

Toelichting bestemmingsplan
Legstraat 3

Gemeente Alphen-Chaam



Plangebied: Legstraat 3, 4861 RK Chaam

Projectnummer: 17035-002

Datum: 20-06-2019

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.

Projectleider: A. Voogt – van Erp

Auteur: R. Jansen & J.C.P.M. van de Pas



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

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

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

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Planologische situatie.....	3
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Provinciaal beleid.....	7
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Structuurvisie	12
3.2.2 Bestemmingsplan	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	16
4.1 Waterhuishouding	16
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	16
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	17
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	18
4.2 Natuur	18
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	18
4.2.2 Wet natuurbescherming.....	19
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	20
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	20
4.3.2 Archeologie	21
4.4 Bodemkwaliteit.....	22
4.5 Landschappelijke inpassing	22
4.6 Bedrijven en milieuzonering	22
4.7 Geur	23
4.7.1 Omgekeerde werking.....	23
4.7.2 Woon- en leefklimaat.....	24
4.8 Geluid en wegverkeerslawaaï	24
4.8.1 Wegverkeerslawaaï.....	24
4.8.2 Woon- en leefklimaat.....	25
4.9 Luchtkwaliteit	25
4.9.1 Planologische ontwikkeling	25
4.9.2 Woon- en leefklimaat.....	26
4.10 Externe veiligheid	26
4.11 Verkeer en parkeren	29
4.12 Technische infrastructuur	30
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
5.1 Juridische achtergrond.....	31
5.2 Toelichting verbeelding	31
5.3 Toelichting regels	32
6. UITVOERBAARHEID.....	33
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	33
6.2.2 Zienswijzen en beroep	33
7. SEPARATE BIJLAGEN	34



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod. Tevens is een leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen.

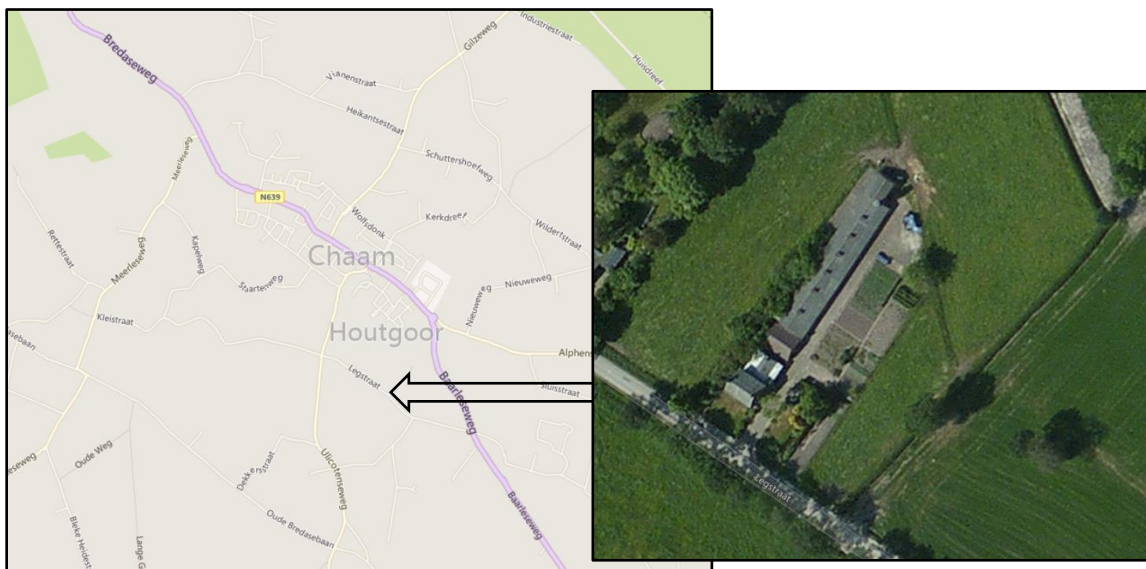
1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Legstraat 3 te Chaam was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf is reeds langere tijd beëindigd. Het bouwvlak heeft een omvang van 3.572 m². De ouders van familie van den Broek, hierna initiatiefnemers, hebben nog lange tijd op het bedrijf gewoond, maar momenteel staat de bedrijfswoning leeg. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en het bouwvlak is beperkt van omvang. Daarnaast is de locatie nabij de kom van Chaam en Natuur Netwerk Brabant gelegen. Hierdoor is er geen toekomst meer weggelegd voor een agrarisch bedrijf op deze locatie.

Initiatiefnemers wensen de bedrijfswoning ter plaatse graag in gebruik te nemen als burgerwoning. De agrarische bestemming moet daarvoor gewijzigd worden in een woonbestemming. De bestaande opstallen zullen daarbij grotendeels worden gesaneerd. Gezien de ligging van de locatie, nabij de bebouwde kom van Chaam en mooie natuur aan de achterzijde, en ter compensatie van de kosten voor de sloop en herziening van het bestemmingsplan zouden ze daarnaast graag een nieuwe woning realiseren op het perceel naast de Legstraat 3. Dit is mogelijk op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Voor de tweede woning zal een zogenaamde ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht worden. In Bijlage 1 is een situatietekening van de bestaande en de beoogde situatie opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Legstraat 3 en het naastgelegen perceel te Chaam, wat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De kern Chaam is gelegen op een afstand van 170 meter ten noorden van het plangebied, zie Afbeelding 1.



Afbeelding 1: Ligging plangebied, bron: <https://www.bing.com/maps>

1.3 Planologische situatie

Het vigerend planologisch regime is vervat in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', aldus vastgesteld d.d. 11 februari 2010, en de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', aldus vastgesteld op 10-12-2015. Op 11 april 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen. Alle bouwvlakken ter plaatse van een bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn vernietigd door de Raad van State. Deze uitspraak heeft geen gevolgen voor de locaties aan de Legstraat 3 en het naastgelegen perceel te Chaam, daar ter plaatse geen

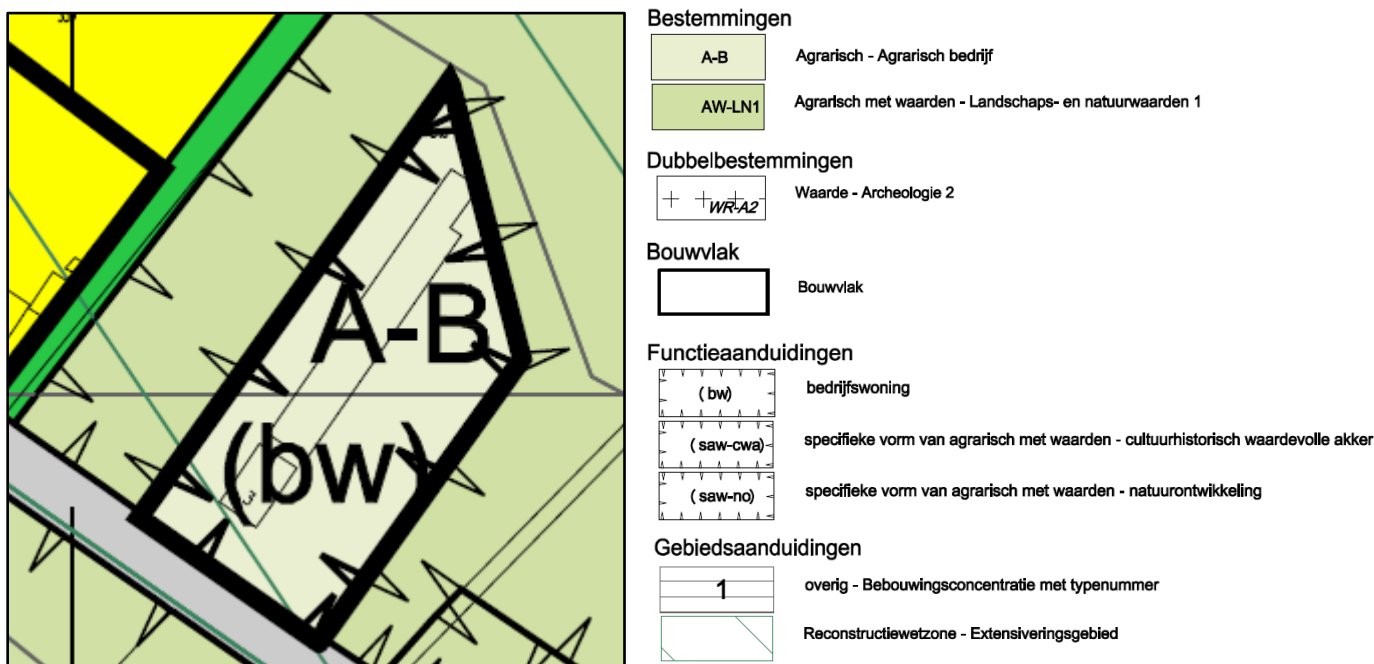
aanduiding 'intensieve veehouderij' is opgenomen. Derhalve zijn op dit moment de bestemmingsplannen 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam' van de gemeente Alphen-Chaam van kracht binnen het plangebied.

