

Toelichting bestemmingsplan

Markweg 5 en 13 te Strijbeek

Colofon

Gemeente	Alphen-Chaam
Planlocatie	Markweg 5 en 13, 4856 AC Strijbeek
Datum	24-08-2021/ gewijzigd 10-01-2022/ gewijzigd 24-03-2022/ gewijzigd 20-07-2022/ 26-01-2023/ gewijzigd 02-05-2023
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.1723.BPMarkweg5en13-VS01
Opgesteld door	Van Dun Advies BV Raadhuisstraat 32 T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@vandunadvies.nl I. www.vandunadvies.nl
Auteur	MvO/JR
Projectleider	ML
Projectnummer	08153.019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend planologisch regime.....	6
1.4 Procedure.....	8
1.5 Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie.....	9
2.2 Beoogde situatie.....	10
3. Beleidskader	14
3.1 Provinciaal beleid	14
3.1.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant.....</i>	<i>14</i>
3.1.2 <i>Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014</i>	<i>14</i>
3.1.3 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....</i>	<i>15</i>
3.2 Gemeentelijk beleid	24
3.2.1 <i>Structuurvisie Alphen-Chaam</i>	<i>24</i>
3.2.2 <i>Gebiedsvisie Strijbeek en gebiedsgerichte benadering Markweg 5-13</i>	<i>26</i>
3.2.3 <i>Perspectief Strijbeek</i>	<i>27</i>
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	29
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.2 Waterhuishouding	30
4.2.1 <i>Waterrelevant beleid.....</i>	<i>30</i>
4.2.2 <i>Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....</i>	<i>33</i>
4.2.3 <i>Beoogde waterhuishoudkundige situatie</i>	<i>34</i>
4.3 Natuur	36
4.3.1 <i>Natuurnetwerk Nederland (NNN).....</i>	<i>36</i>
4.3.2 <i>Wet natuurbescherming</i>	<i>37</i>
4.4 Bodemkwaliteit	40
4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	40
4.5.1 <i>Cultuurhistorie en aardkundig waardevolle gebieden.....</i>	<i>40</i>
4.5.2 <i>Archeologie.....</i>	<i>43</i>
4.6 Bedrijven en milieuzonering	45
4.7 Geur	47
4.7.1 <i>Omgekeerde werking.....</i>	<i>47</i>
4.7.2 <i>Woon- en leefklimaat.....</i>	<i>48</i>
4.8 Luchtkwaliteit.....	49
4.9 Geluid.....	53

4.10	Verkeer en parkeren	54
4.11	Externe veiligheid	55
4.11.1	<i>Regelgeving</i>	55
4.11.2	<i>Toetsing aan beleid.....</i>	56
4.12	Technische infrastructuur.....	57
5.	Juridische planbeschrijving	58
5.1	Juridische achtergrond.....	58
5.2	Toelichting verbeelding.....	58
5.3	Toelichting regels	58
6.	Uitvoerbaarheid.....	60
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	60
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
6.2.1	<i>Vooroverleg en omgevingsdialoog.....</i>	60
6.2.2	<i>Zienswijzen en beroep</i>	60
7.	Bijlagen	61

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

In 1987 hebben de eigenaren van een familiebedrijf in de boomkwekerij sector, besloten zich volledig te richten op het opkweken en verhandelen van buxus vanaf de locaties Markweg 5 en Markweg 13 te Strijbeek. Onder de merknaam Topbuxus werd er begonnen met het planten van 30.000 gewortelde *Buxus Sempervirens* stekken. Inmiddels zijn er in totaal >12.000.000 buxus planten opgekweekt. De planten gaan hoofdzakelijk naar grote planten import- en exportbedrijven en Retail tuincentra-ketens. In 2008 begon buxusschimmel een negatieve impact te krijgen op de buxuswereld. Dit was voor initiatiefnemer een reden om een product te ontwikkelen voor de consument om deze buxusschimmel tegen te gaan. In samenwerking met de Universiteit van Wageningen werden er onderzoeken uitgevoerd om de optimale dosering van de verschillende componenten en benodigde behandel frequentie te bepalen. In juli 2011 werd de Health-mix bruistablet gelanceerd voor de behandeling van buxusschimmel.

