het huidige bedrijf in de omgeving. Bovendien wordt de paardenweide in de nieuwe situatie ingericht als infiltratieweiland. In het noordoosten van het bouwvlak zijn de sleufsilo's gelegen. De ruimte ten oosten van het bouwvlak wordt gebruikt voor de opslag van grond. Bovendien zou de bouw van een nieuwe loods op deze locatie zorgen voor spreiding van bedrijfsactiviteiten, waardoor de omgeving meer hinder zal ondervinden. Zoals omschreven in paragraaf 2.4 biedt de ruimte ten noordwesten van het bouwvlak aanzienlijke voordelen, zowel ruimtelijke als bedrijfstechnisch. Het bouwen van een nieuwe loods op de locatie direct ten noordwesten van het bestaande bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering. Het bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek omvat de locatie waar de nieuwe loods is voorzien;*
- Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse. *VOF Kennes wil een volledig dienstenpakket bieden en volgt daartoe nieuwe technische ontwikkelingen. De benodigde ruimte voor opslag van machines en materieel is daardoor gegroeid. Om op lange termijn het*

niveau van dienstverlening te kunnen handhaven is de bouw van een nieuwe loods noodzakelijk. Daarnaast is het extra onderhoud aan machines door buitenopslag niet langer nodig en ontstaat de benodigde manoeuvreerruimte om machines en werktuigen te verplaatsen. Op deze wijze blijft het toekomstperspectief ook op lange termijn goed;

- *De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Het agrarisch-technisch hulpbedrijf VOF Kennes is van oudsher gevestigd aan de Goudbergseweg. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn doelmatig binnen de bestaande bedrijfsvoering. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is vanuit financieel oogpunt niet mogelijk, omdat in dat geval volledige nieuwbouw van circa 5.000 m² bedrijfsgebouw dient plaats te vinden. Daarnaast zijn in de directe omgeving, het werkgebied van het bedrijf, geen bedrijfskavels van 2,5 ha beschikbaar en ligt voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf vestiging buiten bestaand stedelijk gebied voor de hand;*
- *De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De beoogde situering van de nieuwe loods draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe loods komt achter bestaande bebouwing te staan, zodat deze aan het zicht wordt onttrokken. Bovendien kan de bestaande beplanting binnen het bouwvlak gehandhaafd blijven en wordt aanvullende beplanting aangebracht. Uit de economische onderbouwing van de kwaliteitsverbetering die is opgenomen in bijlage 3 blijkt dat aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan;*
- *De inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert. De bedrijfsgebouwen worden in de nieuwe situatie geconcentreerd rondom een centraal plein. De verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag verbetert, doordat een gestructureerde indeling van het erf wordt gerealiseerd. Het ruimtebeslag door materieel dat buiten wordt opgeslagen kan worden beëindigd, zodat het erf vrij is voor manoeuvreren met machines en werktuigen. De bedrijvigheid van VOF Kennes, zowel inpandig als uitpandig, kan niet plaatsvinden binnen een kleinere oppervlakte;*
- *Er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. In de nieuwe situatie is sprake van een totale oppervlakte bedrijfsgebouwen van 4.963 m² en een bebouwingspercentage van circa 26%. Dit past bij de overgang van lintbebouwing naar buitengebied. De bouwhoogte wordt in de planregels gemaximaliseerd en sluit aan bij de hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen;*
- *Ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Projectbureau Orbis heeft een analyse gemaakt van de bestaande landschappelijke kenmerken van het gebied en de landschappelijke inpassing van het initiatief daar op afgestemd. Uit de rapportage, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen, blijkt dat sprake is van een robuuste landschappelijke inpassing, met gebruik van inheemse soorten. Het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan bevordert de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Door het aanleggen van een infiltratieweiland met natuurlijke uitstraling worden de hydrologische waarden van het gebied beschermd;*

- De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling. *Een grootschalige ontwikkeling wordt begrepen een ontwikkeling waarbij het te verwachten aantal bezoekers meer dan 100.000 per jaar bedraagt. Daarvan is in het voorliggende geval geen sprake.*

4.3 Gemeentelijk beleid

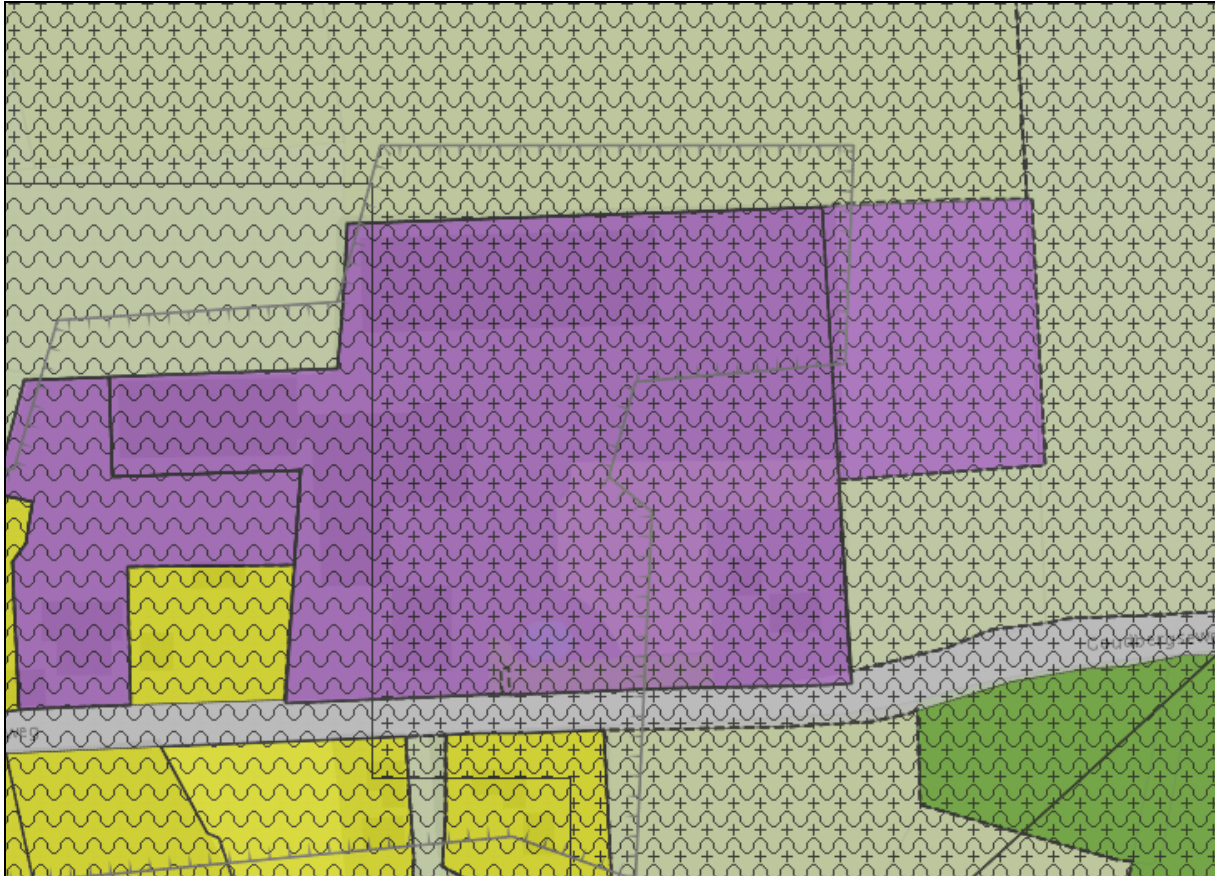
Het relevante planologisch beleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010, de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, de Structuurvisie Plus en het Landschapsontwikkelingsplan. Het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeenteraad van Alphen-Chaam heeft op 11 februari 2010 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming ‘bedrijf’ met de dubbelbestemming ‘waterstaat-natte natuurparel bufferzone’ en deels ‘waarde-archeologie 2’. Het bestaande bestemmingsvlak heeft de aanduidingen ‘bouwvlak’, ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’ en ‘specifieke vorm van bedrijvigheid: loonbedrijf’. Ter plaatse zijn de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone-extensiveringsgebied’ en deels ‘overig-bebouwingsconcentratie 1’ van toepassing. Het oostelijk deel van het plangebied behoort wel tot het bestemmingsvlak maar is geen bouwvlak.

