

Bestemmingsplan
Legstraat 6

Gemeente Alphen-Chaam

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

KvK 180 61 619

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

Plannaam: Legstraat 6
Gemeente: Alphen-Chaam
Datum: 3 november 2020, 14 juli 2021
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.1723.BPLegstraat6-VS01

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.

Projectnummer: 98098.006

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Provinciaal beleid.....	9
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	9
3.1.3 Interim Omgevingsverordening (Iov)	10
3.2 Gemeentelijk beleid	14
3.2.1 Structuurvisie	14
3.2.2 Bestemmingsplan	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	18
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	18
4.2 Waterhuishouding	18
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	18
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	20
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	20
4.3 Natuur	20
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	20
4.3.2 Wet natuurbescherming	22
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	25
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	25
4.4.2 Archeologie	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Geur	29
4.6.1 Bedrijfsontwikkeling.....	29
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	29
4.7 Geluid.....	29
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Bodemkwaliteit.....	31
4.10 Externe veiligheid	32
4.10.1 Regelgeving	32
4.10.2 Toetsing aan beleid	33
4.11 Verkeer en parkeren	33
4.12 Technische infrastructuur	34
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
5.1 Juridische achtergrond	35
5.2 Toelichting verbeelding	35
5.3 Toelichting regels	35
6. UITVOERBAARHEID.....	36
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2.1 Omgevingsdialoog	36
6.2.2 Vooroverleg	36
6.2.3 Zienswijzen en beroep	36
7. BIJLAGEN.....	38

1. Inleiding

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

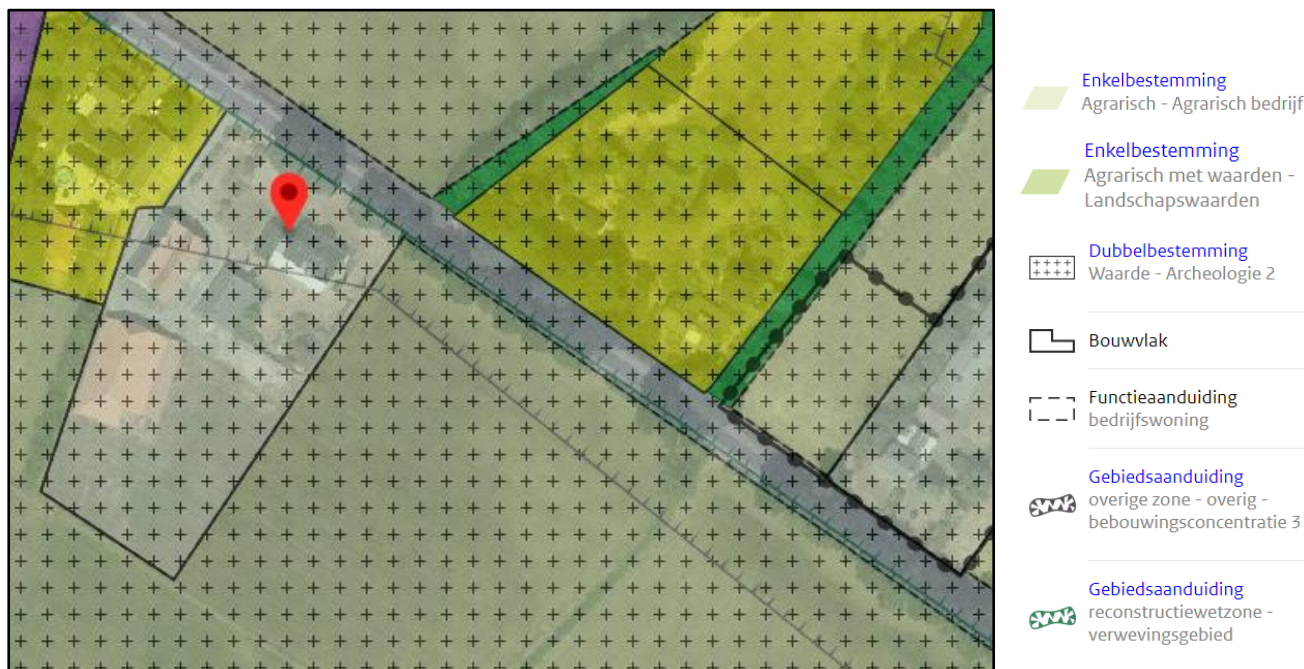
1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Legstraat 6, 4861 RK te Chaam en is voornemens om op deze locatie het agrarisch kavel met de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' te wijzigen naar een woonbestemming en het aangrenzende perceel met de bestemming 'agrarisch met waarden – landschapswaarden' te wijzigen naar de bestemming 'wonen' ten behoeve van de realisatie van een (Ruimte-voor-Ruimte) woning. Dit als uitwerking van het besluit van het college van Burgemeester & wethouders op 20 augustus 2019 om hieraan principemedewerking te verlenen.

1.2 Geldend planologisch regime

Binnen het plangebied zijn de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 en de regels van de correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010 vigerend. Conform de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn op het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing, zie afbeelding 1:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf (t.p.v. het agrarische bedrijf);
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (t.p.v. de aangrenzende gronden);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – overig – bebouwingsconcentratie 3' (aan voorzijde van percelen)
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Functieaanduiding 'Bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens 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 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 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 en 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. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

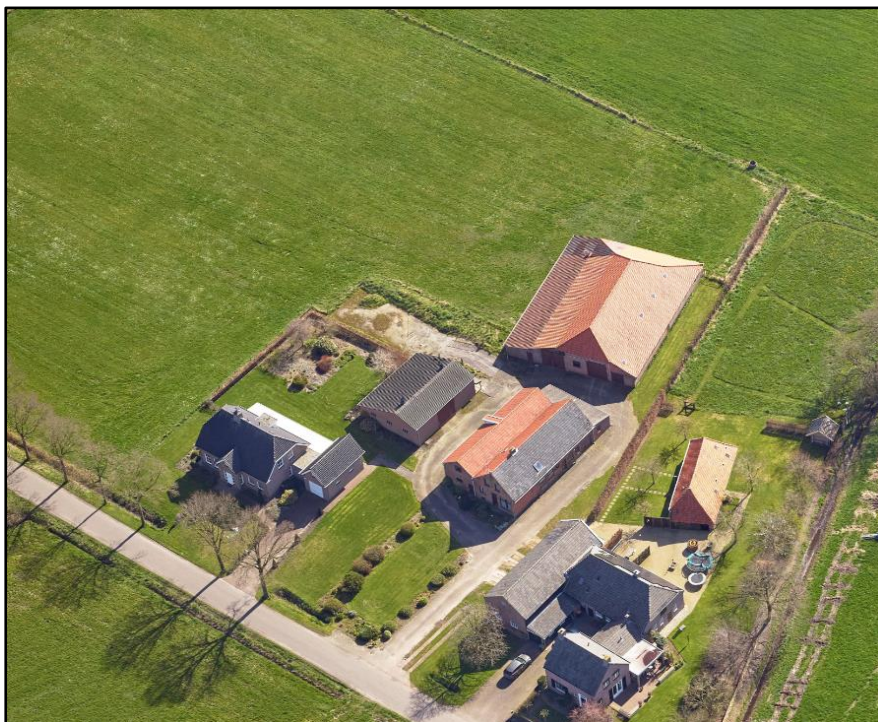
De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

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

2.1 Bestaande situatie

Aan de Legstraat 6 is een voormalige rundveehouderij gevestigd. Het woonhuis en de agrarische opstallen zijn nog aanwezig in het plangebied, de rechten zijn inmiddels verkocht. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich 3 voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met oppervlakte van circa 140 m², 270 m² en 510 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5800 m².