De eigenaren hebben dus in al die jaren niet stil gestaan in bedrijfsontwikkeling, stilstaan betekent immers achteruitgang. Nu eigenaren wat ouder begint te worden is het verstandig om te kijken hoe de bedrijven op een waardevolle manier in de toekomst voortgezet kunnen worden. Het optimaliseren van de bedrijfsmogelijkheden draagt bij aan een duurzame voortzetting van de bedrijven.

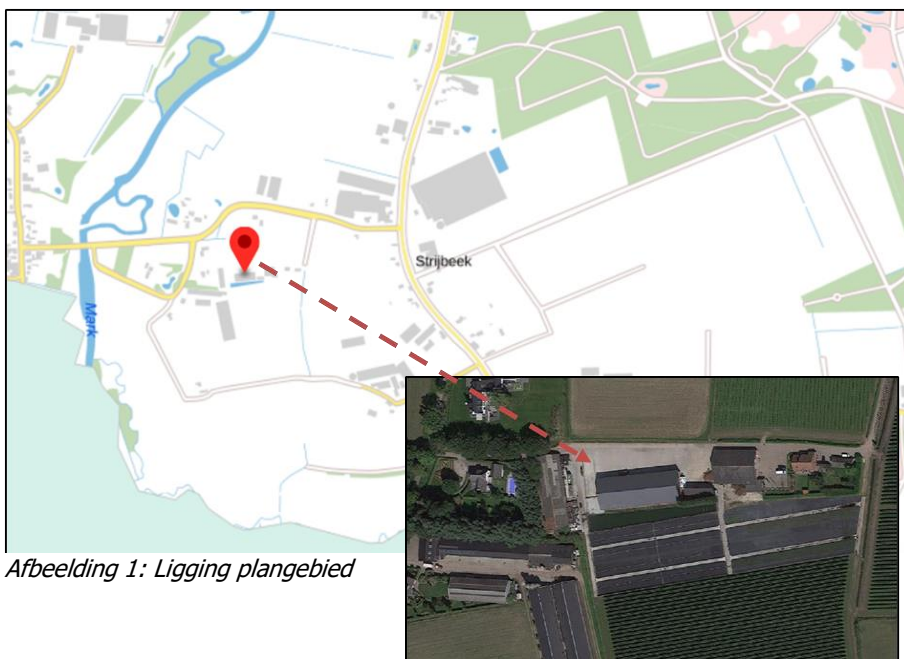
Het voornemen is om de bedrijfswoning aan de Markweg 13 af te splitsen van het bestaande agrarisch bedrijf en hier het specifieke bedrijfsonderdeel voor onderhoudsproducten voor buxus, onder de firma Topbuxus Growing Solutions BV voort te zetten. Deze activiteiten worden uitgevoerd in de oude kippenstal (te verbouwen) welke achter de bedrijfswoning is gesitueerd. Dit bedrijf is geen agrarisch bedrijf meer wat buxusplanten teelt. De burgerwoning aan de Markweg 5, welke ook in eigendom is van initiatiefnemer, wordt betrokken bij het resterend agrarisch bedrijf. Markweg 5 zal worden afgesplitst en verder gaan als een zelfstandig agrarisch bedrijf betreft een plantenkwekerij. Tevens wil initiatiefnemer dit agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak vergroten ten behoeve van de reeds bestaande containervelden ten zuiden van de woning.

Het voornemen tot het aanpassen van de bedrijfsvoering en het bestemmingsplan is al enkele jaren geleden aangekaart bij de gemeente. Initiatiefnemer, adviseur en gemeenten hebben zich meermaals gebogen over dit voornemen. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 20 oktober 2020 een positief principebesluit genomen om de gewenste ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk te maken.