De locatie waar de nieuw te bouwen loods is voorzien heeft de bestemming ‘agrarisch met waarden-landschapswaarden’ en de dubbelbestemming ‘waterstaat-natte natuurparel bufferzone’. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden-landschapsontwikkeling’ is toegekend. De gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone-extensiveringsgebied’ en deels ‘overig-bebouwingsconcentratie 1’ zijn van toepassing. Een en ander is weergegeven op afbeelding 4.3 met een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010.

De bestemming ‘agrarisch met waarden-landschapswaarden’ biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid. De wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in artikel 5.7 voorzien niet in het vergroten van het bouwvlak van een ‘bedrijf’. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied noodzakelijk. Hierin wordt voorzien door middel van het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek.



Afbeelding 4.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

De bestemming ‘bedrijf’ biedt mogelijkheden voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en het oprichten van bedrijfsgebouwen binnen het aangeduide bouwvlak. In artikel 8.3.2 is opgenomen dat het uitbreiden van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mogelijk is, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling van het bedrijf. *VOF Kennes wil een volledig dienstenpakket bieden en volgt daartoe nieuwe technische ontwikkelingen. De benodigde ruimte voor opslag van machines en materieel is daardoor gegroeid. Om op lange termijn het niveau van dienstverlening te kunnen handhaven is de bouw van een nieuwe loods noodzakelijk. Daarnaast is het extra onderhoud aan machines door buitenopslag niet langer nodig en ontstaat de benodigde manoeuvreerruimte om machines en werktuigen te verplaatsen. Op deze wijze blijft het toekomstperspectief ook op lange termijn goed;*
- De vergroting dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak. *De vergroting vindt plaats buiten het bestaande bouwvlak. Binnen het bestaande bouwvlak is enkel ruimte in het zuidelijke deel van het bouwvlak. Hier is de tuin van de bedrijfswoning en paardenweide met beplanting gelegen, die er voor zorgt dat de bestaande gebouwen en bedrijfsactiviteiten aan het zicht worden onttrokken. Het plaatsen van een loods op deze locatie zou een sterke afbreuk doen aan de stedenbouwkundige inpassing van het huidige bedrijf in de omgeving. In het noordoosten van het bouwvlak zijn de sleufsilo's gelegen. De ruimte ten oosten van het bouwvlak wordt gebruikt voor de opslag van grond. Bovendien zou de bouw van een nieuwe loods op deze locatie zorgen voor spreiding van bedrijfsactiviteiten, waardoor de omgeving meer hinder zal ondervinden. Zoals omschreven in paragraaf 2.4 biedt de ruimte ten*

noordwesten van het bouwvlak aanzienlijke voordelen, zowel ruimtelijke als bedrijfstechnisch. Het bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek omvat de locatie waar de vergroting is voorzien;

- *Semi-agrarische bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 25% van de aangegeven bebouwde oppervlakte. Conform de planregels mag de bebouwde oppervlakte van bedrijfsgebouwen, exclusief woningen en bijbehorende bijgebouwen, ter plaatse maximaal 3.970 m² bedragen. In de feitelijke en vergunde situatie is sprake van 4.088,6 m² bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, exclusief woningen en bijgebouwen. Het relatief kleine verschil komt waarschijnlijk door afrondingen in de metingen en kleine bouwverschillen. Om de maximaal toelaatbare uitbreiding te berekenen is uitgegaan van de in de planregels opgenomen oppervlakte van 3.970 m². De toegestane uitbreiding bedraagt 25% van 3.970 m² = 992,5 m². Het maximum van 25% wordt niet overschreden*
- *Overige bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 15% van de aangegeven bebouwde oppervlakte. Niet van toepassing;*
- *Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan. Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. De landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak te bedragen. De initiatiefnemer heeft aan projectbureau Orbis opdracht gegeven een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. In het plangebied wordt 2.181 m² van het bouwvlak benut voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. Daarnaast is buiten het bouwvlak een groenelement gelegen met een oppervlakte van 285 m². Het daadwerkelijk uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan wordt gewaarborgd door de verplichting daartoe op te nemen in de planregels;*
- *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen. De voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot een verbetering van de milieuhygiënische aspecten. De nieuwe loods biedt ruimte voor opslag van werktuigen en materieel, waardoor buitenopslag niet langer noodzakelijk is. Hierdoor wordt de omgeving beter beschermd tegen mogelijk schadelijke stoffen, zoals olie. De nieuwe loods zal voorzien zijn van een vloestofkerende vloer. Ook zullen meer activiteiten binnen plaatsvinden, waardoor mogelijke geluidsoverlast beperkt wordt. In hoofdstuk 5 van deze toelichting komen de milieuhygiënische aspecten nader aan bod. Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat deze geen belemmeringen opleveren.*

Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling

De Structuurvisie (2009) vormt een uitwerking van de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en geeft de visie weer voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Strijbeek. In de ruimtelijke visie op Strijbeek wordt onder andere het landschappelijk inpassen van schuren genoemd als mogelijke kwaliteitsimpuls. Het zicht op het beekdal van de Strijbeeksche Beek ten zuiden van de Goudbergseweg dient behouden te blijven. Het voorliggende initiatief is niet in strijd met deze visie.

Structuurvisie Plus

De visie, die is vastgesteld op 20 december 2001, omvat een integraal beleid voor de kernen en het buitengebied van de gemeente. Daarnaast is in de structuurvisie een programma voor de toekomst ontwikkeld, waarmee knelpunten worden opgelost en kansrijke nieuwe ontwikkelingen worden ingezet. Duurzaamheid is daarbij een algemeen uitgangspunt. De

Structuurvisie Plus vormt één van de bouwstenen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Uit de analyse van planologisch relevante aspecten (hoofdstuk 5) en de motivatie van de ondernemers (hoofdstuk 6) blijkt dat het initiatief bijdraagt aan een duurzame bedrijfsontwikkeling en derhalve aansluit bij het algemene uitgangspunt van de Structuurvisie Plus.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente heeft in 2008 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het gehele buitengebied vastgesteld. Het doel van dit LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijk raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel wordt gestimuleerd. Bij de uitwerking van de goede landschappelijke inpassing van het initiatief wordt aangesloten bij de inhoud van het LOP.

Bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is voor het plangebied het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en deze toelichting. Hoofdstuk 10 geeft een inhoudelijke beschrijving van het nieuwe bestemmingsplan weer.

4.4 Conclusie beleid

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling past binnen de kaders van het provinciaal beleid. Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de overige voorwaarden die in de Verordening ruimte gesteld worden aan uitbreiding van een bestemmingsvlak voor agrarisch-technische hulpbedrijven in de groenblauwe mantel.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die het gemeentelijk beleid stelt aan het uitbreiden van de oppervlakte bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de voorwaarde dat deze uitbreiding plaats dient te vinden binnen het bestaande bouwvlak.