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied



Afbeelding 3: Zichtfoto op het plangebied

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wil de locatie aan de Legstraat 6 en het aangrenzende perceel herbestemmen naar 'Wonen' waarbij de agrarische bedrijfswoning een burgerwoning wordt en op het aangrenzende perceel een (Ruimte-voor-Ruimte) woning kan worden toegevoegd. Ter plaatse van het huidige agrarische bedrijf zal een woonbestemming gecreëerd worden met een oppervlakte van circa 2500 m² inclusief een bijgebouw (bestaand).

De gemeente heeft een sloopbonus/sloopbank regeling. Dit houdt in dat door de sloop van (voormalige agrarische) bebouwing er maximaal 400 m² behouden kan blijven (op eigen terrein). Dit is de 'interne saldering'. Er zit een rato op van 2 op 1. Dus voor iedere 2 m² sloop kan er 1 m² blijven staan (als bijgebouw). Iedere sloopmeter mag uiteraard maar een keer worden ingezet.

In dit geval zullen de sloopmeters (in totaal 360 m²) worden ingezet voor de locatie Legstraat 6 en Legstraat 6A.

Conform het bestemmingsplan mag bij Legstraat 6 een bijgebouw worden behouden van maximaal 200m². In dit geval zal deze worden vergoet met 200 m² door gebruik te maken van de sloopbonusregeling. Het bijgebouw horende bij Legstraat 6 zal dus een totale oppervlakte hebben van 400 m².

De nieuwe (Ruimte-voor-Ruimte) woning wordt gerealiseerd ten oosten van de bestaande bedrijfswoning en heeft een bouwvlak en bestemmingsvlak van circa 1500 m². Hierop wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd.

Conform de regeling mag bij Legstraat 6A een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 100 m². In dit geval zal dit bijgebouw worden vergoet met 160 m² door gebruikte maken van de sloopbonusregeling. Het bijgebouw horende bij Legstraat 6A zal dus een totale oppervlakte hebben van 260 m².

De overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt met een totale oppervlakte van circa 720 m² en de overbodige verharding ter plaatse wordt verwijderd. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ontstaan er vanaf de Legstraat een doorzicht naar het achterliggende landschap.

Landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijke inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met de eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

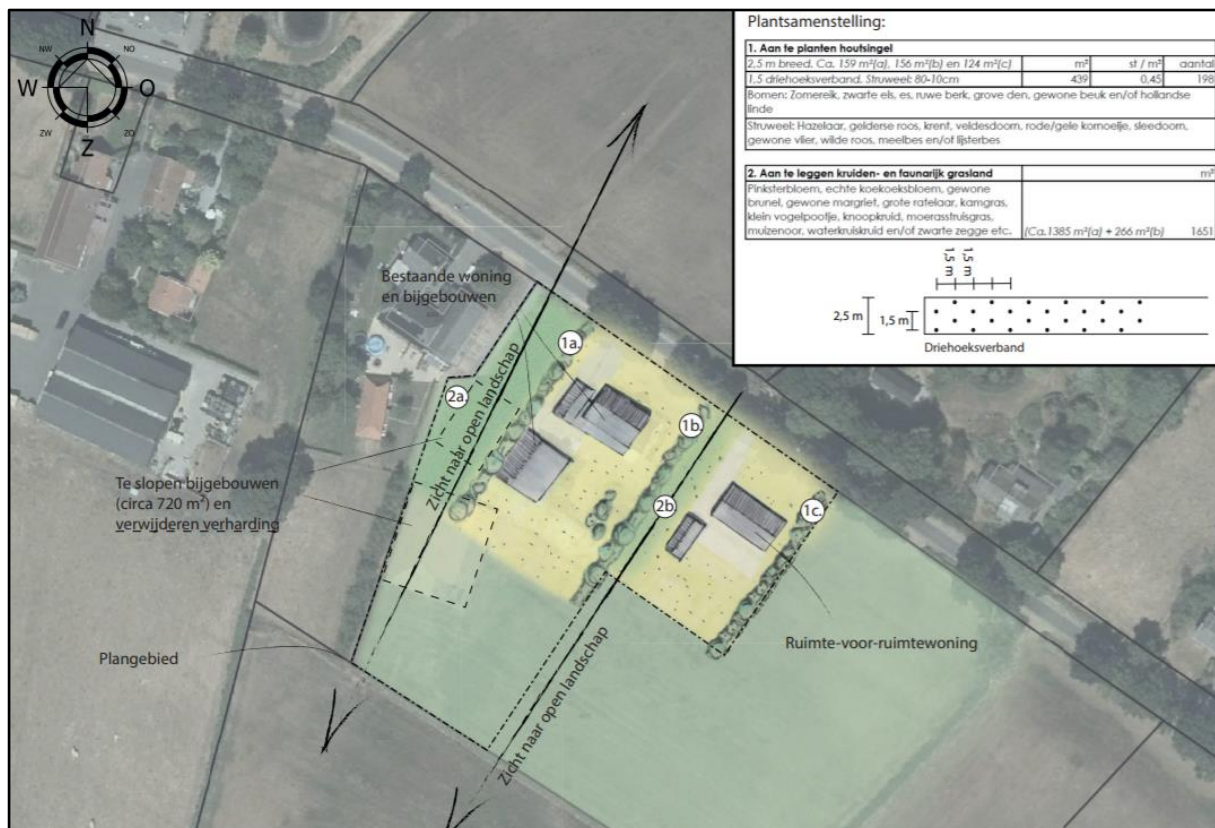
De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Legstraat 6 te Chaam wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Hierbij is aangesloten de Structuurvisie Alphen-Chaam' en de structuurvisie 'Buitengebied in ontwikkeling' van de gemeente Alphen-Chaam.

Huidige landschappelijke situatie

Het gebied heeft een open bebouwings- en landschapsstructuur. Kleinschaligheid is bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. Het landschap in de omgeving wordt gekenmerkt door oude besloten zandontginningen. Kenmerken hiervan zijn de open akkers, een bolle ligging, (laan)beplanting langs de wegen en op huiskavels, solitaire bomen op de akkers, zandwegen en paden, singelbeplanting op de huiskavel en beplanting langs de randen van de akkers. De landschapselementen hakhoutsingel, struweelhagen bomenrijen, bomengroepen en hoogstamboomgaarden komen relatief veel voor.