Conform het vigerend planologisch regime zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing op het voormalige agrarische bedrijf, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 3'.

Op de gronden rondom het bouwvlak zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkeling';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 3'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'

De ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het vigerend ruimtelijk beleid omdat op de voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' rust met een bouwvlak van 3.572 m². In de beoogde situatie zal het agrarische bouwvlak verdwijnen en zal de bestemming 'Wonen' worden opgenomen met een omvang van 1.858 m². Het overige gedeelte zal de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1' krijgen. Op het naastgelegen perceel zal eveneens een bestemmingswijziging plaats moeten vinden. Deze gronden hebben nu nog de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1'. In de beoogde situatie wordt hier een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd op een woonbestemming met een oppervlakte van 1.529 m².

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig bestemmingsplan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke ter vooroverleg wordt aangeboden aan de wettelijk bepaalde vooroverlegpartners. Dit voorontwerp ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen omwonenden en andere belanghebbenden een inspraakreactie kenbaar maken. Eventuele opmerkingen van omwonenden, gemeente, provincie en waterschap worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

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

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

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

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

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

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

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



2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaats vinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

De locatie Legstraat 3 te Chaam ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Dit is een gebied waarin agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven en woningen aanwezig zijn. Het kampenlandschap hier wordt gekenmerkt door open akkers, bolle ligging, (laan)beplanting langs de wegen en op de huiskavels, solitaire bomen op de akkers, zandwegen en paden, singelbeplanting op de huiskavel en beplanting langs randen van de akkers. Ten zuidwesten van de Legstraat is het landschap met landbouwpercelen opener en grootschaliger dan ter plekke van het plangebied. Afbeelding 3 geeft een zichtfoto op het plangebied weer.

Op de locatie aan de Legstraat 3 te Chaam was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel zijn een bedrijfswoning (116 m²) en de voormalige varkensstal (506 m²) aanwezig. Het bedrijf is reeds beëindigd en, zoals beschreven in de inleiding, staat de bedrijfswoning momenteel leeg. Omliggende gronden zijn in gebruik als landbouwpercelen.



Afbeelding 3: Zichtfoto op plangebied, bron: <https://www.google.nl/maps>

2.2 Beoogde situatie

Gezien de relatief kleine omvang van het bouwvlak, de verouderde bedrijfsgebouwen en de ligging nabij Natuur Netwerk Brabant is onderhavige locatie niet meer geschikt om een volwaardig agrarisch (varkens)bedrijf uit te baten. Derhalve is er gekozen om in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer voort te zetten op deze locatie. Daar er enkel nog gewoond zal worden op deze voormalige boerderij is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Echter past deze wijziging niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. De agrarische bestemming kan conform art. 4.6.4 uit het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd in de bestemming wonen.

Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een oppervlakte van 1.858 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 200 m² per woning. Zie Bijlage 1 voor een situatietekening van de beoogde situatie. Het overige deel van het bouwvlak zal worden bestemd als agrarische grond.

Om de sloop en planologische wijziging te bekostigen willen initiatiefnemers op het naastgelegen perceel een zogenaamde ruimte-voor-ruimte woning realiseren. Dit bestemmingsvlak krijgt een omvang van 1.529 m², zie Bijlage 1.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Onderhavig initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het beleidskader op nationaal niveau wordt niet beschreven gezien onderhavig initiatief dusdanig klein van aard is dat deze geen invloed heeft op nationaal beleid.

3.1 Provinciaal beleid

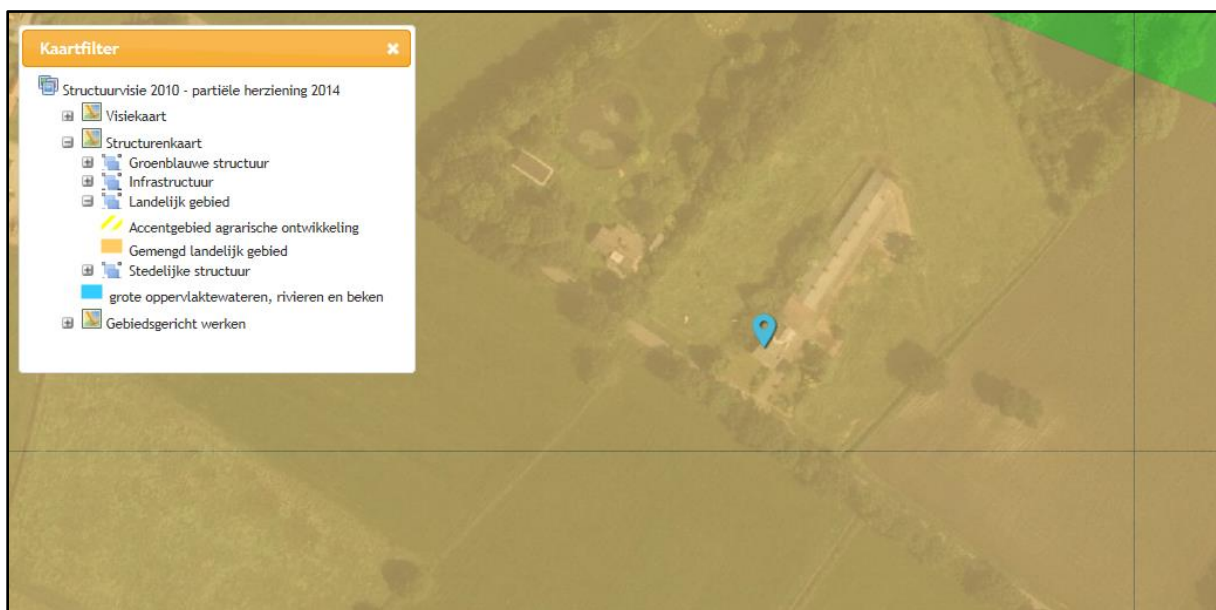
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