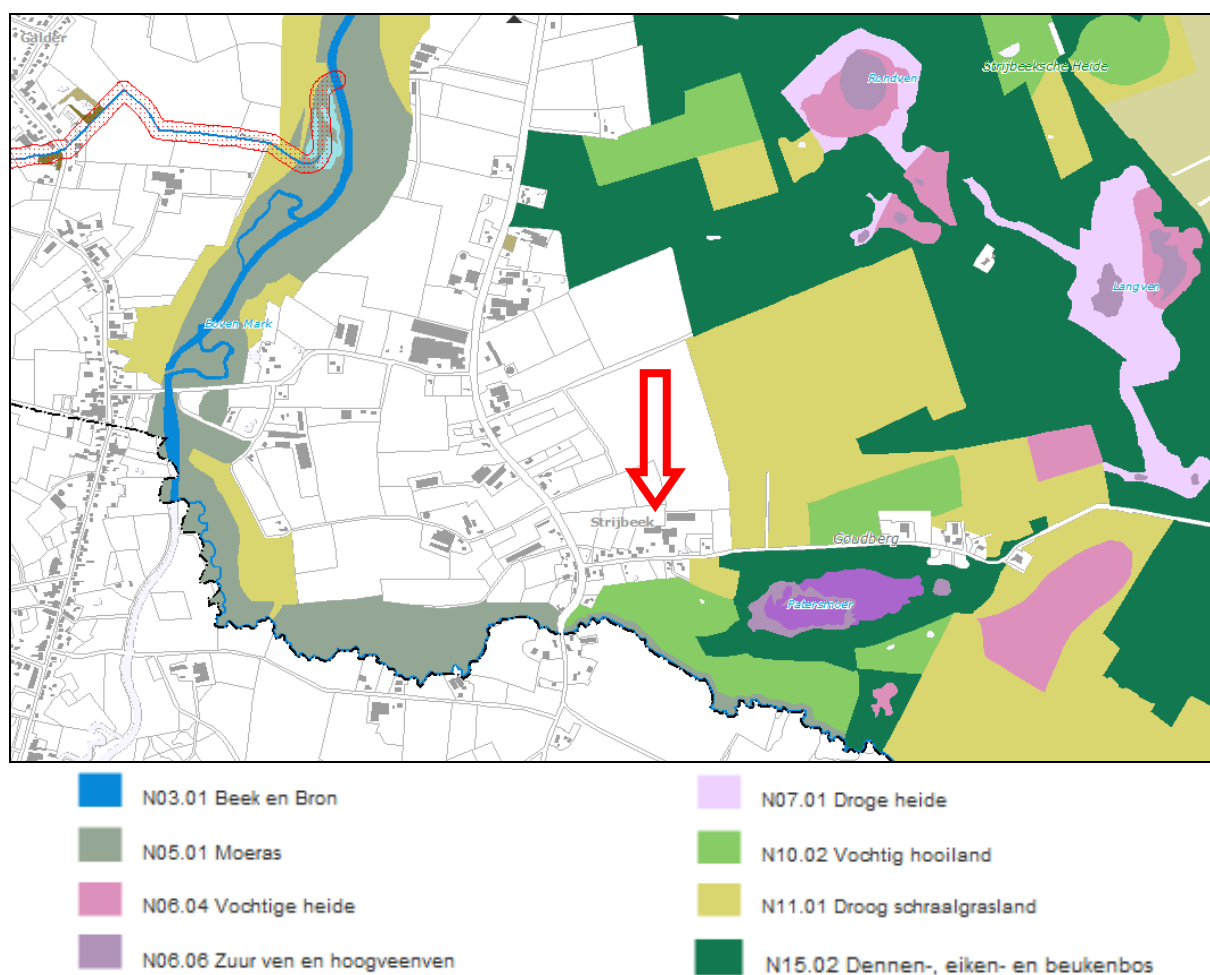
In het schrijven van 9 augustus 2012 geeft het college van burgemeester en wethouders aan medewerking te willen verlenen aan de planologische procedure voor vergroting van het bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek.

5. Planologisch relevante aspecten

5.1 Gevolgen voor de natuur

Ecologische hoofdstructuur

De bescherming van ecologische structuren met actuele natuur- en landschapswaarden vindt plaats binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) en groene hoofdstructuur (GHS). De EHS heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is in 2020 meer dan 750.000 ha aan EHS gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. De provinciale zonering van het buitengebied, zoals opgenomen in de Structuurvisie en Verordening ruimte, vormt hiervoor de leidraad.



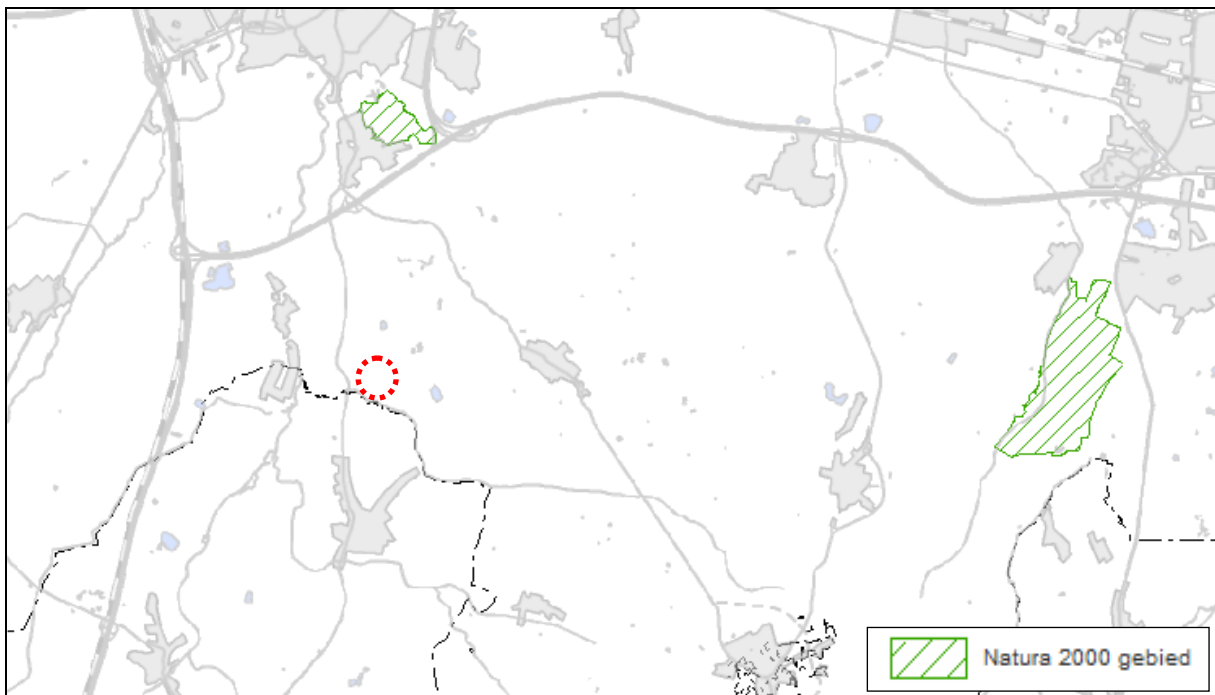
Afbeelding 5.1 Ambitiekaart natuurbeheerplan en zoekgebieden EVZ

Op de uitsnede van de ambitiekaart van het natuurbeheerplan Noord-Brabant (afbeelding 5.1) is weergegeven dat voor het plangebied en de directe omgeving geen natuurdoelstellingen zijn opgenomen. Ten westen en zuiden, op een afstand van circa 175 meter van de nieuw te bouwen loods, zijn percelen gelegen met de natuurdoelstelling 'droog schraalland' en 'vochtig hooiland'. Deze percelen zijn momenteel nog in regulier agrarisch gebruik. De loods

is gelegen op grotere afstand van de EHS dan de bestaande bedrijfsgebouwen en de voorgenomen ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor de nagestreefde natuurdoelen. De zoekgebieden van de EVZ zijn gelegen op ruime afstand van meer dan 1.200 meter van de bedrijfslocatie.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van gebieden is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet (NBwet). De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000 gebieden worden via deze wet beschermd. De Natura 2000 gebieden genieten een bijzondere bescherming. Voor nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden zal tevens getoetst moeten worden op de (mogelijke) negatieve effecten op de natuurwaarden. Op de kaart in afbeelding 5.2 is de ligging van de bedrijfslocatie aan de Goudbergseweg ten opzichte van Natura 2000 gebieden in Nederland weergegeven. Habitatrichtlijn gebieden Ulvenhouts Bos en Regte Heide & Riels Laag zijn gelegen op een afstand van respectievelijk ruim 5 en 14 km. Habitatrichtlijn gebied De Elsakker bevindt zich op een afstand van circa 500 meter ten zuiden van het plangebied op Belgisch grondgebied.



Afbeelding 5.2 Natura 2000 gebieden

Flora en fauna

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten en kent een algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, ontheffingen en gedragscodes. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van belang.

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

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

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

Het plangebied wordt momenteel gebruikt voor de teelt van snijmaïs. Het betreft intensief agrarisch gebruik, waarbij de volledige vegetatie jaarlijks wordt verwijderd en de grond wordt geploegd. Bij gemeente Alphen-Chaam en de initiatiefnemer is geen informatie bekend dat binnen het plangebied bedreigde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Mede op basis van een visuele waarneming ter plaatse door Mureau Advies op 25 september 2012 zijn er geen verdere aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of verblijf-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Gezien het huidige en historische intensieve agrarische gebruik en de situering van het gebied ligt dit ook niet voor de hand. Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar leefgebied.