Beoogde landschappelijke inpassing

Bij het toevoegen van nieuwe landschapselementen dienen de erven ter plaatse voorzien te worden van een groene inpassing, zodat het contrast met de openheid van de omliggende gronden versterkt wordt. Om deze reden worden houtsingels gerealiseerd met inheemse stuikvormers en bomen. Door deze landschappelijke inpassing vallen gebouwen grotendeels visueel weg in de groene omgeving. Transparantie (zichtrelaties) blijven gehandhaafd op de locatie dankzij openingen naar het landschap. Hierdoor blijft de openheid in het landschap behouden. Deze zichtrelaties worden begeleid en benadrukt door de lijnvormige structuren van het landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan met plantsamenstellingen is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 4: Landschappelijke inpassing

3. Beleidskader

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

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

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

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

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

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en 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 is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-,



Afbeelding 5: Uitsnede structurenkaart
sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 5, ligt het plangebied 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. Omdat de locatie in het gemengd landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en het toevoegen van een (Ruimte-voor-Ruimte) woning in het agrarisch gebied met landschapswaarden is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied en past daarmee binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

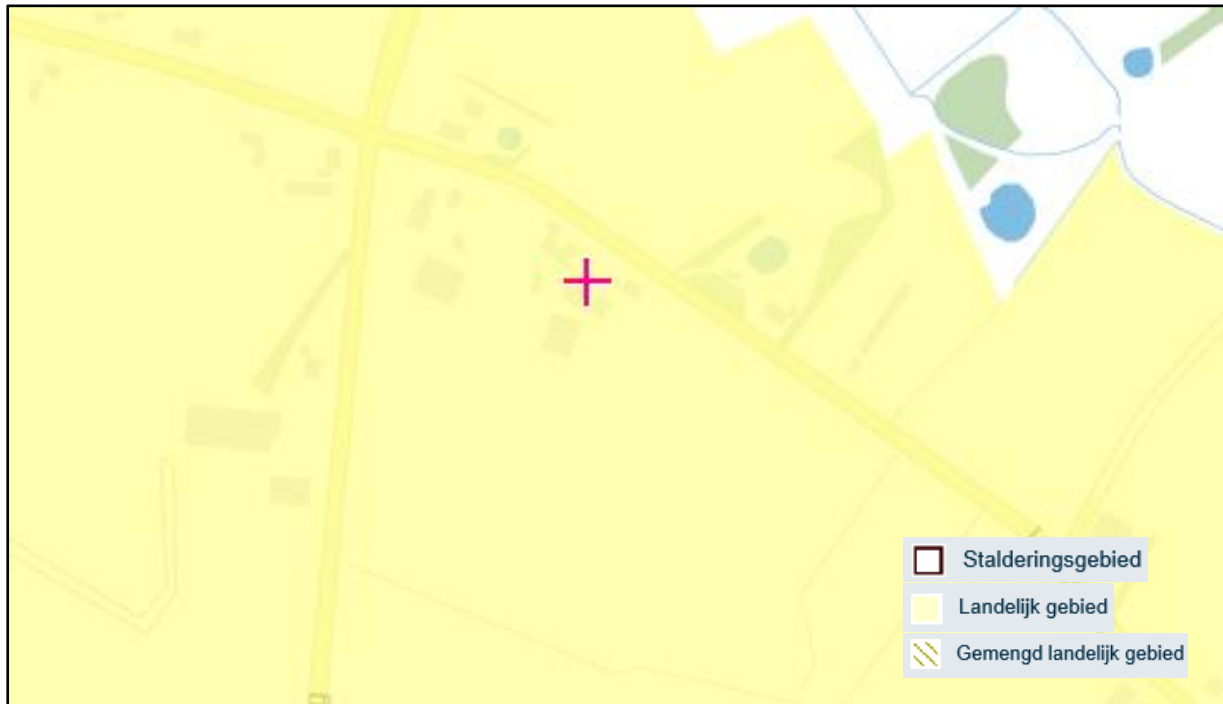
3.1.3 Interim Omgevingsverordening (Iov)

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn

opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied', zie afbeelding 6.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Interim Verordening

De voorwaarden behorende bij deze aanduiding zijn opgenomen in het volgende artikel:

- 3.52 aanvullende regels stalderen

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen bestaand ruimtebeslag. Enerzijds wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning met bijgebouw omgezet naar een woonbestemming. Anderzijds vindt de ontwikkeling plaats binnen een gebied dat is aangeduid als een bebouwingsconcentratie. Hier is de nieuwe (Ruimte-voor-Ruimte) woning gepland. Binnen een bebouwingsconcentratie is het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning onder voorwaarden toegestaan.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

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

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

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming die landschappelijk wordt ingepast en waarbij overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hierdoor wordt leegstand en verval van deze bebouwing voorkomen.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten 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. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling aangezien er in de beoogde situatie circa maximaal 500 m² bebouwing resteert (bestaande woonhuis en bijgebouw van 200 m²). Hierbij volstaat een goede landschappelijke inpassing. Voor de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt voldoende kwaliteitswinst behaald en deze ontwikkeling valt dan ook niet binnen een categorie. Hierbij volstaat ook enkel een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassingsschets opgesteld welke is opgenomen in de bijlage.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan.

Aanvullende regels staldieren (artikel 3.52)

In onderhavige situatie is geen sprake van uitbreiding van m² dierenverblijf maar van de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en het toevoegen van een (Ruimte-voor-Ruimte) woning in een bebouwingsconcentratie. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat staldieren hier niet van toepassing is. de aanvullende regels met betrekking tot staldieren geen invloed hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Afwijkende regels wonen (artikel 3.69)

Volgens artikel 3.69 kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning mits:

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Er is geen sprake van de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel.

- b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
Niet van toepassing.

- c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De beoogde burgerwoning geldt als vervanging van de bestaande bedrijfswoning. Hierbij is geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties. Tevens wordt overtollige bebouwing gesloopt, met uitzondering van 200 m² aan voormalige agrarische bijgebouwen. Deze wordt in de beoogde situatie ingezet als bijgebouw bij de beoogde burgerwoning.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.80)

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
Door de aankoop van de Ruimte-voor-Ruimte titel is er sprake van kwaliteitswinst welke in het verleden elders is behaald. Daarnaast is er in het plangebied sprake van een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit door de sloop van overtollige agrarische bebouwing en het landschappelijk inpassen van de Ruimte-voor-Ruimte woning.
- b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
Het Ruimte-voor-Ruimte kavel ligt in een bebouwingsconcentratie wat is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.
- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast op basis van de landschappelijke inpassing welke in de bijlage van dit bestemmingsplan is bijgevoegd.
- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Er is sprake van de ontwikkeling van een solitaire woning, dit is geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Tevens vormt de Ruimte-voor-Ruimte woning een afronding van bebouwing ter plaatse. Ten oosten van de Ruimte-voor-Ruimte woning blijft het open gebied behouden.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Door de initiatiefnemer is bij de ORR een Ruimte-voor-Ruimte titel (certificaatnummer 947) aangekocht teneinde de beoogde woning te kunnen realiseren. Het certificaat is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling is mogelijk op grond van de artikelen 3.69 en 3.80 uit de Iov. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen die hiervoor gelden vanuit de Iov.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie (ontwerp) en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Alphen-Chaam heeft een structuurvisie welke is vastgesteld op 27 februari 2014. In deze structuurvisie is het buitengebied van Alphen-Chaam onderverdeeld in diverse deelgebieden om zodoende het landschap te kunnen omschrijven en mogelijke toekomstige ontwikkelingen hieraan te verbinden. In het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam is een aantal landschapstypen te onderscheiden in verschillende mate van gaafheid en herkenbaarheid. Alphen Chaam maakt deel uit van de hogere zandgronden, en een groot deel van het landschap bestaat dan ook uit zandontginningen. Deze zandontginningen vallen uiteen in open en besloten ontginningslandschappen waarbij over het algemeen de jonge ontginningen rationeler en grootschaliger van aard zijn dan de oudere. Heel karakteristiek voor de oude zandontginningen zijn de bolle akkers die in een krans om de kernen heen liggen en die juist een zeer open karakter hebben. Jonge zandontginningen zijn vaak de voormalige heidegebieden die pas in cultuur konden worden gebracht nadat de technologische vooruitgang dit mogelijk maakte. Een andere manier om de heidegebieden uit te nutten was het aanplanten van productiebos zoals de Chaamse Bossen en 't Zand. Door de gemeente heen lopen een groot aantal beekdalen, die niet allemaal meer herkenbaar zijn.