In deze toelichting wordt aangetoond dat het plan ruimtelijk verantwoord is. Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit de regels en de verbeelding.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, op circa 300 meter ten westen van Strijbeek en ten oosten op korte afstand aangrenzend aan het Markdal-gebied. Het plangebied bestaat feitelijk uit twee verschillende adressen welke beiden in bezit zijn van initiatiefnemer en deel uitmaken van dit bestemmingsplan. In Afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Markweg 13 is kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie H met nummer 245 en Markweg 5 bestaat uit de kadastrale percelen 246, 249, 250, 1411, 1413 en 146. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van afgerond circa 24.500 m².



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Geldend planologisch regime

Voor de locatie Markweg 5 te Strijbeek is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', aldus vastgesteld d.d. 11-02-2010 van toepassing. Voor de locatie Markweg 13 te Strijbeek is de verbeelding van het wijzigingsplan 'Markweg 5-13 Strijbeek', aldus vastgesteld d.d. 30-08-2011 van toepassing. Op beide locaties zijn de planregels uit het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', aldus vastgesteld 10-12-2015, vigerend. De opeenvolgende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en herzieningen maken de raadpleging van het huidige planologische regime niet eenvoudig. Om deze reden heeft de gemeente het geconsolideerd bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd' opgesteld. Voor een uniforme beschrijving en verwijzing naar de vigerende bestemmingen en aanduidingen ter plaatse van de twee locaties wordt nu verwezen naar dit plan. Dit geconsolideerde plan heeft geen juridisch bindende status. Voor de juridisch bindende regels en verbeelding wordt verwezen naar het moederplan en de correctieve herziening.

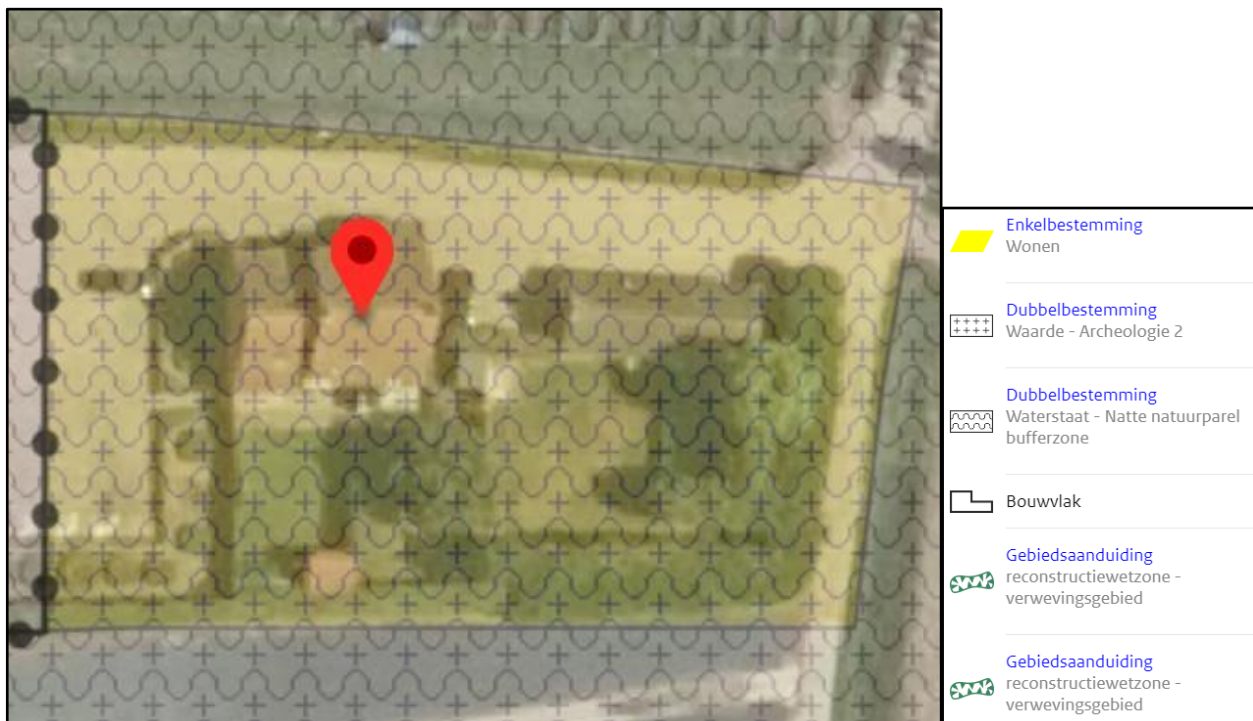
Markweg 13 te Strijbeek, zie afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'Bedrijfswoning'.
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied';