Overigens bestaat voor de meer algemene soorten die tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen, maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en Faunawet. Het betreft hier onder andere de soorten veldmuis, konijn en mol. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Er worden groene elementen en houtwallen aangelegd ter afscherming van de bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt gekozen voor doornige en besdragende soorten. De retentievoorziening krijgt een natuurlijke vorm. Door de grote variatie aan natuurlijke elementen en de overgangen hiertussen kunnen de omstandigheden voor flora en fauna ter plaatse verbeteren.

Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.

5.2 Gevolgen voor milieu

Bodem

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Het perceel is momenteel in gebruik als akkerbouwland. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie, namelijk de opslag van materieel ten behoeve van de bedrijfsvoering. Op

basis van huidig en historisch gebruik is bij de initiatiefnemer geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

De nieuwe loods wordt gebruikt als werktuigenberging en voor de opslag van kalk. Dit betekent dat in de ruimte per dag minder dan 2 uur mensen verblijven. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de bodemkwaliteit. Door het toepassen van bodembeschermende maatregelen bij de bouw van de nieuwe loods en de inrichting van het erf, wordt het ontstaan van bodemverontreiniging ten gevolge van de voorgenomen bedrijfsontwikkeling uitgesloten.

Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) jaargemiddelde concentratie niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het NIBM criterium van 1,2 µg/m³. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1,2 µg/m³ grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één bedrijfsgebouw. Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien kan door het optimaliseren van de bedrijfsvoering het aantal vervoersbewegingen verminderen. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het document 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009, zijn bedrijven ingedeeld in diverse milieucategorieën. In welke categorie een bedrijf ingedeeld wordt, hangt bijvoorbeeld af van de factoren geur, stof, geluid, gevaar, etc. In de bedrijvenlijst is voor een agrarisch loonbedrijf met een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m² een indicatieve richtafstand opgenomen van 50 meter. De voornaamste reden van deze afstand volgt uit het aspect geluid. Ten aanzien van geur en stof is immer 30 en 10 meter opgenomen.

De woning aan de Goudbergseweg 9 is het dichtst gelegen bij de nieuwe loods en bevindt zich op een afstand van 90 meter. De nieuwe loods bevindt zich derhalve op een afstand van milieugevoelige functies (woningen) die groter is dan 50 meter en wordt bovendien gesitueerd op grotere afstand van milieugevoelige functies dan de bestaande bedrijfsgebouwen. Er vindt ten opzichte van de huidige situatie geen verslechtering plaats voor het aspect milieuzonering.

Geur

De bedrijfsactiviteiten van VOF Kennes betreffen niet het houden van dieren. Er is geen sprake van geuremissie uit stallen of andere dierenverblijven. Het bedrijf voldoet aan de indicatieve afstand voor geur van 30 meter tot milieugevoelige functies. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

De nieuwe loods voldoet aan de indicatieve afstand voor geluid van 50 meter tot milieugevoelige objecten. Bovendien wordt de loods gesitueerd op grotere afstand van burgerwoningen dan de bestaande bedrijfsgebouwen.

De voorgenomen bouw van een nieuwe loods draagt bij aan een optimale bedrijfsvoering. Buitenopslag van machines en materialen zal worden verminderd. Dientengevolge verminderen ook de werkzaamheden en verkeersbewegingen in de buitenlucht en daarmee mogelijk samenhangende geluidsoverlast. De voorgenomen ontwikkeling kan een positief effect hebben voor het aspect geluid.

Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is binnen het plangebied sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De

locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie

Conform de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De actuele inzichten met betrekking tot archeologie zijn verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied. Door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' worden gebieden die een hoge of middelhoge archeologische verwachting hebben beschermd.

Op afbeelding 5.3 is met rood het gebied weergegeven met een middelhoge archeologische verwachting. De locatie waar de nieuwe loods voorzien is (aangeduid met groene cirkel) heeft grotendeels een lage archeologische verwachting. Ter plaatse zijn geen regels van kracht ter bescherming van de mogelijk in de grond voorkomende archeologische waarden. De noordelijke strook van de uitbreiding, met een gemiddelde breedte van 10 meter, krijgt in het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', conform het vigerende bestemmingsplan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt op dit moment niet nodig geacht.

In zijn algemeenheid geldt dat de initiatiefnemer bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg.



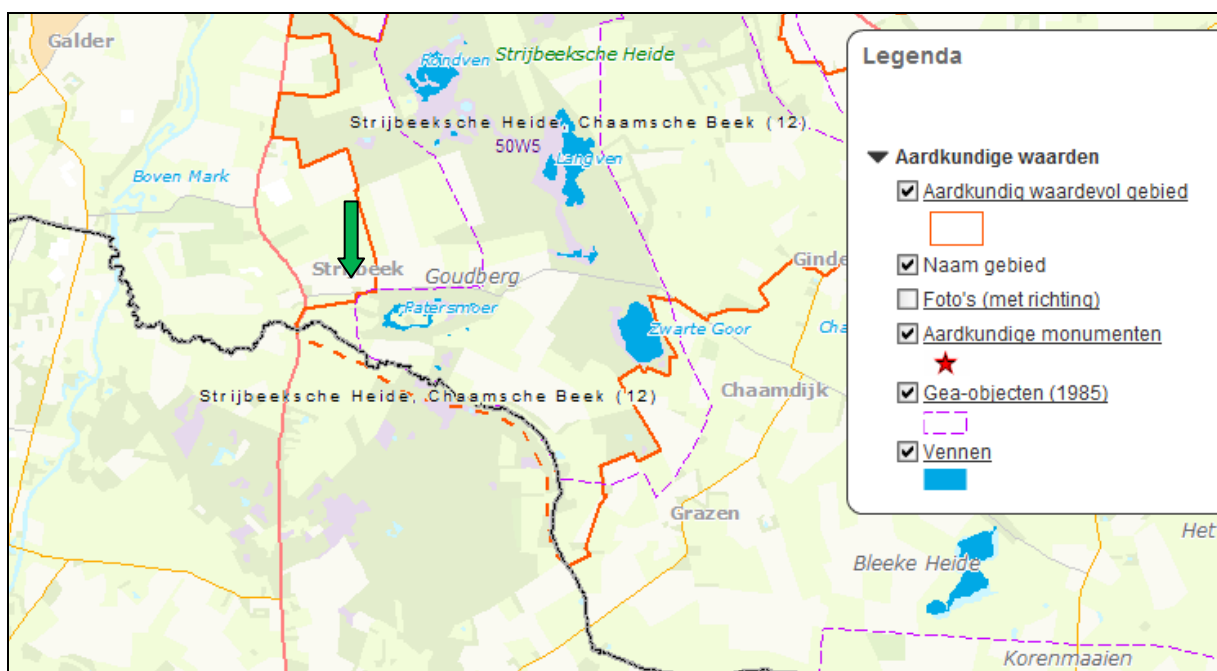
Afbeelding 5.3 Aanduiding gebieden met middelhoge archeologische verwachting (rood)

De bestaande gebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Evenmin is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De voorgenomen bouw van een nieuwe loods heeft geen nadelig effect voor het aspect cultuurhistorie.

Afbeelding 5.4 geeft een uitsnede weer van de Aardkundige waardenkaart, met de aardkundig waardevolle gebieden in de omgeving van het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied. Wel is het plangebied gelegen op relatief korte afstand ten westen van het aardkundig waardevolle gebied Strijbeeksche Heide, Chaamse Beek. Het betreft een heidegebied met duidelijke paraboolduinen en tussenliggende vennen, aansluitend beekdallandschap met natuurlijk meanderende beken tevens van cultuurhistorische betekenis.

De voorgenomen bouw van een nieuwe loods heeft geen invloed op het ten oosten gelegen aardkundig waardevolle gebied. De bestaande bedrijfsgebouwen bevinden zich op kleinere afstand van het gebied dan de nieuwe loods.

De aardkundig waardevolle gebieden Mastbosch, Galdersche Heide (3,5 km ten noorden) en Alphense Bergen (7,5 km ten oosten) zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.