Binnen de gemeente Alphen-Chaam kunnen de volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- Oude besloten zandontginningen (of kampenlandschap);
- Oude open zandontginningen (ook wel 'bolle of oude akkers' of essenlandschap genoemd);
- Jonge besloten zandontginningen;
- Jonge open zandontginningen;
- Beekdalen;
- Coulisselandschap (ook bekend als mozaïeklandschap);
- Bos;
- Broekontginningen.

Het plangebied aan de Legstraat 6 is gelegen binnen het landschapstype 'oude besloten zandontginningen'. In onderstaande tabel worden de randvoorwaarden gegeven voor aspecten als karakterkenmerken, verkaveling, oriëntatie en beplanting binnen het landschapstype 'oude besloten zandontginningen'.

Tabel 1: Randvoorwaarden binnen de 'oude besloten zandontginningen'

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten oude besloten zandontginningen, bolle akkers en broekontginningenlandschap	
Karakter	middenschaal, de akkers zijn open, bolle ligging, (laan)beplanting langs de wegen en op de huiskavels, solitaire bomen op de akkers, zandwegen en paden, singelbeplanting op de huiskavel, beplanting langs randen van de akkers
Verkaveling	grillig en kleinschalig (vergeleken bij jonge ontginningen)
Landschapselementen	Hakhoutsingel, bossingel, hakhoutbosje, kleine bosjes, struweelhaag, landschapsboom als solitair, als bomenrij of als boomgroep, hoogstamboomgaard, amfibieënpool, bloem- en kruidenrijke randen en zomen.
Beplantingssoorten	Eiken in het buitengebied, Lindes langs de wegen, singels, beukenhagen, singels met Hazelaar, Meidoorn, Krent
Erfbeplantingen	Rond het erf, 'cultuurlijk' aan de voorzijde, meer landschappelijk naar achter toe. Boomgaarden en hakhoutsingels.
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars of langsij de weg, bedrijfswoning met lange zijde naar de weg
Water(opvang)	In de vorm van greppels of poelen
Landschapsversterkende maatregelen	schaalverkleining door aanleg van landschapselementen, vergroten van contrast tussen open oude akkers door beplanting eromheen, natuurlijk randenbeheer, inpassing van bedrijvigheid
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits. Geen schaalsprong mogelijk op bolle akkers.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

De Structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen. Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

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

Als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente de volgende twee punten opgenomen in het kader van dit initiatief:

- Het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluiten bij de persoonlijke behoefte;
- Het wonen in een groene omgeving, waar je rust vindt, waar buurtbewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.
- Voorkeur hebben VAB-locaties, danwel andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied overig, of een locatie in / aan de rand van een cluster. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau is een vereiste. Dit is uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

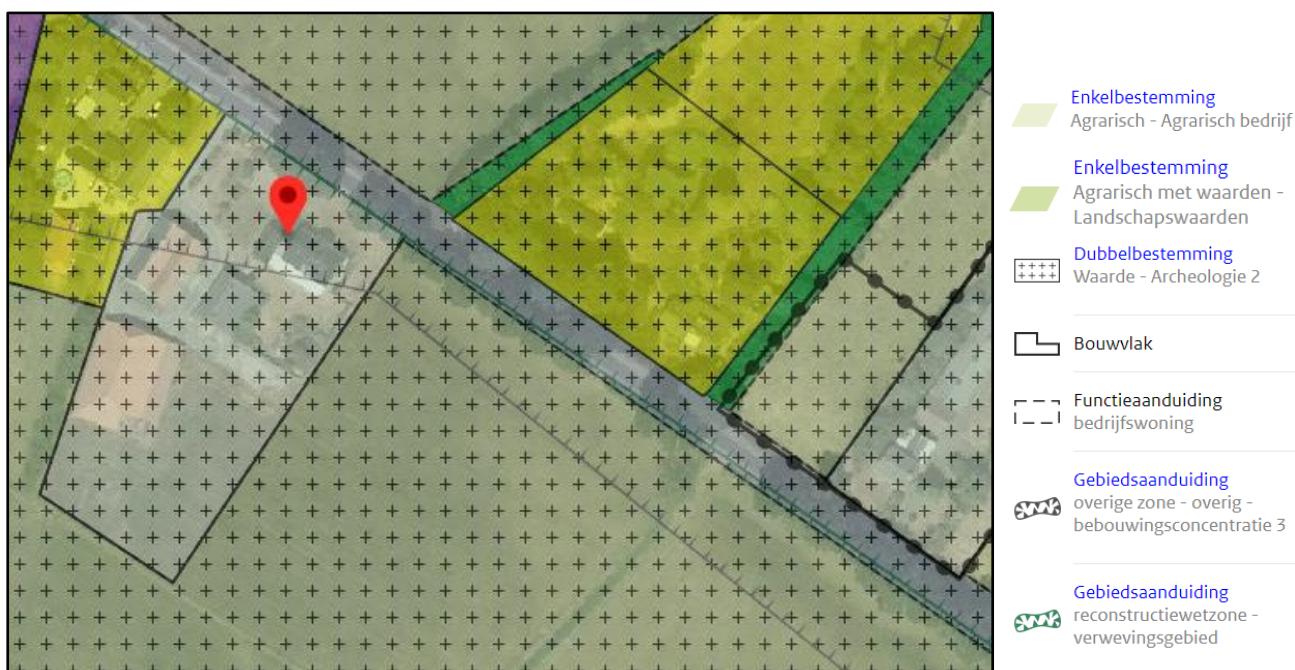
Onderhavige locatie betreft een locatie waar de agrarische bedrijfsactiviteit wordt gestaakt ten behoeve van de beoogde woonbestemming. Bewoning door een burger is op onderhavige locatie niet mogelijk aangezien er geen sprake meer is van een actief agrarisch bedrijf en dus burgerbewoning strijdig is met het bestemmingsplan. Daarom dient de agrarische bedrijfsbestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. De huidige agrarische bedrijfswoning zal hierbij een burgerwoning worden en ter plaatse van het naastgelegen perceel, gelegen in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als 'bebouwingsconcentratie 3' zal een nieuwe (Ruimte-voor-Ruimte) woning gesitueerd worden. In de ruimtelijke visie van de bebouwingsconcentratie (Meijsberg-Leg) wordt beschreven dat de bebouwing aan de Legstraat weinig directe relatie heeft met Chaam en dat de infrastructuur ter plaatse te beperkt is voor bedrijvigheid met een verkeerstaantrekkende werking. Wel zijn er voldoende mogelijkheden tot verdichting aan de Legstraat en herschikking van bebouwing. Hierbij dient transparantie naar het landschap (zichtrelaties) behouden te blijven en is er ruimte voor de ontwikkeling van zes nieuwe Ruimte-voor-Ruimte locaties.

Gezien de ligging van het plangebied binnen een bebouwingsconcentratie, het behoud van transparantie naar het landschap en het feit dat er geen sprake is van een verkeerstaantrekkende werking wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam.