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

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

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



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

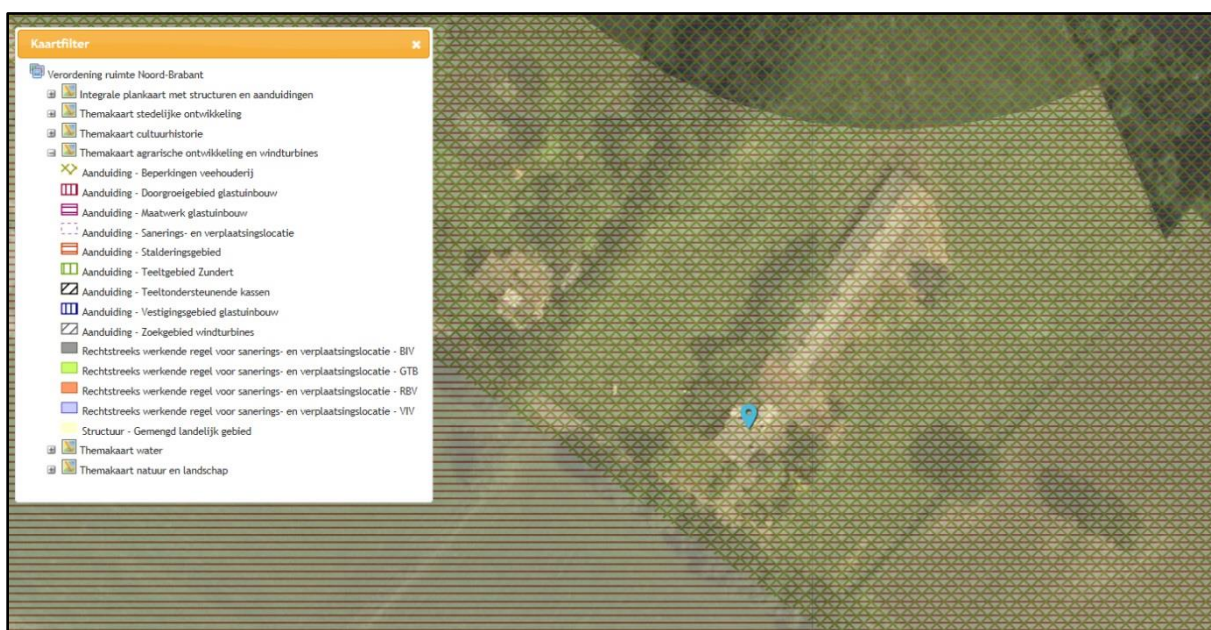
De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Een klein gedeelte van het bouwvlak, dat nu ook al onbebouwd is, is gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. Dit wordt in de beoogde bestemming bestemd als agrarische grond waar geen bebouwing mag worden opgericht. De feitelijke situatie ter plaatse verandert niet. Er wordt verzekerd dat de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties hier gerespecteerd worden. Er wordt verder dan ook niet getoetst aan de regels ten aanzien van de groenblauwe mantel.

Aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Hieronder worden de van toepassing zijnde aanduidingen uiteengezet.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

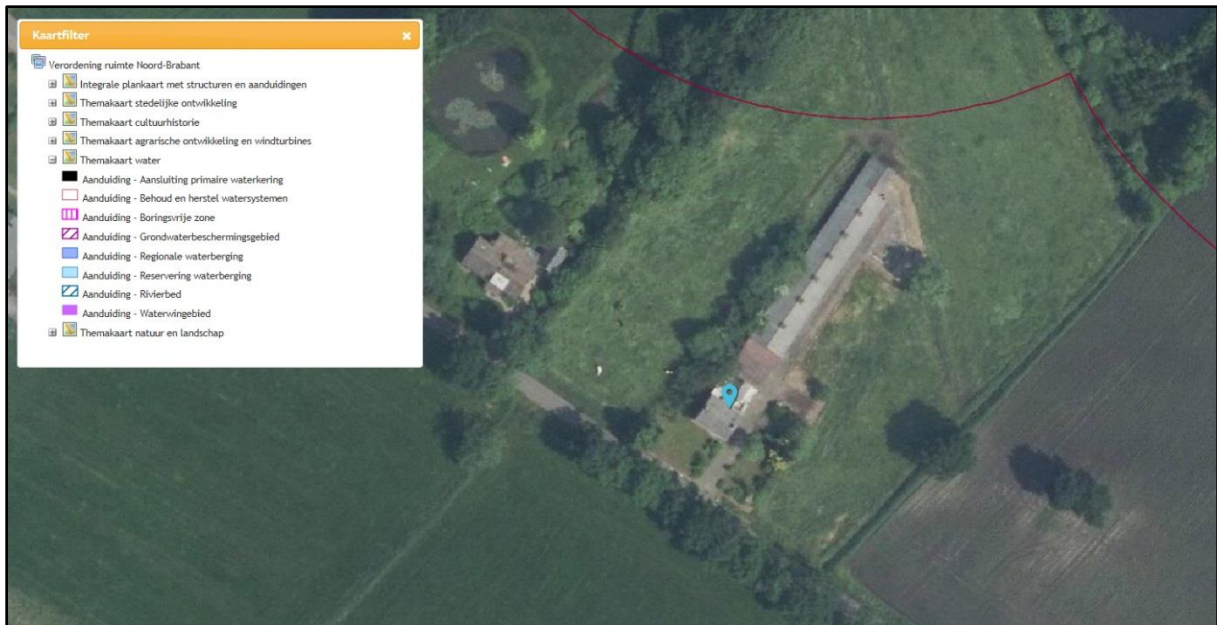
Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines', zie Afbeelding 5, is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Beperking veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. De ontwikkeling past in de visie van de provincie voor dit gebied doordat de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' wordt gewijzigd waardoor er op deze locatie geen dieren meer bedrijfsmatig kunnen worden gehouden.



Afbeelding 5: Uitsnede themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' Vr

Water

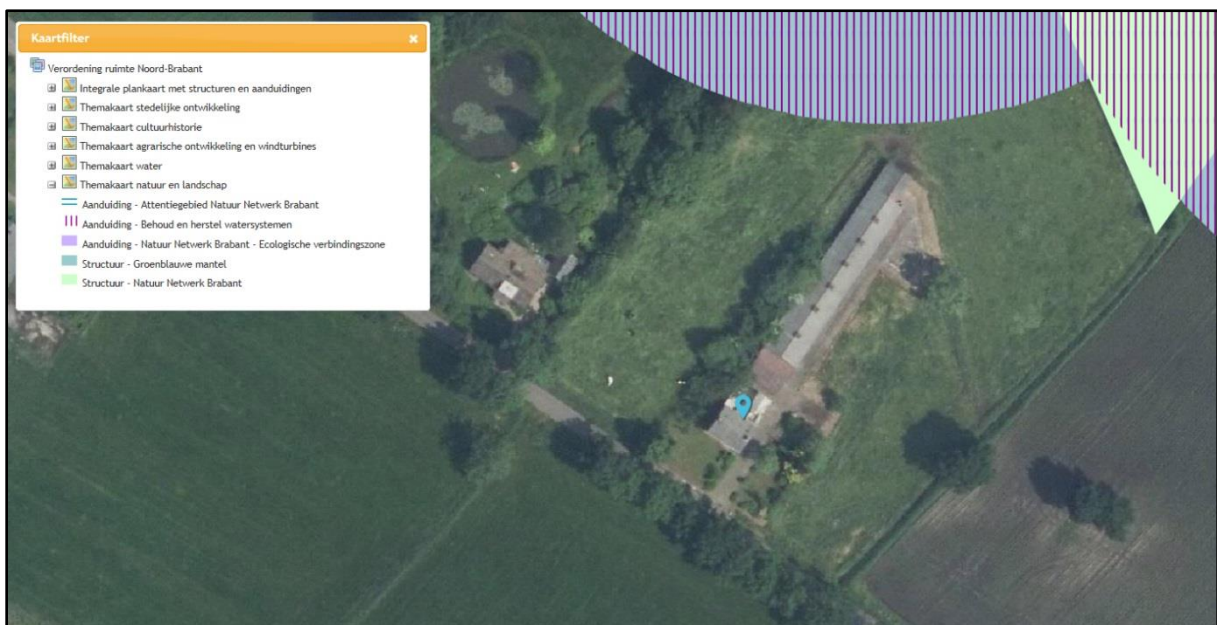
Op de themakaart 'Water', zie Afbeelding 6, is de planlocatie deels gelegen binnen de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. De ontwikkeling past in de visie van de provincie doordat het bouwvlak wordt verkleind waardoor ter plekke van de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' geen bebouwing meer kan worden gerealiseerd.



Afbeelding 6: Uitsnede themakaart 'Water'

Natuur en landschap

Op de themakaart 'Natuur en landschap', zie Afbeelding 7, is het plangebied deels gelegen binnen de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. Zoals reeds uiteen is gezet in de toelichting op de themakaart 'Water' past de ontwikkeling in de visie van de provincie voor gebieden met de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' doordat het bouwvlak wordt verkleind waardoor ter plekke geen bebouwing meer kan worden gerealiseerd.