Afbeelding 5.4 Uitsnede Aardkundige waardenkaart

5.4 Gevolgen voor water

In deze paragraaf wordt het relevant waterbeleid kort omschreven, gevolgd door een analyse van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect water. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. De planregels, verbeelding en toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek zijn ter beoordeling aan het waterschap toegestuurd.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Het water moet meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt onder meer afhankelijk gesteld van de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is waarborgen dat de waterhuishoudkundige belangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van plannen. De watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De KRW (2000) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle natuurlijke waterlichamen in 2015 een goede ecologische toestand te hebben bereikt en dienen sterk veranderde of kunstmatige wateren in 2015 een goed ecologisch potentieel te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Belangrijk onderdeel van WB21 (2000) is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit

betekent o.a. het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015

Het PWP 'Waar water werkt en leeft' (2009) bevat het strategisch waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de KRW. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het PWP heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau zijn in dat verband de KRW, natuurbeleid en zwemwaterbeleid van invloed. Op Rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaald van het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) de kaders voor het ruimtelijke beleid.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Alphen-Chaam. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

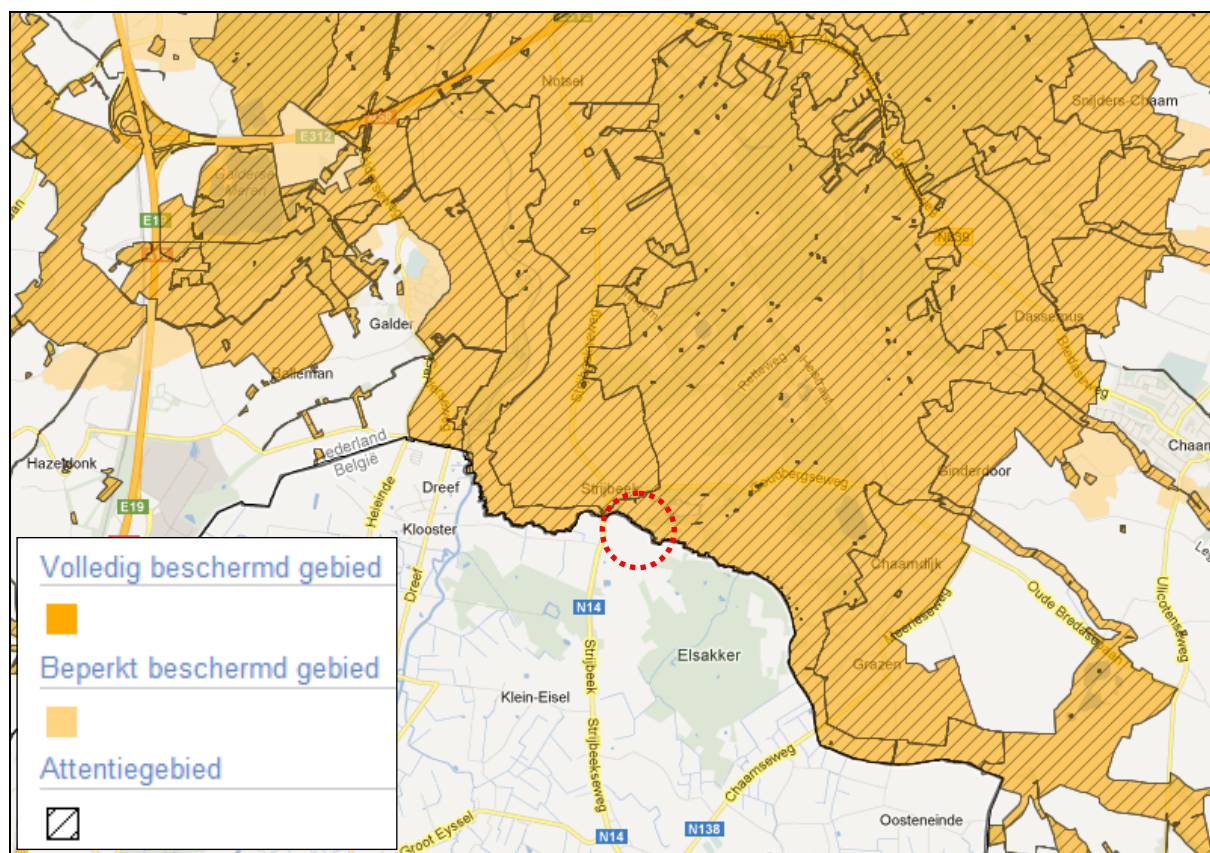
Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Keur en legger

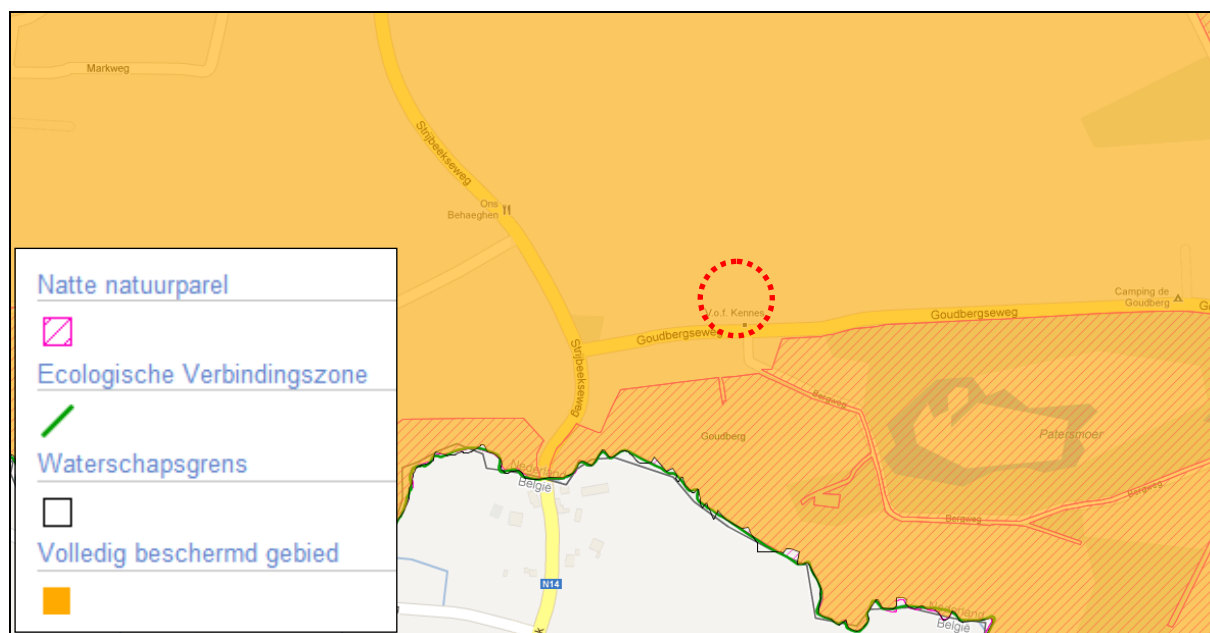
Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Afbeelding 5.5 bevat een uitsnede uit de Keurkaart Beschermde Gebieden. Hierop is weergegeven dat het plangebied is aangeduid als volledig beschermd gebied en attentiegebied. Dit zijn gebieden waarin een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Deze strikte waterhuishoudkundige bescherming is in het PWP voor gebieden met de functie GHS-natuur bepaald, alsmede voor natte natuurparels en een beschermingszone (attentiezone) daar omheen van gemiddeld 500 meter. De attentiezones, waartoe ook het plangebied behoort, hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurparel door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving.

Afbeelding 5.6 is een kaart die ter ondersteuning van het uitvoeren van de watertoets door het waterschap beschikbaar wordt gesteld. De kaart geeft weer dat de natte natuurparel ten zuiden van het plangebied is gelegen.



Afbeelding 5.5 Keurkaart Beschermd Gebieden



Afbeelding 5.6 Kaart Watertoets

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

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 hydraulische randvoorwaarden 2009’.

Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen op oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. In de vergunning kan worden opgenomen dat retentie vereist is. Of het waterschap daadwerkelijk retentie zal eisen, is niet zozeer afhankelijk van het totale oppervlak, maar van de toename van het verhard oppervlak. Immers, ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Indien door de voorgenomen ontwikkeling de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is zal retentie worden geëist. De retentie-eis zal zich in beginsel beperken tot de uitbreiding.