3.2.2 Bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 en de regels van de correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010 vigerend. Conform de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 zijn op het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing, zie afbeelding 7:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf (t.p.v. het agrarische bedrijf);
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (t.p.v. de aangrenzende gronden);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – overig – bebouwingsconcentratie 3' (aan voorzijde van percelen)
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Functieaanduiding 'Bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'

In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. De ontwikkeling zou derhalve mogelijk gemaakt kunnen worden middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Om deze reden is onderliggend bestemmingsplan opgesteld teneinde de herbestemming van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en de herbestemming van agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' mogelijk te maken.

Artikel 23.1 uit het vigerende bestemmingplan geeft aan dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. wonen;
- b. kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleinschalig kamperen', waarbij de bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- d. overige aan het wonen ondergeschikte nevenactiviteiten, zoals opgenomen in de 'Tabel Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alpen-Chaam 2020, geconsolideerd';
- e. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- f. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regels zoals deze gelden binnen de bestemming 'Wonen'.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

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

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

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling, de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, geen nadelige effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het tweede criterium is een plan kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief, het herbestemmen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is niet opgenomen in de C- of D-lijst, er is geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 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). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

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

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van 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 Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels is het plangebied gelegen in 'norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'.

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

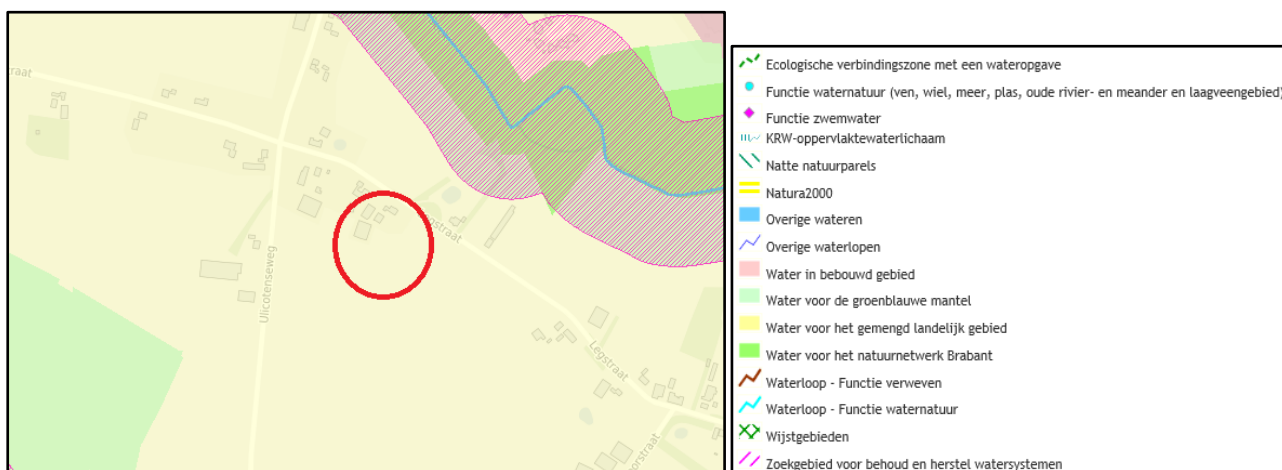
- a. 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/50 jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- c. 1/25 jaar voor akkerbouw;
- d. 1/10 jaar voor grasland.

De norm zoals hierboven beschreven betreft een inspanningsverplichting. Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied, zoals het plangebied, geldt de norm van het omringende landgebruik.

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 8: Uitsnede kaart PMWP, plangebied is rood omcirkeld

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.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijke riool. Voor het overige wordt er vanuit het plangebied 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 sloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard, van zowel de voormalige bedrijfswoning als de Ruimte-voor-Ruimte woning geloosd op het gemeentelijke riool. Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij die ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In de beoogde situatie vindt er enerzijds een afname plaats van verhard oppervlak door gedeeltelijke sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Er wordt circa 720 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, exclusief eventuele terreinverharding. Door de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning is er sprake van een toename van circa 350 m² (circa 250 m² woning en 100 m² bijgebouw). Hiervan uitgaande kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een afname van verhard oppervlak van circa 370 m² (exclusief terreinverharding). Derhalve behoeft er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt getracht zoveel mogelijk gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, zoveel mogelijk achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.3 Natuur

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

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

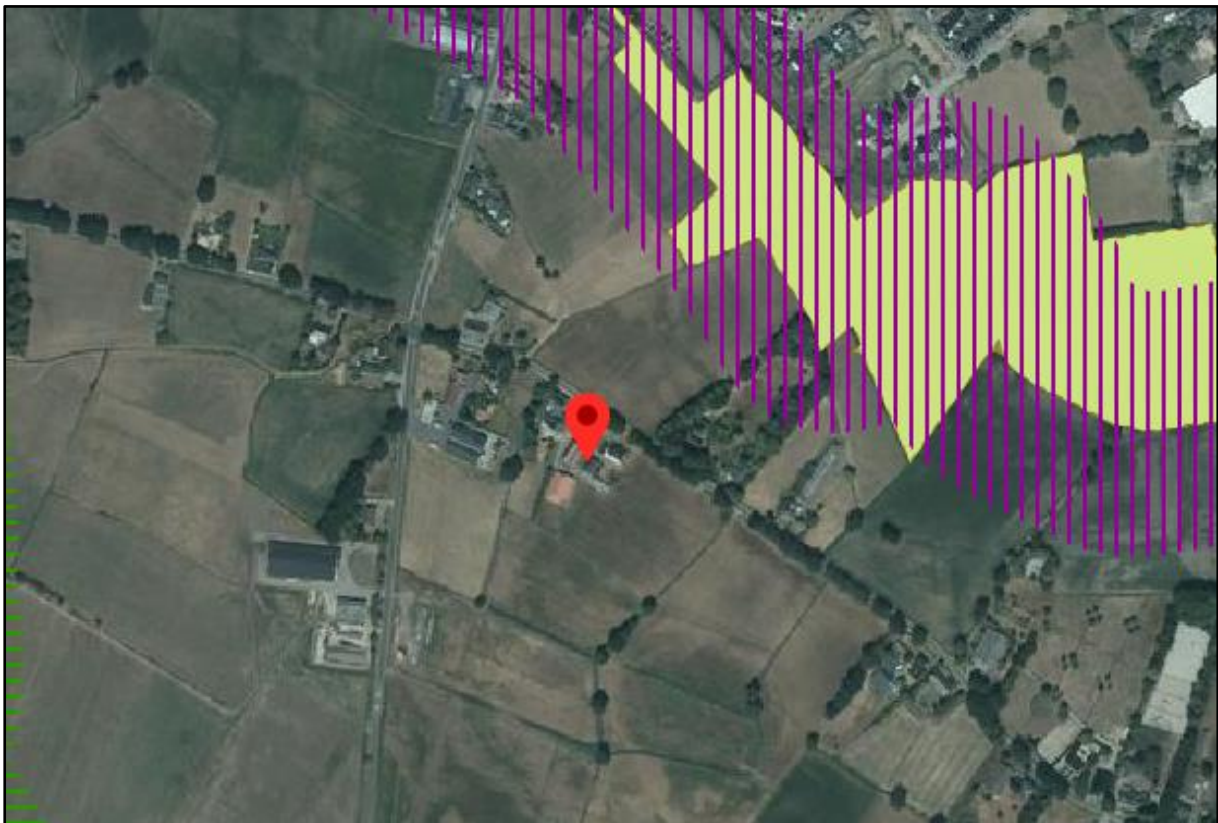
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;

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

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

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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



Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'Natuur en Stiltegebieden' Iov

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 Interim omgevingsverordening (Iov). Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform paragraaf 3.2.3 van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 9. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

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

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

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft het Ulvenhouts Bos, dat op een afstand van circa 7 kilometer ligt. Een ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn verschillende factoren welken kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Met name de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht zijn van toepassing bij de ontwikkeling van veehouderijen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten. Onderhavige ontwikkeling heeft geen effect op Natura 2000- gebieden in het kader van emissie, geluid en licht etc. De beoogde ontwikkeling betreft het van bestemming wijzigen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en het toevoegen van een (Ruimte-voor-Ruimte) woning op het aangrenzende perceel.

Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

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

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

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

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

Gelet op de aard van het initiatief aan de Legstraat 6 te Chaam, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de ontwikkeling, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen 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 is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het feit dat er bebouwing gesloopt gaat worden is een Flora- en fauna onderzoek naar eventueel aanwezige beschermde soorten noodzakelijk. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek toegevoegd, in de bijlage is het gehele flora en fauna onderzoek bijgevoegd.

Conclusie

Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het 'Ulvenhoutse Bos' op 6,5 km ten noorden van het plangebied. Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengen. Negatieve effecten kunnen op basis van de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden en de afstand tot het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Aanvullende onderzoek is niet nodig.

Interim omgevingsverordening

In de provincie Noord-Brabant is geen sprake van externe effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van NNN gebieden¹⁵. Gezien het plangebied niet overlapt met NNN gebied hoeft er geen rekening gehouden te worden met externe effecten op deze gebieden. Aanvullend onderzoek is niet nodig en een ontheffing op de omgevingsverordening is niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, maar er zijn geen werkzaamheden gepland waarbij houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij verwijderd worden. De Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden is niet van toepassing.

Beschermde soorten

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk huismus, kerkuil en steenuil. In alle drie gebouwen bestaat potentie voor nestlocaties van huismus onder de dakpannen. In gebouw 2 en 3 zijn vaste rusten verblijfplaatsen van kerk- en steenuil niet op voorhand uit te sluiten. Door de sloop van de panden worden de potenties onbruikbaar gemaakt, zodat sprake zou zijn van een overtreding van de vogelrichtlijn artikel 3,1 lid 2. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van huismus, kerkuil en steenuil is daarom noodzakelijk.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond

beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

- Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in bomen en struiken die aanwezig zijn binnen het plangebied.

- Tijdelijke schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

Voor diverse soorten vleermuizen (franjestart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis) is het plangebied potentieel geschikt voor de aanwezigheid van geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen. Door de renovatiewerkzaamheden kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen permanent ongeschikt gemaakt worden, waarbij sprake zal zijn van overtreding van artikel 3.5 lid 4 van de habitatrichtlijn. Aanvullende onderzoek naar vleermuizen is daarom noodzakelijk. Het onderzoek naar het voorkomen van kraam-, paar-, winter- en zomerverblijfplaatsen dient uitgevoerd te worden binnen de vastgestelde datumgrenzen van het Vleermuisprotocol (2017).

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitats. Aanvullende onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied bestaan potenties voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van nationaal beschermde soorten, te weten bunzing, steenmarter en wezel. Nader onderzoek met cameravallen en marterboxen zijn noodzakelijk voor de sloop van de panden. Wanneer de aanwezigheid van deze marterachtigen wordt vastgesteld, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Verder is het plangebied enkel geschikt voor verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van nationaal beschermde soorten die met een provinciale vrijstelling, o.a. diverse algemene (spits)muissorten, egel en konijn, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker en bastaardkikker. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het werken in één richting waarbij de dieren een vlucht mogelijkheid hebben.

Overzicht soortpotenties

De gebouwen aan de Legstraat hebben potenties voor verschillende soorten, waarvoor vervolgonderzoek noodzakelijk is wanneer de panden zullen worden gesloopt. Een overzicht van de aangetroffen potenties wordt weergegeven in de volgende tabel:

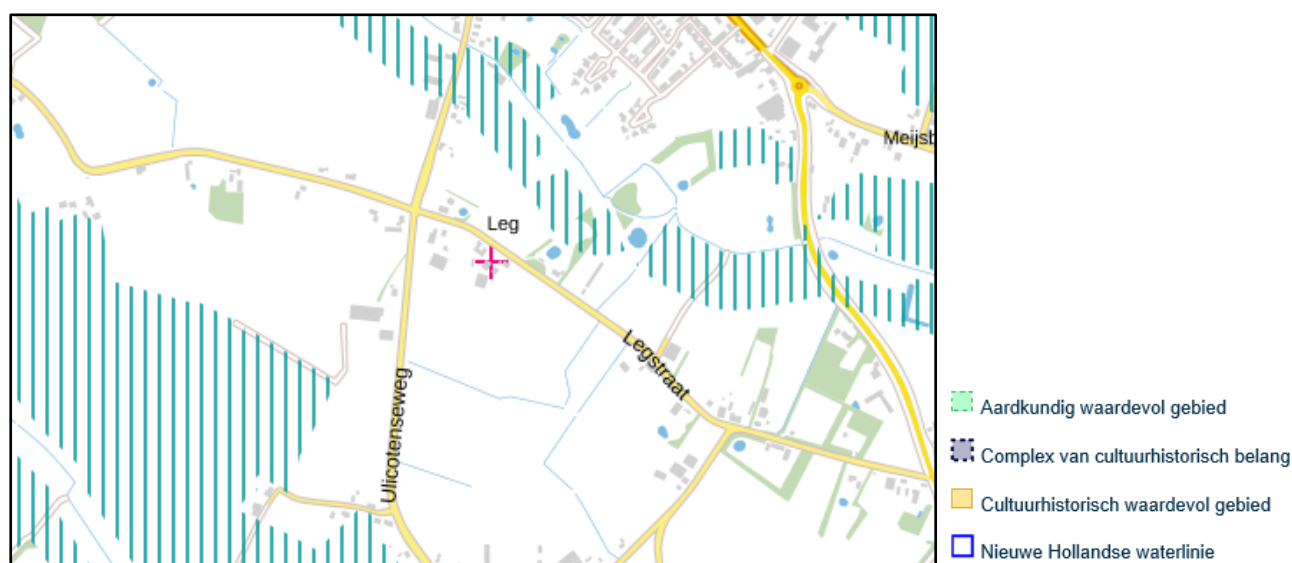
Tabel 1: Overzicht van de potenties per pand op Legstraat 6 waarvoor vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Pand	Potentie						
	Huismus	Kerkuil	Steenuil	Bunzing	Steenmarte	Wezel	Vleermuize
Gebouw 1	ja	nee	nee	nee	nee	nee	ja
Gebouw 2	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gebouw 3	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

Uit de kaart behorende bij paragraaf 3.2.4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart aardkundige of cultuurhistorische waarden Iov (3.2.4), plangebied aangeduid met rood kruis

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2016) van de provincie Noord-Brabant laat zien dat ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 11) het aspect cultuurhistorie, aardkundige waardevolle gebieden en archeologie geen belemmering vormen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Legstraat 6 te Chaam.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Wettelijk toetsingskader