Afbeelding 7: Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap'

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 7.7 en 7.8 ten aanzien van (ruimte-voor-ruimte) woningen in gemengd landelijk gebied.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

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

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling van de voormalige varkenshouderij aan de Legstraat 3 te Chaam kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Er is zelfs sprake van een afname in ruimtegebruik doordat het bouwvlak in de huidige situatie 3.572 m² bedraagt en in de beoogde situatie 1.858 m². Er is sprake van een afname in bebouwing ter plaatse, doordat de voormalige varkensstal wordt gesloopt en er maximaal 200 m² aan bijgebouw behouden blijft.

De nieuwe woning op het naastgelegen perceel wordt mogelijk gemaakt op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Het doel van deze regeling is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. De regeling is een afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger-)woningen mogen komen in het buitengebied. Algemene voorwaarde is dat de ruimte voor ruimte woning op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied komt. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan kan worden gesteld dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik. Bovendien is het totale ruimtebeslag (2.864 m²) nog altijd lager dan de omvang van het huidige bouwvlak (3.572 m²).

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

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



Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Alphen-Chaam is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing.

Op 18 december 2014 is de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' vastgesteld. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed op haar omgeving. Categorie 2 is een ontwikkeling die beperkte invloed heeft op het landschap of van nature aan het buitengebied is gebonden. Hierbij wordt de kwaliteitsverbetering vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. Categorie 3 zijn ontwikkelingen welke met name mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening tenzij vermeld in een andere categorie.

In categorie 2 is onder andere de wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' opgenomen. Voorwaarde is dat het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing behouden blijft. Het bouwvlak aan de Legstraat 3 wordt verkleind tot 1.858 m² en minder dan 500 m² van de voormalige agrarische bebouwing blijft behouden. Derhalve valt deze ontwikkeling in categorie 2. Een ruimte-voor-ruimte woning levert voor het verkrijgen van de titel reeds een dusdanige milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst dat er geen extra kwaliteitsverbetering is vereist. Dit betekent dat met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied voldaan aan dit artikel. Het landschappelijk inpassingsplan wordt in paragraaf 4.5 nader toegelicht.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr en bovengenoemd afsprakenkader van de regio West-Brabant.

Gemengd landelijke gebied (art 7 Vr)

In artikel 7.7 zijn voorwaarden opgenomen voor wonen in gemengd landelijk gebied. In het vijfde lid is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
Ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf aan de Legstraat 3 te Chaam wordt vastgelegd dat slechts één woning mogelijk is. De nieuwe woning op het naastgelegen perceel wordt mogelijk gemaakt middels de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Aan de voorwaarden hiervoor, zoals opgenomen in artikel 7.8 van de Vr, wordt hieronder getoetst.
- b. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
De overtollige (voormalige bedrijfs-)bebouwing wordt gesloopt. Er blijft één privé bijgebouw, tot 200 m², bij de woning mogelijk.
- c. *de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.*
Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de gehele agrarische bestemming wordt gewijzigd.

In artikel 7.8 zijn, in afwijking van het verbod op nieuwvestiging, regels opgenomen die een ruimte-voor-ruimte kavel mogelijk maken ten behoeve van één woning. Dit is mogelijk indien:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Zoals in artikel 7.8, derde lid, is omschreven wordt voldaan aan de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door koop van een ruimte-voor-ruimte titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte of van een door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte afgegeven titel. In dit geval is van de laatste optie gebruik gemaakt. De bewijsstukken van deelname aan de ruimte-voor-ruimte regeling door de verkopende partij en de



verkoopovereenkomst tussen verkopende partij en initiatiefnemers is aan de gemeente overlegd. Voor de beoogde ontwikkeling is één ruimte-voor-ruimte titel uit het RBV-dossier, zoals opgenomen in Tabel 1, benodigd. Één ruimte-voor-ruimte titel staat gelijk aan 1.000 m² gesloopte bebouwing.

Tabel 1: RBV-Dossiertoekenning

Aanvraagnummer	Mestnummer	Sloop m ²
C2213555	110015623	2.291 m ²

- b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

De gemeente heeft in haar structuurvisie ter plaatse van het plangebied een bebouwingsconcentratie aangewezen. Dit wordt nader uiteen gezet in paragraaf 3.2.1. Ook als naar de definitie van bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Vr wordt gekeken, is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Er is namelijk sprake van een bebouwingslint, een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied. De ligging van de locatie in bebouwingsconcentratie, met in de directe omgeving veel (burger)woningen en VAB-locaties, maken het een planologisch aanvaardbare locatie voor woningbouw.

- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*

Zoals reeds uiteen is gezet zal het plangebied zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 4.5.

- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

Door de toevoeging van één woning is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de agrarische bestemming aan de Legstraat 3 te Chaam naar een woonbestemming en de realisatie van de gewenste ruimte-voor-ruimte woning op het naastgelegen perceel past binnen de regels van de Vr. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen het provinciale beleidskader.

3.2 Gemeentelijk beleid

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

3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Alphen-Chaam heeft haar structuurvisie vastgesteld op 27 februari 2014. Deze structuurvisie geeft thematisch en gebiedsgericht de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functionele-, programmatische-, kwalitatieve- en financiële regie te kunnen voeren. Belangrijkste hierbij is het vormen van een inspiratie- en afwegingskader gericht op het behoud en de versterking van de functionele en ruimtelijke kwaliteit.

Wat betreft wonen in het buitengebied wordt gesteld dat de voorkeur van de gemeente Alphen-Chaam hierbij uitgaat naar voormalige agrarische bedrijfslocaties aan de rand van een cluster. Incidentele woningbouw in het buitengebied is mogelijk wanneer gebruik wordt gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Om te beoordelen of woningbouw gerelateerde initiatieven afweegbaar zijn heeft de gemeente deelgebieden aangewezen: de kernen, de bebouwingsclusters en het buitengebied. Per gebied is aangegeven of woningbouw wel of niet afweegbaar is. Het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster, zie Afbeelding 8. Er zijn diverse typen bebouwingsclusters aangewezen. De projectlocatie is gelegen in bebouwingscluster type 2. Woningbouwinitiatieven voor een extra woning door nieuwbouw is daarin 'in principe afweegbaar'. De aanduiding bebouwingsconcentratie is ook in het bestemmingsplan opgenomen, zoals in paragraaf 1.3 uiteen is gezet.

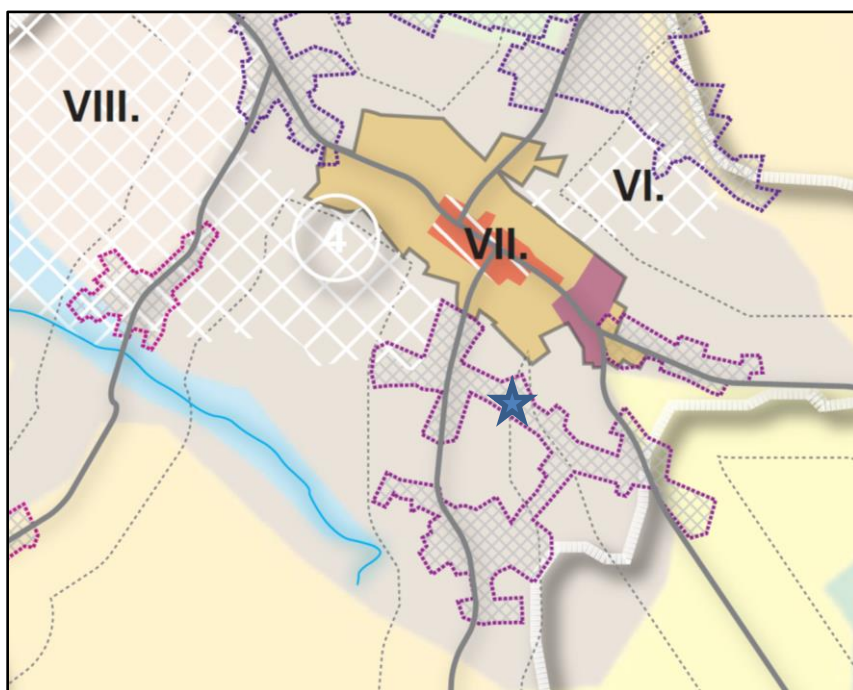


Omdat de locatie is gelegen in een bebouwingscluster en er sprake is van een VAB-locatie is de ontwikkeling van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente zoals weerlegd in de Structuurvisie Alphen-Chaam.

Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing is een vereiste. Het plangebied is conform de structuurvisie gelegen binnen het deelgebied 'oude besloten zandontginningen', zie Afbeelding 8. Dit gebied is gelegen ten noorden, ten zuidwesten en ten zuiden van de kern Chaam. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

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

De landschappelijke inpassing wordt in paragraaf 4.5 nader toegelicht. Hierbij zal rekening worden gehouden met bovengenoemde eisen uit de structuurvisie.



Afbeelding 8: Uitsnede structuurvisie Alphen-Chaam

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting is beschreven zijn voor het plangebied de bestemmingsplannen 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', aldus vastgesteld d.d. 11 februari 2010, en de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010, aldus vastgesteld op 10-12-2015, vigerend. Ter plaatse van de voormalige varkenshouderij hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1'.

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Zoals reeds beschreven wordt de beoogde nieuwe woning mogelijk gemaakt op basis van de



provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Er wordt dan ook een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming mogelijk wordt gemaakt (art. 4.6.4). Voor de volledigheid wordt aan deze wijzigingsbevoegdheid getoetst.

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

- a. *Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied.*

De planlocatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

- b. *Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden – 1' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden – 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*

Deze wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden – 1' overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

- c. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.*

Het agrarische bedrijf is ter plaatse beëindigd. De milieu vergunde rechten zijn reeds ingetrokken en de gebouwen voor de huisvesting van landbouwhuisdieren zullen worden gesloopt na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

- d. *Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.*

Gezien de kleinschaligheid van de inrichting, de verouderde bebouwing en de ligging van het plangebied nabij Natuur Netwerk Brabant is het redelijkerwijs niet langer mogelijk op onderhavige locatie een agrarisch bedrijf voort te zetten. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

- e. *De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.*

De overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 200 m² blijft mogelijk. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

- f. *De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Deze voorwaarde is in hoofdstuk 4 onderbouwd. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

- g. *De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' zal niet leiden tot een onaanvaardbaar en onverantwoord milieuhygiënisch woon- en leefklimaat. Deze voorwaarde is in hoofdstuk 4 onderbouwd. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.



- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' zal niet leiden tot aantasting van in het gebied aanwezige waarden. Deze voorwaarde is in hoofdstuk 4 onderbouwd. Derhalve kan aan deze voorwaarde worden voldaan.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Waterhuishouding

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

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

4.1.1 Waterrelevant beleid

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

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

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

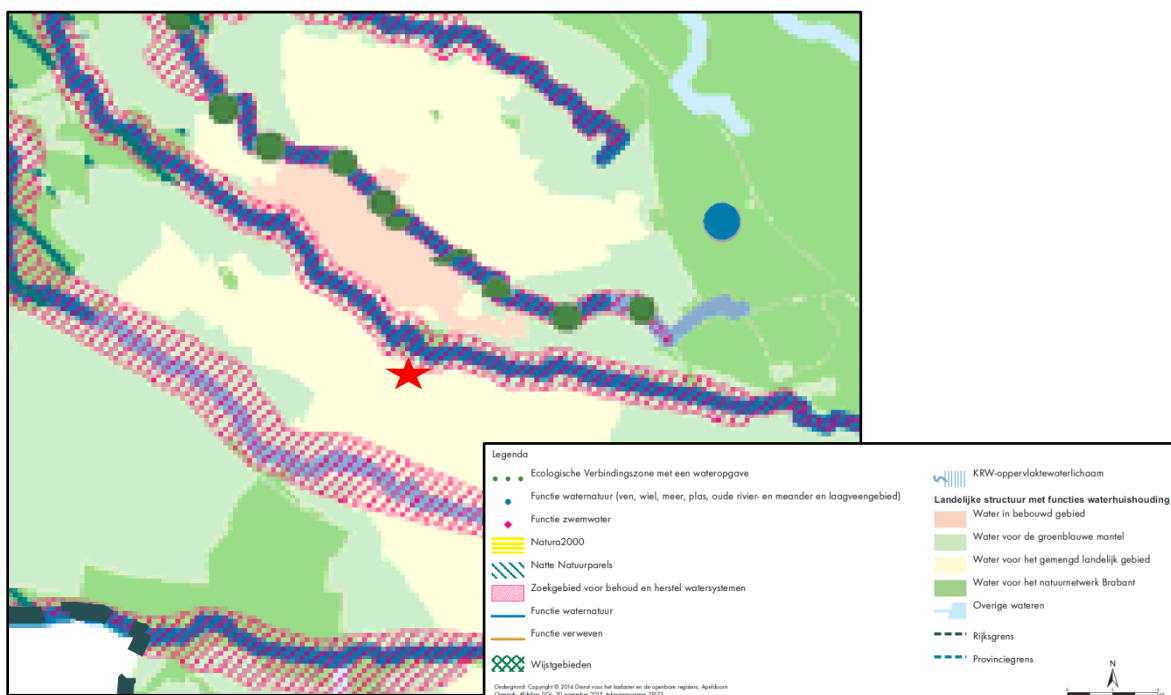
Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.1.2 is op een gedeelte van het plangebied de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' van de Vr gelegen. De ontwikkeling past in de visie van de provincie doordat het bouwvlak wordt verkleind waardoor ter plekke geen bebouwing meer kan worden gerealiseerd.

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

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



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



Afbeelding 9 Uitsnede kaart PMWP toevoegen (plangebied aangegeven met rode ster)

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

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

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

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd



hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. De agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende erfverharding verdwijnt. Hiervoor komen een nieuwe woning en bijgebouwen bij beide beoogde burgerwoningen voor terug. In totaliteit zal er sprake zijn van een afname van verharding. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

De nieuwe woning zal tevens aangesloten worden op het gemeentelijk riool.

4.2 Natuur

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

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

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

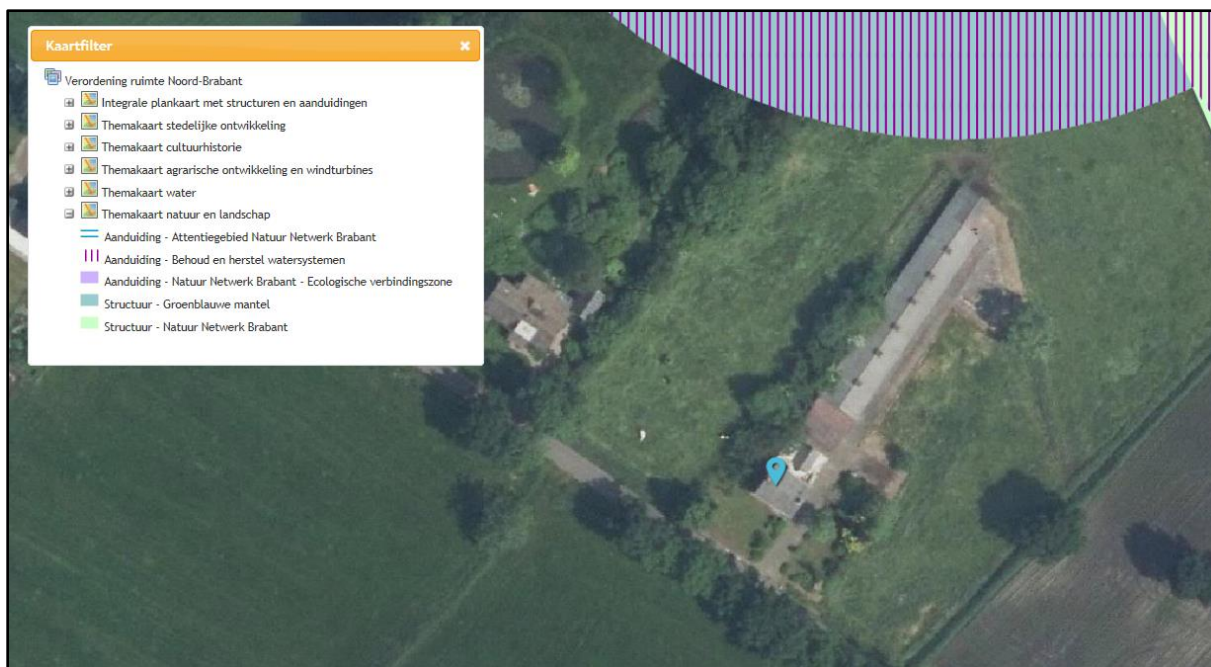
Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de



themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Bovendien wordt het totale ruimtebeslag met de beoogde ontwikkeling verkleind van 3.572 m² naar 2.864 m². Daarnaast zullen door het landschappelijk inpassingsplan de ecologische waarden in de omgeving versterken.