In de Keur zijn beschermde gebieden vastgesteld waarbinnen voor elke vorm van wateraan- en -afvoer, lozingen of ontrekkingen een vergunning noodzakelijk is. Afhankelijk van het sorot beschermd gebied (volledig beschermd of beperkt beschermd) is daar een strikt of minder strikt hydrologisch beschermingsbeleid aan gekoppeld. Er wordt geen andere ondergrens (qua oppervlakte) aangehouden voor al dan niet voorschrijven van retentie. Ook in beschermde gebieden is het uitgangspunt dat retentie wordt vereist indien de toename van verhard oppervlak 2.000 m² of meer bedraagt.

In beschermde, vrij afwaterende gebieden heeft infiltratie en vasthouden van water een positief effect in het kader van de verdrogingbestrijding. Het waterschap dringt daarom wel aan op het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in beschermde gebieden.

Plangebied Goudbergseweg: bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Strijbeek aan de Goudbergseweg. Op de locatie wordt een loonbedrijf geëxploiteerd. De bestaande bebouwing bestaat uit twee bedrijfswoningen, diverse bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn als stallingruimte voor machines, werktuigen en materieel en als werkplaats en diverse voorzieningen ten behoeve van het loonbedrijf, waaronder een spuitplaats, weegbrug en sleufsilos. Daarnaast is er verspreid over het terrein erfverharding aanwezig, waardoor alle gebouwen en voorzieningen goed bereikbaar zijn. Het plangebied ligt deels buiten het bestaand bouwvlak en is op dit moment in gebruik als landbouwgrond.

Het niet verontreinigde hemelwater van de inrichting wordt door middel van afschot afgevoerd op het slotenstelsel rondom het bedrijf. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good housekeeping management. De erfverharding en daken worden, zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is, schoon schoongehouden. Op het bedrijf vinden met uitzondering van de spuitplaats geen activiteiten plaats die er toe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking komen met hemelwater. Voor de spuitplaats worden voorzorgsmaatregelen in acht genomen, zodat er geen stoffen in het oppervlaktewater terecht kunnen komen. Er zijn twee wegen van waterafvoer van de spuitplaats. Op het moment dat de spuitplaats gebruikt wordt om bijvoorbeeld voertuigen schoon te spuiten, komt het water in de spoelwater opvangput terecht. Na het gebruik van de spoelplaats wordt deze uitvoerig schoon gespoeld. Zodra de spoelplaats

schoon is, wordt de andere afvoer open gezet en kan het eventueel niet verontreinigde hemelwater via deze afvoer geloosd worden op de omliggende perceelsloten. Er is dus geen sprake van het lozen van stoffen op het oppervlaktewater.

Plangebied Goudbergseweg: voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe loods te realiseren. Om een goede bereikbaarheid van de nieuwe loods te garanderen wordt tevens nieuwe erfverharding aangelegd. In onderstaande tabel is weergegeven dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van de verharde oppervlakte met 2.757,8 m².

	Bestaand	Nieuw	Toename
Bebouwing	4.673,7	5.548,1	874,4
Erfverharding	6.574,6	8.458,0	1.883,4
Totaal	11.248,3	14.006,1	2.757,8

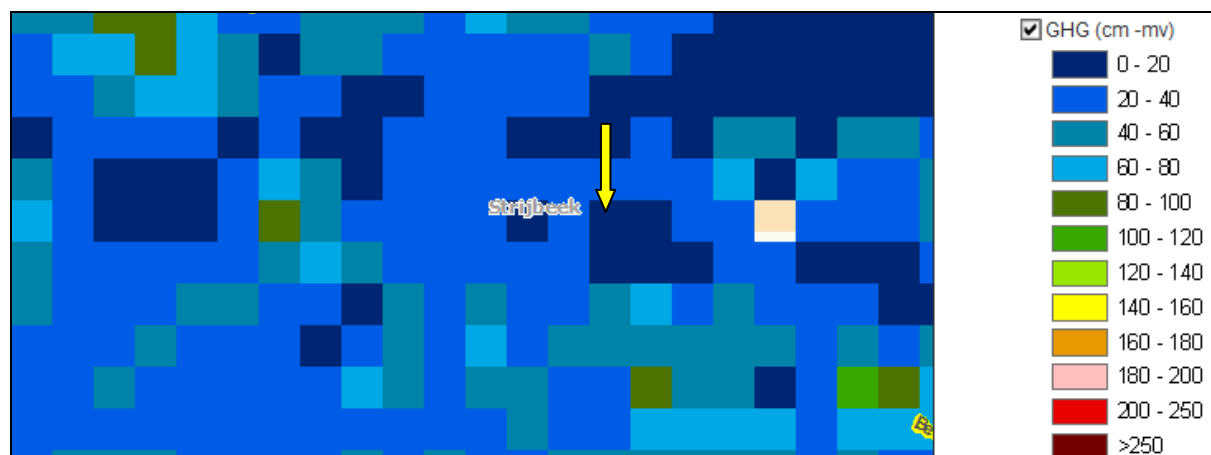
Tabel 5.1 Verharde oppervlakte

In de Keur van waterschap Brabantse Delta is bepaald dat retentie wordt vereist bij een toename van 2.000 m² of meer aan verhard oppervlak. Zoals eerder aangehaald, wordt op het bedrijf aandacht besteed aan het schoon houden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good housekeeping management. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die er toe kunnen leiden dat stoffen in aanraking komen met hemelwater. Het niet verontreinigde hemelwater kan derhalve zonder problemen geïnfiltreerd worden in de bodem.

Uit de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden blijkt dat de retentienorm voor het plangebied gesteld kan worden op 780 m³ per ha verharding. De bergingsopgave voor het voorliggende plan bedraagt $0.2758 * 780 = 216 \text{ m}^3$.

Er wordt aan de zuidzijde van het plangebied een infiltratieweiland aangelegd, dat dienst doet als overloopgebied. De locatie van het infiltratieweiland is weergegeven op afbeelding 2.5 in paragraaf 2.7.

Uit afbeelding 5.7 blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse 0,20 meter onder het maaiveld (m – mv) bedraagt. Het infiltratieweiland wordt uitgegraven tot 20 cm onder het maaiveld en krijgt een oppervlakte van minimaal 1.125 m². Daarmee bedraagt de bergingscapaciteit $1.125 * 0,20 = 225 \text{ m}^3$ en wordt voldaan aan de vereiste van het waterschap.



Afbeelding 5.7 GHG in omgeving plangebied

De Wateratlas geeft aan dat in het plangebied sprake is van ‘zandgronden, voedselarm, vochtig tot droog’. Voor deze gronden is een infiltratiecapaciteit van 1,5 meter per dag (= 0,06 m/uur) een reële aanname.

Voor infiltratie is een oppervlakte beschikbaar van 1.125 m². De berekende infiltratiecapaciteit van de retentievoorziening bedraagt $1.125 \times 1,5 = 1.687$ m³ per dag of 70 m³ per uur. Met deze infiltratiecapaciteit kan de retentievoorziening bij volledige vulling in 3,1 uur leeglopen (216 m³ / 70 m³/uur). Dit betekent dat onder normale omstandigheden, de retentievoorziening ruimschoots voldoet om al het regenwater te laten infiltreren.

Het infiltratieweiland wordt voorzien van een overloop naar de bestaande ten zuiden gelegen watergang, zodat het overtollige water, in geval van uitzonderlijke omstandigheden, kan worden afgevoerd.

De initiatiefnemers zullen de uitwerking van de retentievoorziening in overleg met waterschap Brabantse Delta ter hand nemen. Indien noodzakelijk zullen zij aanvullende technische maatregelen nemen. Voor het lozen vanuit de retentievoorziening op het oppervlaktewater wordt vergunning aangevraagd bij gemeente Alphen-Chaam.

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor aanleg, onderhoud en beheer van de retentievoorziening en dragen de kosten die hiermee samenhangen. De retentievoorziening maakt onderdeel uit van het beplantingsplan en het daadwerkelijk uitvoeren hiervan maakt onderdeel uit van de planregels. Op deze wijze is het daadwerkelijk aanleggen van de retentievoorziening gewaarborgd.