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van Markweg 13

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone';
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verweringsgebied';



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van Markweg 5

Plangebied ter plaatse van containervelden buiten 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', zie afbeelding 4;
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden';

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkeling';
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Verweringsgebied'.



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan buiten daartoe behorend bestemmingsvlak

1.4 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

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 kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

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 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

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, 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 de planlocatie.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied grenst ten westen aan het 'beekdal' gebied van de Bovenmark en ligt ten oosten op de grens van de 'oude besloten zandontginningen'. Het beekdallandschap bestaat uit kleinschalige open akkers, laag gelegen, met de kavelgrens loodrecht op de beek. Het zijn natte gebieden waardoor bebouwing enkel aan de rand van het beekdal voorkomt. De percelen rondom de beek bestaan uit overwegend grasland. Het karakter van een oude besloten zandontginningslandschap bestaat uit kleinschalige open akkers met een grillig verkavelingspatroon, singelbeplanting en laanbeplanting langs wegen en huiskavels. De omliggende gronden bestaan overwegend uit grasland.

Zoals benoemd in de inleiding wordt aan de Markweg 13 en Markweg 5 te Strijbeek al geruime tijd een buxuskwekerij geëxploiteerd. Beide locaties zijn van dezelfde eigenaar. In de eerste jaren van de buxuskwekerij was de bedrijfsvoering volledig gericht op het opkweken en verhandelen van de buxusplanten, wat leidde tot de verhandeling van circa 3.000.000 planten per jaar. De planten gaan hoofdzakelijk naar grote planten import- en exportbedrijven en Retail tuincentra-ketens. Het bedrijf beschikt over circa 50 hectare vollegrond voor de opweek van de buxusplanten. De sleutel tot succesvolle teelt van buxus lag in het continu testen en ontwikkelen van de planten. Onder andere in opdracht van de overheid werd gekeken naar de opname van de plant en de werking van organische en minerale meststoffen, om bodemverbeters te vinden die de weerstand van de planten verhogen, maar ook om manieren te vinden om schimmelziekten te genezen en te voorkomen. Het buxusbedrijf groeide uit tot een van de grootste van de wereld.

In 2008 begon buxusschimmel een negatieve impact te krijgen op de buxuswereld. Dit was voor het bedrijf een reden om een product te ontwikkelen voor de consument. In samenwerking met de Universiteit van Wageningen werden er onderzoeken uitgevoerd om de optimale dosering van de verschillende componenten en benodigde behandelfrequentie te bepalen. In juli 2011 werd de Health-mix bruistablet gelanceerd voor de behandeling van buxusschimmel. Sinds 2010 is de buxusmot een hevige plaag in de buxuswereld. Bij zowel de telers van buxusplanten als bij particulieren zorgt de buxusmot voor grote schade aan de planten. De eigenaren hebben ook voor dit probleem zich gespecialiseerd in biologische onderhoudsproducten waarmee de buxusmot kan worden aangepakt. Het bedrijf produceert enkel biologische onderhoudsproducten, welke niet schadelijk zijn voor het milieu, mens en dier. Het ontwikkelen, produceren en de advisering en de verkoop van deze professionele buxusonderhoud producten is uitgegroeid tot een volwaardige bedrijf, welke onder de firma Topbuxus Growing Solutions BV bekend is over de hele wereld.