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap' Vr

4.2.2 Wet natuurbescherming

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

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

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

Gebiedsbescherming

Onderhavige locatie is gelegen op 3 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop'. Aangezien met dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' wordt omgezet naar 'Wonen' en er in de nieuwe situatie geen dieren gehouden worden, is negatief effect op de beschermde natuurgebieden uit te sluiten en is er geen omgevingsvergunning natuur in het kader van de wet natuurbescherming verplicht.

Bescherming van soorten

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

1. *Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn;*

Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

2. *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn;*

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. *Beschermingsregime andere soorten.*

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

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

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

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

Gelet op de aard van het initiatief, aan de Legstraat 3 te Chaam en het naastgelegen perceel, dient met name bepaald te worden of zich, ter plaatse van de beoogde nieuwe woning en te slopen bedrijfsgebouwen, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen 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.

Om inzichtelijke te maken of er sprake is van aanwezigheid van beschermde soorten en elementen, is een potentie-inschatting gemaakt van welke soorten in het gebied kunnen voorkomen in combinatie met een toetsing aan de Flora- en Faunawet. Het doel van dit onderzoek is om vast te stellen of in te schatten, of er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig zijn, die volgens de huidige wetgeving een beschermde status hebben. Ook dient er vastgesteld te worden of het plangebied in potentie geschikt is voor bepaalde soorten.

Uit het veldonderzoek naar aanwezige soorten in het kader van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten flora en fauna kan worden geconcludeerd dat de activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Aanvullend (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig. Het volledige onderzoeksrapport is terug te vinden in Bijlage 2.

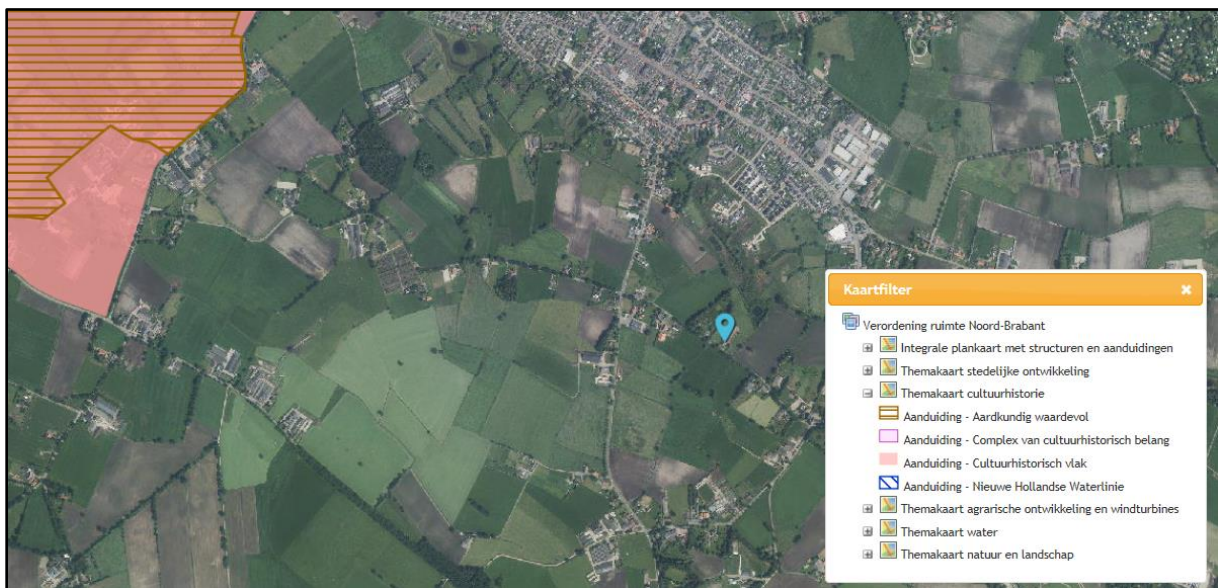
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 11. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.





Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Vr

4.3.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' hebben gekregen. Deze gronden zijn dan ook mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. In de regels van het bestemmingsplan is hierover opgenomen dat voor de bouw van bouwwerken buiten een bouwvlak met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Er is derhalve door Transect BV een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Dit betreft een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Op grond van de resultaten van het veldonderzoek heeft het plangebied een lage archeologische verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de geconstateerde mate van omwerking van de bodem en de vermeende lage en natte ligging van het plangebied binnen het vroegere dekzandlandschap. Voor wat betreft de Nieuwe tijd gold reeds een lage archeologische verwachting op bewoningsresten vanwege het ontbreken van bebouwing op historisch kaartmateriaal.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Er wordt daarom geadviseerd ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te nemen. Dit betekent dat er in het op te stellen bestemmingsplan geen waarde archeologie meer hoeft te worden opgenomen en dat de nieuwbouw kan plaatsvinden. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden



onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Alphen-Chaam).

Het advies van Transect BV vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport heeft het bevoegd gezag, de gemeente Alphen-Chaam, een selectiebesluit genomen over de daadwerkelijke omvang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Het selectiebesluit is om in te stemmen met het advies van Trasect BV om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' kan van het gehele plangebied verwijderd worden.

4.4 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Ter plaatse van de voormalige varkenshouderij is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering (MBS) in verband met de bestemmingswijziging naar 'wonen'. Het betreft een eindsituatie bodemonderzoek, omdat er in de toekomst geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van historische gegevens, zintuigelijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de analyseresultaten. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in de grond en het grondwater geen significante verhogingen zijn geconstateerd. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het volledige onderzoeksrapport is terug te vinden in Bijlage 3.

De beoogde ruimte-voor-ruimte woning wordt opgericht ter plaatse van gronden die tot op heden in gebruik zijn als agrarische landbouwgrond. Hier wordt dus een gebouw opgericht waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Ook hier heeft MBS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt eveneens dat er geen significante verhogingen zijn geconstateerd in de grond en het grondwater. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging van het perceel en de nieuwbouw van een woning. Dit bodemonderzoek is terug te vinden in Bijlage 4.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.5 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Legstraat 3 te Chaam wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Hiervoor is aangesloten bij de Structuurvisie Alphen-Chaam. Middels dit landschappelijke inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen uit de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.

Het plangebied is gelegen binnen de oude besloten zandontginningen waar met name de kleinschaligheid en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing bepalend zijn voor de kwaliteit en belevingswaarde. In deze gebieden wordt gestuurd op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk. Een te grote vergroening, waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap, moet hier echter voorkomen worden.

Op basis hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie Bijlage 5. De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het oude besloten zandontginningen-landschap, gekenmerkt door de kleinschaligheid van de bebouwing. Hierbij wordt gestuurd op het behoud van de afwisseling en grote vergroening wordt voorkomen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat onderhavige inpassing bijdraagt in aan het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming.



Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

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

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

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk. De relevante richtafstanden worden per omgevingsaspect behandeld in de navolgende paragrafen.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a) Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

4.7.1 Omgekeerde werking

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De gemeente Alphen-Chaam heeft echter geen afwijkende afstanden vastgesteld.