Bij de bouw van de nieuwe loods zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

In de beoogde situatie vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van het lozen van bedrijfsafvalwater. Dit bedrijfsafvalwater zal net als in de huidige situatie worden geloosd op het gemeentelijk vuilwaterriool of in de mestkelders.

Conclusie

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. Uit bovenstaande analyse blijkt dat ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak een retentievijver wordt gerealiseerd. De bergingscapaciteit en infiltratiecapaciteit voldoen aan de eisen van het waterschap.

Door het aanleggen van een infiltratieweiland van minimaal 1.125 m² en het scheiden van schoon en vuil water heeft het voorliggende verzoek geen nadelige gevolgen voor het aspect water. Het waterschap zal op basis van de informatie uit deze waterparagraaf een advies uitbrengen over de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Gevolgen voor stedenbouw

De initiatiefnemers streven naar een ontwerp van de nieuwe loods dat past bij de omgeving en de bestaande bedrijfsgebouwen. De Welstandcommissie dient voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen goedkeuring te verlenen, zodat een passend ontwerp gewaarborgd is. De planregels van het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek geven de kaders weer voor onder andere goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen. Deze planregels waarborgen een bij de omgeving passende bouwmassa.

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling aan de Goudbergseweg moet daarnaast sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, op ten minste 10% van het agrarisch bouwvlak. In paragraaf 2.7 is de goede landschappelijke inpassing omschreven. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van de planregels, waardoor het daadwerkelijk uitvoeren ervan is gewaarborgd.

5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting

De nieuwe loods wordt niet gebruikt voor bewoning of het huisvesten van arbeidskrachten. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling heeft geen gevolgen voor volkshuisvesting.

5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voorzieningen voor recreatie of toerisme aanwezig. Het extensief recreatief medegebruik van de omgeving, zoals wandelen of fietsen, wordt niet belemmerd. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling heeft geen gevolgen voor recreatie en toerisme.

5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur

De bouw van een nieuwe loods is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering en zorgt voor een goed toekomstperspectief van het loonbedrijf en daarmee samenhangende werkgelegenheid. Er kan indirect sprake zijn van een positief effect op de voorzieningen en verzorgingsstructuur.

5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten

In de directe omgeving bevindt zich één agrarisch bedrijf. Het betreft een grondgebonden bedrijf met plantaardige teelten, gevestigd aan de Goudbergseweg 13. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 125 meter van dit bedrijf en bevindt zich op grotere afstand dan de indicatieve afstand. De nieuwe loods bevindt zich op circa 300 meter van het agrarisch bedrijf. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor het toekomstperspectief van agrarische bedrijven in de omgeving.

5.10 Gevolgen voor parkeren en mobiliteit

Het loonbedrijf VOF Kennes is gevestigd op een perceel van circa 2,5 ha, dat gedeeltelijk is bebouwd en voorzien van erfverharding. Er is in de huidige en nieuwe situatie op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor eigen gebruik, personeel en bezoekers. Ook voor tractoren met werktuigen en vrachtwagens is het terrein goed toegankelijk. Er is op het buitenterrein voldoende ruimte voor manoeuvreren en het tijdelijk stallen van transportmiddelen. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het loonbedrijf zal door de voorgenomen bedrijfsontwikkeling niet substantieel toenemen. Door de bouw van de nieuwe loods kan de interne bedrijfsvoering geoptimaliseerd worden en vermindert het aantal vervoersbewegingen binnen de inrichting.

De Goudbergseweg vormt de doorgaande weg van Strijbeek naar Chaam. De weg is functioneel en er is geen sprake van verkeersproblemen. Voor een beperkte toename van de verkeersintensiteit worden extra verkeersmaatregelen niet nodig geacht. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor parkeren en mobiliteit.

5.11 Gevolgen voor planschade

Gemeente Alphen-Chaam heeft met de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst planschade gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Alphen-Chaam op de initiatiefnemer verhaald wordt. VOF Kennes is hiermee bekend. Voor gemeente Alphen-Chaam wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

Het uitvoeren van een planschade risicoanalyse wordt op dit moment niet nodig geacht. Gezien de aard van het voorliggende initiatief zijn geen verzoeken om planschade te verwachten. Omwonenden worden niet in hun woongenot beperkt en omliggende bedrijven ondervinden geen beperking van hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het risico dat desondanks planschade wordt toegekend komt, zoals bovenstaand omschreven, geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemer die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een

melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.13 Gevolgen voor privaatrechterlijke belemmeringen

Op de betreffende kadastrale percelen is geen sprake van een zakelijk recht in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Evenmin zijn beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Het voorliggende verzoek heeft geen nadelige gevolgen voor deze aspecten.

5.14 Gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen

Binnen het plangebied dan wel in de directe omgeving zijn geen andere ontwikkelingen in procedure of voorbereiding. De voorgenomen ontwikkeling kan derhalve doorgang vinden, zonder hierbij belangen van derden te schaden.

6. Motivatie van het verzoek

VOF Kennes exploiteert een agrarisch loonwerkbedrijf aan de Goudbergseweg 11 te Strijbeek. De vennoten zijn voornemens het bedrijf uit te breiden door het bouwen van een nieuwe loods voor de stalling van werktuigen, machines en ander materieel ten behoeve van het loonbedrijf en de opslag van kalk.

De voorgenomen bouw van een nieuwe loods is niet mogelijk binnen de grenzen van het bestaande bestemmingsvlak en bouwvlak. De motivatie van de initiatiefnemers voor vergroting van het bestemmingsvlak en bouwvlak is onderstaand weergegeven.

Ondernemersvisie

De vier vennoten van VOF Kennes hebben vertrouwen in de toekomst van de agrarische sector in het algemeen en agrarisch-technische hulpbedrijven in het bijzonder. Door het leveren van een volledig dienstenpakket aan de agrarische sector, aangevuld met cultuurtechnische werken voor gemeenten en waterschap, zal VOF Kennes ook in de toekomst een volwaardig inkomen voor de vennoten op kunnen leveren. Het efficiënt inzetten van arbeid en machines, verbeteren van arbeidsomstandigheden en aandacht voor de omgeving zijn randvoorwaarden voor een duurzame bedrijfsontwikkeling en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarnaast zorgt risicospreiding voor stabiliteit en continuïteit in de bedrijfsvoering.

Inzet van arbeid en machines

VOF Kennes heeft een gezonde bedrijfsvoering en wil deze verder ontwikkelen door het dienstenpakket aan de agrarische sector en gemeenten en waterschap te optimaliseren. Aanzienlijke groei van de bedrijfsactiviteiten is geen doelstelling, omdat hierdoor de arbeidsproductiviteit kan dalen. Gestreefd wordt naar de optimale omvang van een loonbedrijf dat als ‘gezinsbedrijf’ wordt geëxploiteerd.

Voor een goede dienstverlening is het noodzakelijk technische ontwikkelingen op de voet te volgen en het machinepark voortdurend te moderniseren. Het is niet gewenst deze machines buiten te stallen, omdat hierdoor een rommelige aanblik van het erf ontstaat. Bovendien leidt het tot snelle slijtage van machines en daarmee tot hogere reparatie- en vervangingskosten.

Arbeidsomstandigheden

Door de bouw van een nieuwe loods verbeteren de omstandigheden voor de werknemers van VOF Kennes. Bij de nieuwe bedrijfsopzet is nadrukkelijk gekeken naar een efficiënte inzet van arbeid en goede werkomstandigheden. De bebouwing wordt geclusterd om een centraal plein, waarop alle activiteiten plaatsvinden. De openingen en deuren van de bestaande bebouwing zijn reeds georiënteerd op dit plein, waar zich ook de spuitplaats bevindt.

Het huidige gebrek aan inpandige manoeuvreerruimte wordt door de bouw van een nieuwe loods verholpen. Het voortdurend verplaatsen van machines die in de weg staan is daardoor niet langer noodzakelijk. Dit heeft een positief effect op de arbeidsvreugde en veiligheid van de werknemers.