Het plangebied bestaat uit twee adressen, namelijk de Markweg 13 en Markweg 5. In de bestaande situatie betreft de woning aan de Markweg 13 de bedrijfswoning van de buxuskwekerij en het bedrijf in buxusonderhoud producten. Voor beide bedrijfsonderdelen zijn binnen het plangebied diverse opstanden aanwezig, alsmede een permanent containerveld en een waterbassin. Binnen dit perceel van de Markweg 13 is een oude kippenstal aanwezig. Deze wordt gebruikt als opslag en machineberging voor het bedrijf. Op het bedrijf is verder een loods ten behoeve van de boomkwekerij aanwezig, een loods met kantine/kantoren, verwerkingsruimte, verpakkingsruimte, koelcel en dieseltanks en een compost opslag en losse stort aanwezig. Tevens zijn er een mix- stans- en verpakkingsmachine aanwezig ten behoeve van de productie van de buxus onderhoud producten. Verder beschikt het bedrijf over een groot buitenterrein waar buitenopslag kan plaatsvinden en is er een laaddock aanwezig.

Op de volgende pagina is een luchtfoto opgenomen. Schuur 1 heeft een oppervlakte van circa 700 m². Loods 2 heeft een oppervlakte van circa 1.100 m². De overkapping tussen loods 1 en 2, benoemd onder 3, heeft een oppervlakte van circa 125 m². De oude kippenstal benoemd onder 4, welke reeds is opgeknapt, heeft een oppervlakte van circa 710 m² (48,2m x 14,7m). Op plek 5 is een silo aanwezig van circa 150 m². De containervelden hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 7.800 m². Het waterbassin heeft een oppervlakte van 720 m².

Aan de Markweg 5 is een burgerwoning met bijgebouw (circa 100 m²) aanwezig, welke een eigen bouwperceel heeft en is aangeduid met de enkelbestemming 'Wonen'. Het bouwvlak van deze burgerwoning grenst aan het agrarisch bouwvlak van de Markweg 13. Deze burgerwoning aan de Markweg 5 was de oorspronkelijke bedrijfswoning van de buxuskwekerij. Voor eigenaren is onbekend waarom deze woning ooit in het bestemmingsplan is afgesplitst van het agrarisch bedrijf en is bestempeld als 'burgerwoning'.

De oppervlakte van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de Markweg 5 betreft 2.341 m². Het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' behorende bij de Markweg 13 heeft een oppervlakte van circa 1,7, het bouwvlak is circa 1,25 hectare. Een gedeelte van de containervelden in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, met een oppervlakte van 5.042 m², zijn buiten dit bestemmingsvlak gelegen. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is hier van toepassing.



Afbeelding 5: Luchtfoto bestaande situatie, rood kader is plangebied, blauw kader zijn bestaande bouwvlakken

2.2 Beoogde situatie

De eigenaren hebben dus in al die jaren niet stil gestaan in bedrijfsontwikkeling, stilstaan betekent immers achteruitgang. Nu de eigenaar wat ouder begint te worden, er een bedrijfsopvolger in de eigen gelederen ontbreekt en waarbij de productie van onderhoudsproducten voor buxus een volwaardige bedrijfsvoering is geworden, is het verstandig om te kijken hoe de bedrijven op een waardevolle manier in de toekomst voortgezet kunnen worden. Het loskoppelen van de bedrijven en het optimaliseren van de bedrijfsmogelijkheden draagt bij aan een duurzame voortzetting van beide bedrijfstvormen.