De dichtstbijzijnde locatie waar op grond van het bestemmingsplan vee gehouden mag worden is gelegen aan de Legstraat 6. Omdat de afstand tussen het plangebied en de grens van de inrichting aan de Legstraat 6 circa 90 meter bedraagt, wordt er geen inbreuk gemaakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijfslocatie. Daarbij komt dat andere



geurgevoelige objecten altijd dichterbij deze agrarische bedrijfslocatie en andere veehouderijen in de omgeving zijn gelegen dan het plangebied. Deze geurgevoelige objecten zullen altijd meer beperkend zijn bij toekomstige bedrijfsontwikkelingen dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen het plangebied.

4.7.2 Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied te kunnen beoordelen wordt aangesloten bij de richtafstanden gesteld in de VNG-handreiking. Dit aspect is voornamelijk maatgevend voor veehouderijen. In de omgeving van het plangebied is nog maar een beperkt aantal agrarische bedrijven gelegen waar vee wordt gehouden. Deze zijn gelegen aan de Legstraat 2, de Houtgoorstraat 2 en de Ulicotenseweg 38.

Op het agrarisch bedrijf aan de Legstraat 2 worden zoogkoeien inclusief jongvee, schapen en paarden gehouden. Voor bedrijven gericht op het fokken en houden van rundvee geldt een richtafstand van 100 meter voor wat betreft het aspect geur. Voor een bedrijf gericht op het fokken en houden van paarden en overige graasdieren is een richtafstand voor het aspect geur vastgesteld van 50 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 189 meter van dit bedrijf.

Op de agrarisch bedrijven aan de Houtgoorstraat 2 en Ulicotenseweg 38 wordt rundvee gehouden. Het plangebied is gelegen op een afstand van 296 meter van deze bedrijven. Hiermee zijn de beoogde woningen dus op gepaste afstand gelegen van (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving voor wat betreft het aspect geur.

Ten aanzien van het aspect geur, voor zowel het woon- en leefklimaat als de omgekeerde werking, zijn er voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen.

4.8 Geluid en wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielowaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

4.8.1 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Indien de maximale snelheid op een weg maximaal 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen.

Binnen de geluidszones is aandacht vereist voor de geluidbelasting op de gevel van woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting derhalve in beeld gebracht te worden. Er wordt getoetst aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. Op deze woning is een nader onderzoek naar geluidshinder niet noodzakelijk. De nieuwe ruimte-voor-ruimte woning is gelegen binnen de geluidzone van de Legstraat. Dit betreft een 60 km/h weg. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Gbs milieuadvies. Uit dit onderzoek blijkt dat op de beoogde nieuwe woning voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er kan dus worden voldaan aan de normen gesteld in de Wet geluidhinder. Het volledige onderzoek is terug te vinden in Bijlage 7.



4.8.2 Woon- en leefklimaat

Om te bepalen of de beoogde woningen geen nadelige gevolgen ondervinden van geluid afkomstig van bedrijven in de omgeving wordt wederom aangesloten bij de richtafstanden gesteld in de VNG-handreiking. Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 4.7.2 is voor agrarische bedrijvigheid het aspect geur maatgevend in de bedrijfs- en milieuzonering. Er is geconcludeerd dat de agrarische bedrijven in de omgeving op gepaste afstand zijn gelegen van het plangebied. In het kader van geluid wordt dan ook alleen niet-agrarische bedrijvigheid in ogenschouw genomen. Voor dergelijke bedrijven is het aspect geluid namelijk veelal maatgevend.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is eveneens gelegen aan de Legstraat 2. Hier wordt namelijk tevens een groothandel in akkerbouwproducten en diervoeders geëxploiteerd. Voor een dergelijk bedrijf is in de VNG-handreiking een richtafstand van 50 meter vastgesteld voor het aspect geluid. De afstand tussen het plangebied en het bedrijf aan de Legstraat 2 is 189 meter. Hiermee is niet-agrarische bedrijvigheid dus ook op gepaste afstand van de beoogde woningen gelegen. Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in het de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht.

4.9.1 Planologische ontwikkeling

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarnaast wordt een ruimte-voor-ruimte woning opgericht. De ontwikkeling valt derhalve in de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Beide woningen binnen het plangebied worden ontsloten door één ontsluitingsweg. Er wordt echter ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens. Bovendien kunnen er met de beoogde ontwikkeling niet

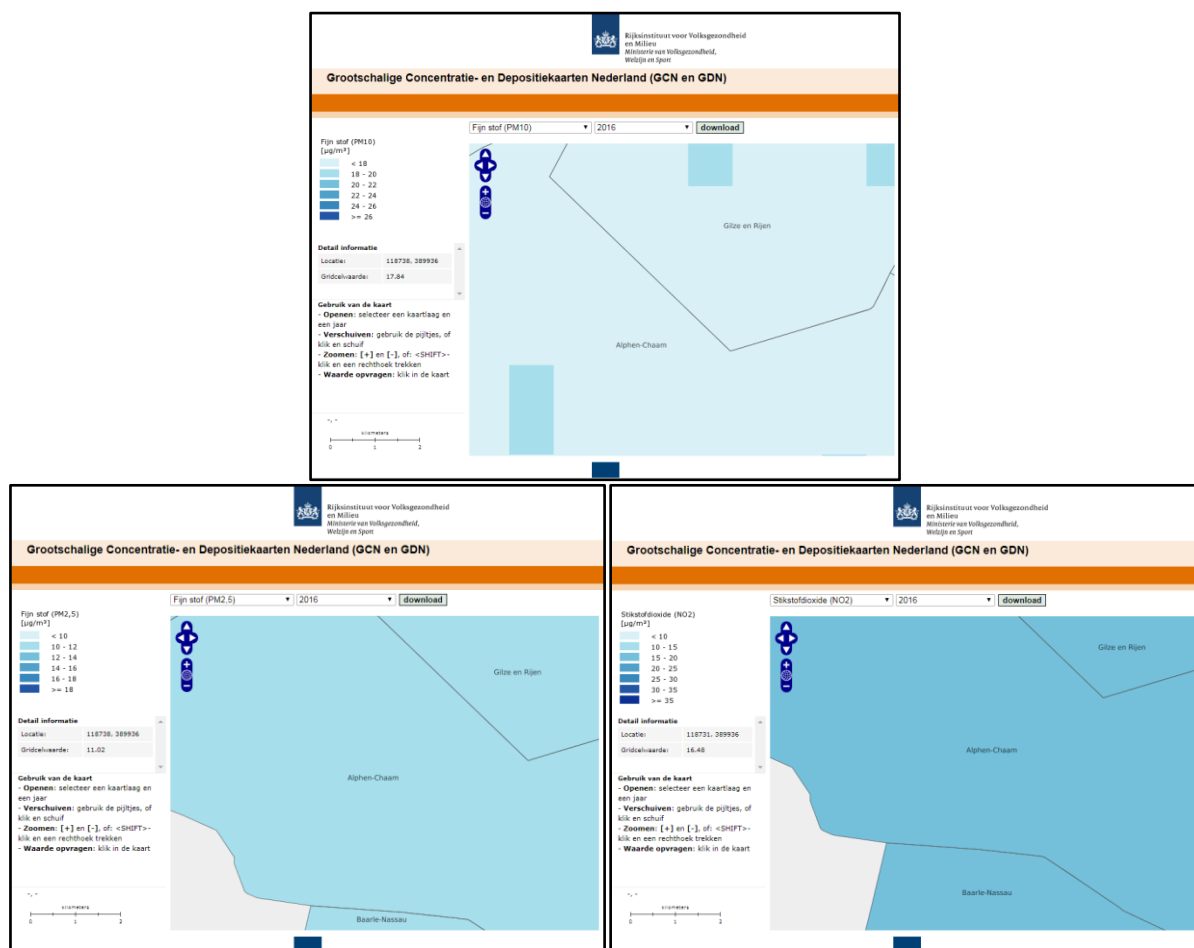


langer dieren gehouden worden op de voormalige varkenshouderij. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

4.9.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu g/m^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 .

Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie op onderhavige locatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $17,84 \mu g/m^3$, voor $PM_{2,5}$ $11,02 \mu g/m^3$ en voor NO_2 $16,48 \mu g/m^3$, zie Afbeelding 12.



Afbeelding 12: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot

kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

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

Groepsrisico

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

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

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

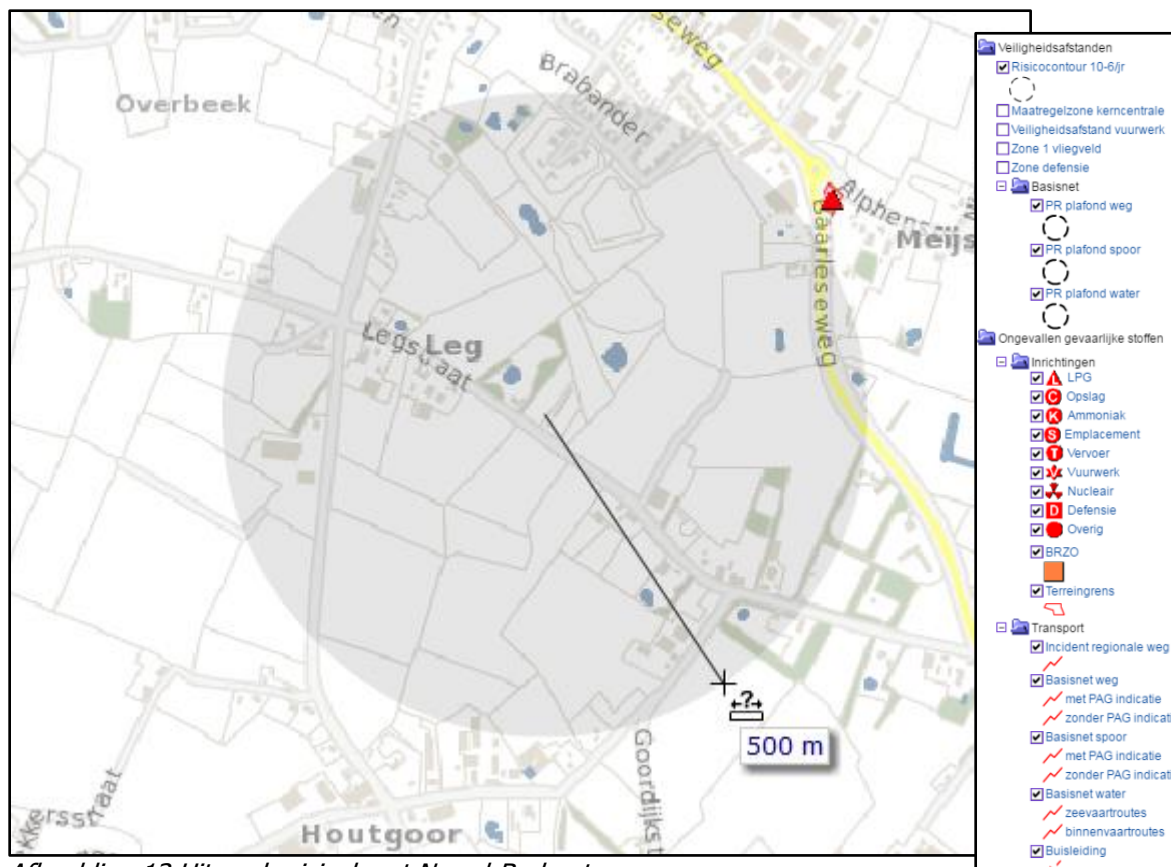
Inrichtingen

Uit de risicokaart, zie Afbeelding 13, blijkt dat er geen risicovolle inrichting zijn gelegen binnen 500 meter van het plangebied. De meest nabij gelegen risicovolle inrichting betreft het benzinstation aan de Baarleseweg 43 te Chaam. Hier is een LPG-reservoir gelegen. Hiervoor is een plaatsgebonden



risicocontour van 25 meter vastgesteld. Een groepsrisicoverantwoording is noodzakelijk binnen 150 meter van deze inrichting.

Het plangebied is op een dusdanige afstand van deze risicovolle inrichting gelegen dat een kwetsbaar object mag worden opgericht en een groepsrisicoverantwoording niet noodzakelijk is.



Afbeelding 13 Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Transport

In de gemeente Alphen-Chaam is van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen geen sprake. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over weg, spoor of over water.

Buisleidingen

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

Groepsrisicoverantwoording

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoord te worden. Dat houdt in, dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Tevens dienen de maatregelen ter beperking van het groepsrisico te worden meegenomen. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Het plangebied ligt echter niet binnen een invloedsgebied. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.11 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Het laatste onderzoek dateert van 16 juni 2017 en is een vervolgonderzoek op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

Voor melkveehouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen. Andere dieren dan runderen, paarden en schapen worden in de omgeving van het plangebied niet gehouden.

Iedere veehouderij moet voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Legstraat. Een verharde weg die aan de westzijde wordt ontsloten door de Ulicotenseweg en aan de oostzijde door de Baarleseweg. De Legstraat wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en beschikt over voldoende capaciteit om personenvervoer af te wikkelen. De beoogde ontwikkeling heeft een afname in verkeersbewegingen tot gevolg, aangezien twee woonfuncties minder verkeersbewegingen teweeg brengen dan een agrarische bestemming. Voor een agrarische bedrijf moet immers vee, voer, mest etc. aan- en afgevoerd worden.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Alphen-Chaam heeft geen parkeernota vastgesteld. Derhalve wordt gebruik gemaakt van de landelijke cijfers uit de C.R.O.W. Conform de C.R.O.W. zijn voor een vrijstaande koopwoning gelegen in het buitengebied maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning nodig. Op beide woonpercelen is voldoende ruimte om 3 auto's te kunnen parkeren. De beoogde ontwikkeling vormt dus tevens geen belemmeringen voor wat betreft het aspect parkeren.



4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart op Afbeelding 13). Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.



5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

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

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

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

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

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Enkelbestemming 'Groen – Landschapselement';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte';
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overig - bebouwingsconcentratie 3'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Daarnaast zal het bouwvlak van 3.572 m² worden gereduceerd naar een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' van 1.858 m². De overige gronden van het voormalige bouwvlak zullen agrarisch blijven maar hierop zal geen bouwvlak meer aanwezig zijn.



De gronden waar de ruimte-voor-ruimte woning mogelijk wordt gemaakt krijgen een woonbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte'. Dit perceel heeft een omvang van 1.529 m².

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter, waar het mogelijk wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Legstraat 3 te Chaam betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden.

6.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties op het voorontwerp kenbaar gemaakt. In het kader van artikel 3.1.1 Bro is daarnaast vooroverleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant.

- Op 23 juli 2018 is een vooroverlegreactie van Waterschap Brabantse Delta binnengekomen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan gaf Waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies.
- Op 25 juli 2018 is een vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant binnengekomen. Zij gaven het advies om de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan aan te scherpen. Hier is gehoor aan gegeven. In aanvulling hierop is ter plaatse van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschapselement' toegevoegd.
- De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio vormde geen aanleiding om het plan aan te passen.

Volledigheidshalve zijn de vooroverlegreacties van het waterschap en de provincie als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 26 maart 2019 tot en met 6 mei 2019. Gedurende deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is op 20 juni 2019 ongewijzigd vastgesteld.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



7. Separate Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek Ecoresult

Bijlage 3: Bodemonderzoek voormalig agrarisch bedrijf MBS

Bijlage 4: Bodemonderzoek ruimte-voor-ruimte woning MBS

Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 6: Archeologisch onderzoek Transect BV

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Gbs Milieuadvies

Bijlage 8: Vooroverlegreactie waterschap Waterschap Brabantse Delta d.d. 23-07-2018

Bijlage 9: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 25-07-2018





www.ontwerp-planologie.nl