Draagvlak in de omgeving

VOF Kennes is nauw verbonden met de omgeving en hecht veel waarde aan draagvlak voor het loonbedrijf aan de Goudbergseweg. Veel van de werknemers zijn in de directe omgeving

woonachtig en al jarenlang bij VOF Kennes werkzaam. Dit versterkt de verbondenheid met de omgeving. Het loonbedrijf vormt een belangrijke economische drager voor Strijbeek.

De nieuwe loods wordt achter de bestaande bebouwing gesitueerd, waardoor het zicht vanaf de Goudbergseweg op loods wordt onttrokken. Dit houdt tevens in dat de bestaande erfbeplanting gehandhaafd kan worden. Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. De reeds aanwezige erfbeplanting, die bestaat uit hagen ten zuiden en ten noorden van het bedrijf wordt gehandhaafd. Rondom de nieuw te bouwen loods wordt in ruime mate groen aangebracht, door het aanleggen van houtwallen met knotwilgen en inheemse struiken en struweel.

Risicospreiding

VOF Kennes is voornamelijk actief in het agrarisch loonwerk. Daarnaast is bewust gekozen voor het uitvoeren van cultuurtechnische werken voor bijvoorbeeld gemeenten en het waterschap. Door deze verbreding van bedrijfsactiviteiten wordt het risico gespreid. Dit zorgt voor meer financiële stabiliteit binnen het bedrijf. De samenwerking tussen de vier vennoten biedt grote voordelen bij het uitvoeren van dagelijkse werkzaamheden en het aansturen van medewerkers. Het bedrijf is minder kwetsbaar in het geval van ziekte of afwezigheid. Het machinepark dat beschikbaar moet zijn voor het uitvoeren van alle voorkomende werkzaamheden noodzaakt het bouwen van een nieuwe loods.

Toekomstperspectief

Na afronding van de werkzaamheden is een compleet loonbedrijf gerealiseerd dat voldoet aan de eisen van deze tijd en een efficiënte inzet van arbeid en machines mogelijk maakt. De schaalgrootte past binnen de huidige maatstaven en sluit aan bij de ondernemersvisie van VOF Kennes. De duurzame bedrijfsontwikkeling leidt tot een goed toekomstperspectief.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het vergroten van het bouwvlak en bestemmingsvlak past binnen het huidige overheidsbeleid. Ook de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Uit de in dit hoofdstuk opgenomen motivatie blijkt dat verdere bedrijfsontwikkeling voor VOF Kennes noodzakelijk is.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeente Alphen-Chaam heeft met VOF Kennes een verhaalsovereenkomst planschade gesloten ten behoeve van de diverse kosten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Alphen-Chaam op de initiatiefnemer verhaald zal worden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel-economisch oogpunt verantwoord.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode is alleen door provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend, die in het bestemmingsplan wordt overgenomen. In het kader van vooroverleg is het plan toegestuurd aan de overlegpartners. De reacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Bij de planvorming zijn de belangen van omwonenden, nabij gelegen bedrijven en andere belanghebbenden reeds meegenomen. Het op de juiste wijze verwerken van reacties en zienswijzen komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving duidelijk weergegeven. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

8. Overleg met andere overheden

VOF Kennes heeft overleg gevoerd met gemeente Alphen-Chaam over de mogelijkheid het bouwvlak te vergroten, zodat de bouw van een nieuwe loods mogelijk wordt. Tijdens dit overleg is aangegeven dat gemeente Alphen-Chaam in principe medewerking wil verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Deze bereidheid is bevestigd met het schrijven van 9 augustus 2012. De initiatiefnemer is uitgenodigd tot het (laten) opstellen van het bestemmingsplan.

Het voorliggende verzoek voldoet aan de voorwaarden die voortvloeien uit het provinciale beleid. Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de overige voorwaarden die in de Verordening ruimte gesteld worden aan uitbreiding van een bestemmingsvlak voor agrarisch-technische hulpbedrijven buiten bestaand stedelijk gebied. De zienswijze van provincie Noord-Brabant is in het bestemmingsplan overgenomen. Nader overleg over het voorliggende initiatief met provincie Noord-Brabant is op dit moment niet noodzakelijk.

9. Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

Gemeente Alphen-Chaam heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg toegestuurd aan de overlegpartners. Dit betreft onder andere waterschap Brabantse Delta, de regioarcheoloog en provincie Noord-Brabant. De initiatiefnemer heeft direct omwonenden persoonlijk op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling.

De vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant heeft geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is een nadere motivering opgenomen in deze toelichting met betrekking niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11 Verordening ruimte) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Verordening ruimte). In de planregels zijn wijzigingen aangebracht in de begripsbepaling semi-agrarisch bedrijf (artikel 1), het afwijken van de gebruiksregels (artikel 3.5) en de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak (artikel 3.6.2).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ingediend, door provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze is overgenomen en heeft geleid tot aanpassingen in artikel 3.6.2 en 9 lid f. De eis van kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.2 Verordening ruimte zijn aan artikel 3.6.2 en artikel 9 lid f van het bestemmingsplan toegevoegd. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen voor afwijkend gebruik is naar aanleiding van de zienswijze van provincie Noord-Brabant uit het bestemmingsplan verwijderd. Op basis van de zienswijze is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van andersoortige bedrijvigheid, met inachtneming van de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.6 Verordening ruimte.

Voor het overige is het vastgestelde bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

9.2 Verdere procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan Goudbergseweg 11 wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld bij de Raad van State.

10. Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling.

10.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 10.2 wordt de inhoud toegelicht.

10.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk omschrijven de bestemming en geven de bouw- en gebruiksregels. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te

wijken. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek is sprake van de bestemming ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 2’ en ‘Waterstaat-Natte natuurparel bufferzone’.

Artikel 3: Bedrijf.

Het volledig plangebied heeft de bestemming ‘Bedrijf’. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel Bedrijven. Er is een bouwvlak opgenomen voor het bouwen van twee bedrijfswoningen met bijgebouwen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming. In de planregels worden eisen gesteld aan onder andere de maximale goot- en bouwhoogte, positionering en oppervlakte van de bebouwing. Daarnaast worden regels gesteld aan het gebruik en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Artikel 4: Waarde-Archeologie 2.

Het oostelijk deel en een strook in het noordwesten van het plangebied hebben de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 750 m² dient de archeologische waarde van de te bebouwen gronden in voldoende mate te worden vastgesteld. Indien aanwezige waarden zullen of kunnen worden verstoord, worden voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Het westelijk deel van het plangebied, waar de nieuwe loods is gesitueerd heeft deels de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’.

Artikel 5: Waterstaat-Natte natuurparel bufferzone.

Het volledige plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waterstaat-Natte natuurparel bufferzone’. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. Een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen.

De ‘algemene gebruiksregels’ geven weer wat onder strijdig verbruik wordt verstaan en geven de regels voor mantelzorg.

Het artikel met de ‘algemene afwijkingsregels’ beschrijft dat burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen af kunnen wijken van de regels in dit plan.

De ‘algemene procedureregels’ bepalen de te volgen procedure voor het wijzigen of afwijken van de regels van het plan.

De ‘overige regels’ geven de overige wettelijke regels en algemeen geldende regels bij wijziging.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

11. Slot

Door middel van de voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek is weergegeven dat het aanvaardbaar is het bouwvlak te vergroten, zodanig dat de bouw van een nieuwe loods mogelijk wordt.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het verzoek past binnen het huidige overheidsbeleid en de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Wij verzoeken de gemeenteraad van Alphen-Chaam het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 vast te stellen.

De inhoud van deze toelichting bij het bestemmingsplan Goudbergseweg 11 te Strijbeek voldoet aan de eisen die gemeente Alphen-Chaam stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere toelichting kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Wagenberg, 20 januari 2014

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing. Goudbergseweg 11 Strijbeek. 29 april 2013. Projectbureau Orbis B.V., Den Bosch.
2. Situatietekening aan de Goudbergseweg 11 te Strijbeek. 29 september 2013. Van Dun Advies B.V., Ulicoten.
3. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering Goudbergseweg 11 te Strijbeek. 21 mei 2013. Van Dun Advies B.V., Ulicoten.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Situatietekening

Bijlage 3: Economische berekening kwaliteitsverbetering