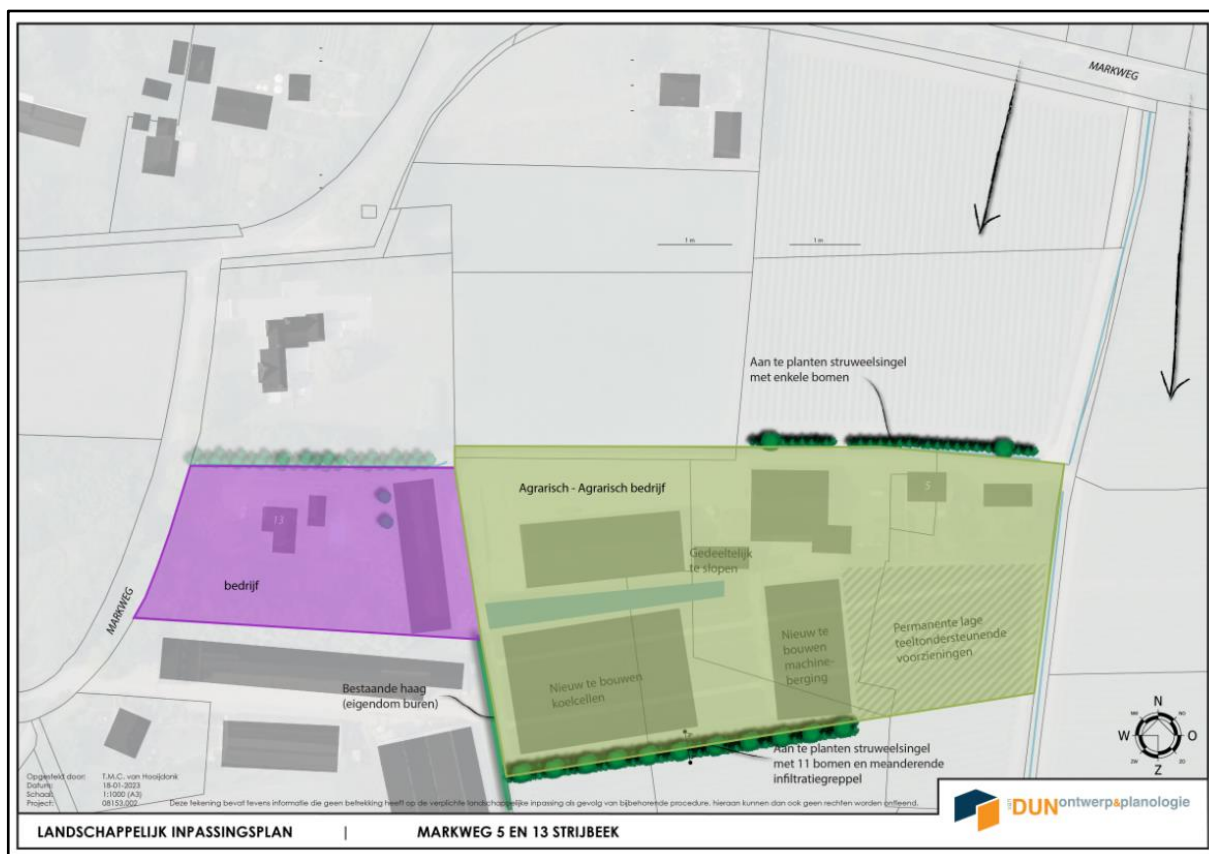
De groei in producten voor buxusonderhoud vergt zoveel tijd en energie van eigenaren dat het combineren van alle activiteiten op locatie niet meer mogelijk is. De eigenaar zal zelf verder gaan met het bedrijf in de productie van onderhoudsmiddelen en het advies en verkoop daarvan. Het agrarisch bedrijf zal los worden gekoppeld en verkocht worden aan derden. Om de verkoop van de agrarische locatie zo aantrekkelijk mogelijk te maken wordt er direct voor gekozen om deze locatie te optimaliseren. Het is op dit moment nog niet exact duidelijk of deze agrarische locatie ingezet blijft worden voor de teelt en handel van buxusplanten. Door de buxusmot is de populariteit van de buxusplant sterk gedaald, waardoor veel kwekers al zijn overgegaan op de teelt en verkoop van andere planten. Het is in ieder geval van belang dat de locatie geschikt wordt gemaakt zodat de locatie gebruikt kan worden voor een andere (tuin)planten- of fruitkwekerij. De locatie is immers bij uitstek geschikt voor de exploitatie van een volwaardig agrarisch bedrijf door de courante bebouwing en de waardevolle vollegrondspercelen in de omgeving.