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

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

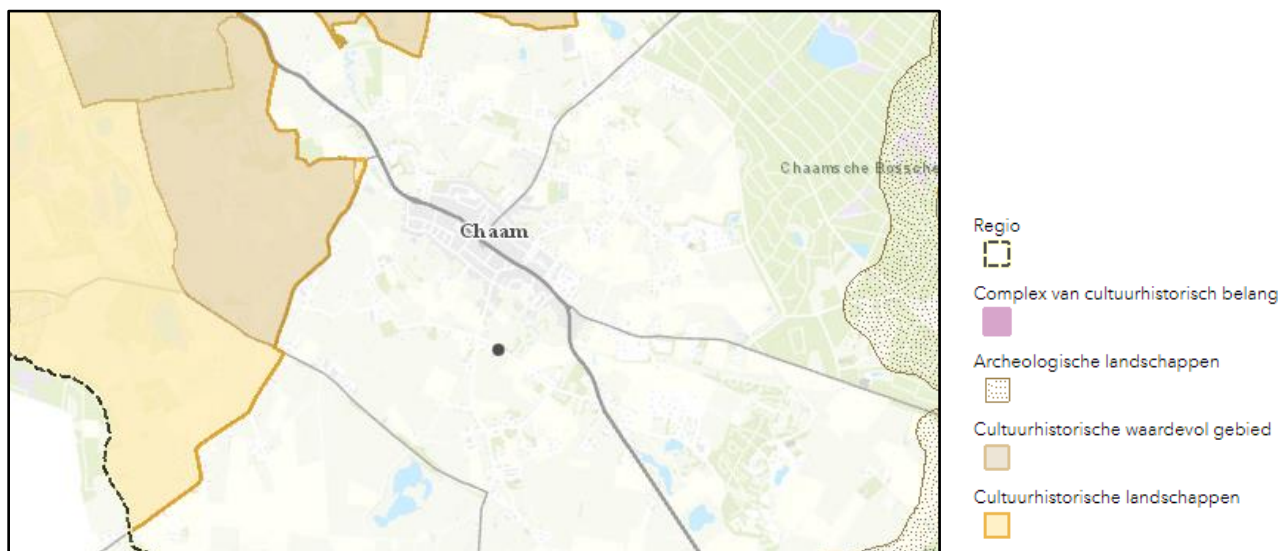
wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie afbeelding 11.



Afbeelding 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart CHW 2016

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart CHW 2016 blijkt dat het plangebied niet is gelegen in of aan een lijn, vlak of gebied met aanduiding. Echter de Erfgoedinformatie van CHW 2006 geeft aan dat het plangebied is gelegen in Historische geografie - vlakken (Erfgoedinformatie van CHW 2006) genaamd Leg en Houtgoor (CHW-code BA17).

Tussen Chaam en De Chaamse Beek bij Houtgoor ligt een kleiplateau met een kleinschalige middeleeuwse percelering. Het gebied wordt doorsneden door de Roode of Groote Beek en de Legstraat. Tegenwoordig is het gebied vrijwel geheel in gebruik als grasland, vroeger was het een mozaïek van akkers, graslanden en bosjes. Alle percelen waren omzoomd door houtsingels, waarvan nog enkele restanten bewaard zijn gebleven. Het gebied wordt omgeven door de bebouwing van buurtschap Houtgoor in het zuiden en de oostelijke lintbebouwing van Chaam in het noorden. Langs de Legstraat liggen de boerderijen en andere gebouwen van buurtschap Leg.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Legstraat 6 levert een bijdrage aan deze kleinschalige percelering (onder andere door de sloop van overvloedige bebouwing en de landschappelijk inpassing van het plangebied) en doet geen afbreuk aan de waarden van dit historische geografische vlak.

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

4.4.2 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).

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

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

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

In de nabijheid van het projectgebied is recentelijk nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is vastgesteld dat de voor archeologie relevante bodemlagen erg nat zijn geweest in het verleden. De concept archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Alphen-Chaam is hiervoor geraadpleegd. Naar verwachting zal deze eind 2020 definitief zijn. De archeologische combi-kaart bestaat uit de gecombineerde en geïnterpreteerde gegevens uit de AHN, Geomorfologische en bodemkaart met de cultuurhistorische kaart en omliggende onderzoeksgegevens. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plangebied naar verwachting te nat is geweest voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten uit het 'economische' verleden is wel groter. Echter de verwachting is dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden minder is vanwege de grootte van het plangebied.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (uit het vigerende bestemmingsplan) blijft gehandhaafd ter plaatse van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied bevinden zich onder andere burgerwoningen en (agrarische) bedrijven.

Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft het bedrijf aan de Legstraat 2. Volgens het vigerende bestemmingsplan gaat het hier om een groothandel in akkerbouw producten en diervoeders en grondgebonden agrarisch bedrijf. Volgens de bedrijven en milieuzonering van de VNG behoort dit bedrijf (SBI-code 4621) tot milieucategorie 3.1 waarbij een richtafstand geldt van minimaal 50 meter. IN gemengd gebied kan deze richtafstand teruggebracht worden naar 30 meter. De afstand van het bouwvlak van het bedrijf aan de Legstraat 2 tot aan het bouwvlak van het plangebied bedraagt circa 55 meter. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de minimale richtafstand tussen het plangebied en omliggende bedrijven.

Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf bevindt zich aan de Ulicotenseweg 38 te Chaam. Hier is een melkveehouderij gevestigd waarbij de vaste richtafstand 50 meter bedraagt en in gemengd gebied teruggebracht kan worden naar 30 meter. De afstand tussen het bouwvlak van deze melkveehouderij aan de Ulicotenseweg 38 en het bouwvlak van het plangebied bedraagt circa 140 meter. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de minimale richtafstand tussen het plangebied en omliggende agrarische bedrijven.

Omgekeerd mag een nieuw gevoelig object geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds bestaande (agrarische) bedrijven. Voor alle (agrarische) bedrijven in de omgeving geldt dat er reeds bestaande gevoelige objecten dicht bij zijn gelegen dan waar de beoogde nieuwe woning zal komen te liggen. Deze bestaande woningen zijn derhalve altijd meer beperkend dan de beoogde nieuwe woning zal zijn. Het omzetten van de huidige bedrijfswoning aan de Legstraat 6 en het toevoegen van een (Ruimte-voor-Ruimte) woning vormt derhalve geen

onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds bestaande (agrarische) bedrijven. Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden voor een goed woon- en leefklimaat.

4.6 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. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke onderbouwing, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

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

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?
- b. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

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

4.6.1 Bedrijfsontwikkeling

De planologische wijziging van de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen' mag niet tot het gevolg hebben dat omliggende veehouderijen onevenredig worden aangetast. In het kader van de Wgv wordt het omzetten naar een burgerwoning en het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning aangemerkt als een geurgevoelig object. Voor dergelijke geurgevoelige objecten geldt de vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen in de omgeving. De dichtst bijgelegen veehouderij is gelegen aan de Ulicotenseweg 38 te Chaam (melkveehouderij). Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 140 meter van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Zoals aangegeven dient er ter plaatse van de beoogde geurgevoelige object tevens sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is als het geurgevoelige object buiten de 50 meter geurcontouren is gelegen van de omliggende veehouderijen. Onderhavig initiatief heeft een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van circa 140 meter en dit betreft de melkveehouderij aan de Ulicotenseweg 38 te Chaam.

4.7 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten/terreinen waarbij mensen enige tijd verblijven, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Wet geluidhinder maakt onderscheid in 3 typen geluidshinder, namelijk wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Aangezien er in het kader van Wet geluidshinder een nieuwe geluidsgevoelige objecten/terreinen wordt gerealiseerd en er geluidsgevoelige activiteiten plaats zullen vinden op locatie, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt hieronder weergegeven, het gehele onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Conclusie

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan voor het realiseren van een nieuwe ruimte voor ruimte woning aan de Legstraat 6 te Chaam een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Legstraat

- De maximumsnelheid bedraagt 60 km/h, daarmee is het een gezoneerde weg, er moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de voorgevel de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 50 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Alphen-Chaam kan een verzoek worden ingediend voor het vaststellen van een hogere toelaatbare waarde. Aan dit verzoek kan de gemeente aanvullende eisen stellen. In de voorliggende situatie kan worden aangedragen dat ter plaatse van de achtergevel van de nieuwe woning de gevelbelasting lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde.
- Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de nog niet geprojecteerde woning verspreid gesitueerd wordt buiten de bebouwde kom. Daarnaast kan worden gesteld dat het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke en financiële aard. In de voorliggende situatie gaat het om 1 enkele woning. Om die reden zijn er bezwaren van financiële aard om de bestaand wegverharding te vervangen door een geluid reducerende wegverharding.
- Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, dient ermee rekening te worden gehouden dat er eisen zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit.

Ulicotenseweg

- De maximumsnelheid bedraagt 60 km/h, daarmee is het een gezoneerde weg, er moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat de gevelbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal blijven. In het kader van de Wet geluidhinder worden ten aanzien van verkeerslawaaï van de Ulicotenseweg geen eisen opgelegd.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

- Er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

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

In artikel 2 van het `Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is opgenomen dat een project `niet in betekenende mate` bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde `3% grens` niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stilstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

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

Onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Legstraat 6 en het toevoegen van één (Ruimte-voor-Ruimte) woning op het naastgelegen perceel. Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het gehele rapport is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Conclusie

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging, aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en de geplande herinrichting van de locatie. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande aanvraag omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond

Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Dit wordt analytisch bevestigd. In zowel de mengmonsters van de bovengrond als van de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten gemeten.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch zijn er in het grondwater geen verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen), de bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht"

beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is juist gebleken aangezien geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte (grond) of concentratie (grondwater) is gemeten.

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, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Legstraat 6 te Chaam kunnen zijn:

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

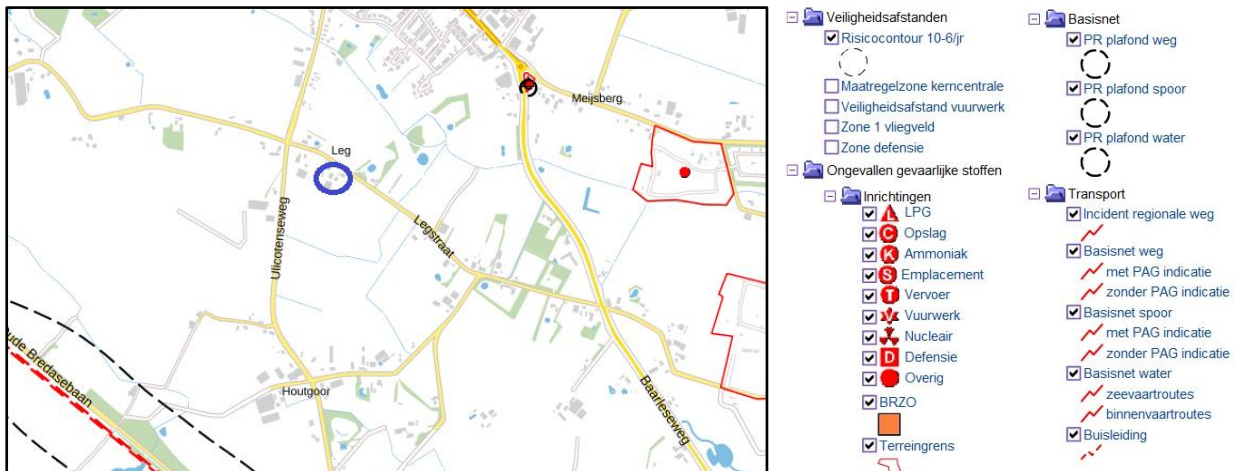
Invloedsgebied

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

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

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

4.10.2 Toetsing aan beleid



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart, plangebied is blauw omcirkeld

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe nabijheid geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting ligt aan de Sluisstraat 2 te Chaam. Dit betreft camping de Meijsberg. Het plangebied is op ruime afstand van dit bedrijf gelegen, circa 930 meter. Voor burgers is het van belang dat er in geval van calamiteit voldoende afstand wordt gehouden en dat men hierbij dwars op de wind loopt, weg van het ongeval.

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject, Rijksweg en provinciale weg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op een afstand van circa 1,1 kilometer is ten zuiden van het plangebied een buisleiding gelegen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer (5 meter) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Een verdere beoordeling aan het Bevb is niet van toepassing.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer plaats te vinden, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De locatie is gelegen aan de Legstraat. Dit is een verharde doorgaande weg in het buitengebied van Chaam. De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en de wijziging van de bestemming van het naastgelegen perceel van Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' teneinde hier een (Ruimte-voor-Ruimte) woning te kunnen toevoegen. Enerzijds wordt er dus een agrarisch bedrijf wegbestemd waardoor er een afname is van vervoersbewegingen van agrarisch bedrijfsverkeer. Anderzijds leidt het toevoegen van de Ruimte-voor-Ruimte woning tot een toename van het aantal vervoersbeweging. Uiteindelijk kan

geconcludeerd worden dat deze elkaar opheffen en dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een toename van het aantal vervoersbewegingen. Het bestemmingsverkeer in de beoogde situatie kan afgewikkeld worden op de verharde Legstraat waarna men in oostelijke of in westelijke richting de weg kan vervolgen. Parkeren zal op eigen terrein geschieden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

4.12 Technische infrastructuur

In of kort nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 12). Alvorens gebouwd gaat worden in het plangebied zal eerst een KLIC-melding worden uitgevoerd om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van 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 betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

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

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals dit 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 'Wonen';*
- *Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden';*
- *Enkelbestemming 'Groen landschappelijke inpassing';*
- *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';*
- *Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker';*
- *Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'*
- *Gebiedsaanduiding 'Overige zone – overig – bebouwingsconcentratie 3'*
- *Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwde oppervlakte bijgebouwen'*

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

5.3 Toelichting regels

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

Binnen de woonbestemming zijn de te herbestemmen bedrijfswoning naar een burgerwoning en de Ruimte-voor-Ruimte woning toegestaan. De landschappelijke inpassing die hierbij dient plaats te vinden krijgt de bestemming 'Groen-landschappelijke inpassing'. De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden',

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling nabij de Legstraat 6 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 (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op 13 april 2020 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft hierin de beoogde plannen voorgelegd aan de bewoners van de adressen Legstraat 1, 1a, 1b, 2, 2a, 3 en 4 en de Ulicotenseweg 36. Dit omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.

6.2.2 Vooroverleg

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

De provincie Noord-Brabant is positief over de voorgenomen ontwikkeling. Echter hebben zij nog enkele opmerkingen welke reeds in onderhavig bestemmingsplan verwerkt zijn. De gehele vooroverlegreactie van de provincie is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta geeft een positief wateradvies met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Zij hebben nog een advies aangaande het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen wat is overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De gehele vooroverlegreactie van het waterschap is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingebracht, waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld.

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

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

7. Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsschets

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Flora- en fauna onderzoek

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Bijlage 6: Vooroverlegreactie Brabantse Delta

Bijlage 7: Omgevingsdialoog

Bijlage 8: Certificaat bouwtitel



www.ontwerp-planologie.nl

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