Het voornemen is om de bedrijfswoning aan de Markweg 13 af te splitsen van het bestaand agrarisch bedrijf en hier het specifieke bedrijfsonderdeel voor onderhoudsproducten voor buxus, onder de firma

Topbuxus Growing Solutions BV voort te zetten. Deze activiteiten worden uitgevoerd in de oude kippenstal welke achter de bedrijfswoning is gesitueerd. Initiatiefnemer heeft dit gebouw reeds verbouwd waardoor het weer jaren gebruikt kan worden voor de bedrijfsactiviteiten. Dit gebouw heeft momenteel voldoende omvang van circa 710 m² met een bouwhoogte van circa 9,77 meter. Ten westen van het gebouw is nog voldoende manoeuvreerruimte over voor interne en externe vervoersbewegingen. De productie van de onderhoudsproducten is wel verwant aan die van een agrarisch bedrijf, maar daar er geen primaire agrarische producten meer worden geteeld en verhandeld, is het niet langer meer te typeren als een agrarische bedrijfslocatie. De bestemming ter plaatse van de Markweg 13 zal derhalve omgezet moeten worden naar een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsvlak zal een oppervlakte krijgen van circa 5.494 m². Er is voldoende manoeuvreerruimte voor het verkeer binnen de bedrijfsbestemming. Het verkeer kan via de Markweg 5 het terrein oprijden en via Markweg 13 het terrein weer afrijden. Het verkeer kan ook via de Markweg 13 het terrein op en het terrein verlaten.

De burgerwoning aan de Markweg 5, welke dus beschikt over dezelfde eigenaar, wordt betrokken bij het resterend agrarisch bedrijf. Markweg 5 zal verder gaan als een zelfstandig agrarisch bedrijf en wordt verkocht aan de huidige huurder van de Markweg 5. De Markweg 5 wordt als een volwaardige bedrijfslocatie inclusief bedrijfswoning verkocht aan de huidige huurder. De huidige huurder is voornemens om twee nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren op een gedeelte van het bestaande containerveld, zie afbeelding 6. Ten zuiden van het waterbassin wordt een gebouw met koelcellen beoogd. Het beoogde gebouw heeft afmeting van circa 40 bij 60 meter. Ten zuidoosten van het waterbassin wordt een nieuwe machineberging beoogd met een afmeting van circa 24 bij 45 meter. De nieuw te bouwen gebouwen hebben in de beoogde situatie een hoogte van circa 9,77 meter, wat aansluit op het reeds aanwezige gebouw met een hoogte van 9,77 meter. Deze hoogte is nodig voor een goede bedrijfsvoering van de koper van de Markweg 5.

Door voldoende afstand tussen deze twee beoogde gebouwen aan te houden, is er voldoende manoeuvreerruimte op het terrein voor interne en externe verkeersbewegingen. Wel dient de bestaande overkapping (gedeeltelijk) te worden gesloopt om bij deze twee nieuwe bedrijfsgebouwen te kunnen komen. Het beoogde bouwvlak van het agrarisch bedrijf is afgestemd op de bestaande en beoogde bedrijfsbebouwing. Hierdoor heeft het beoogde bouwvlak voor de bestemming Markweg 5

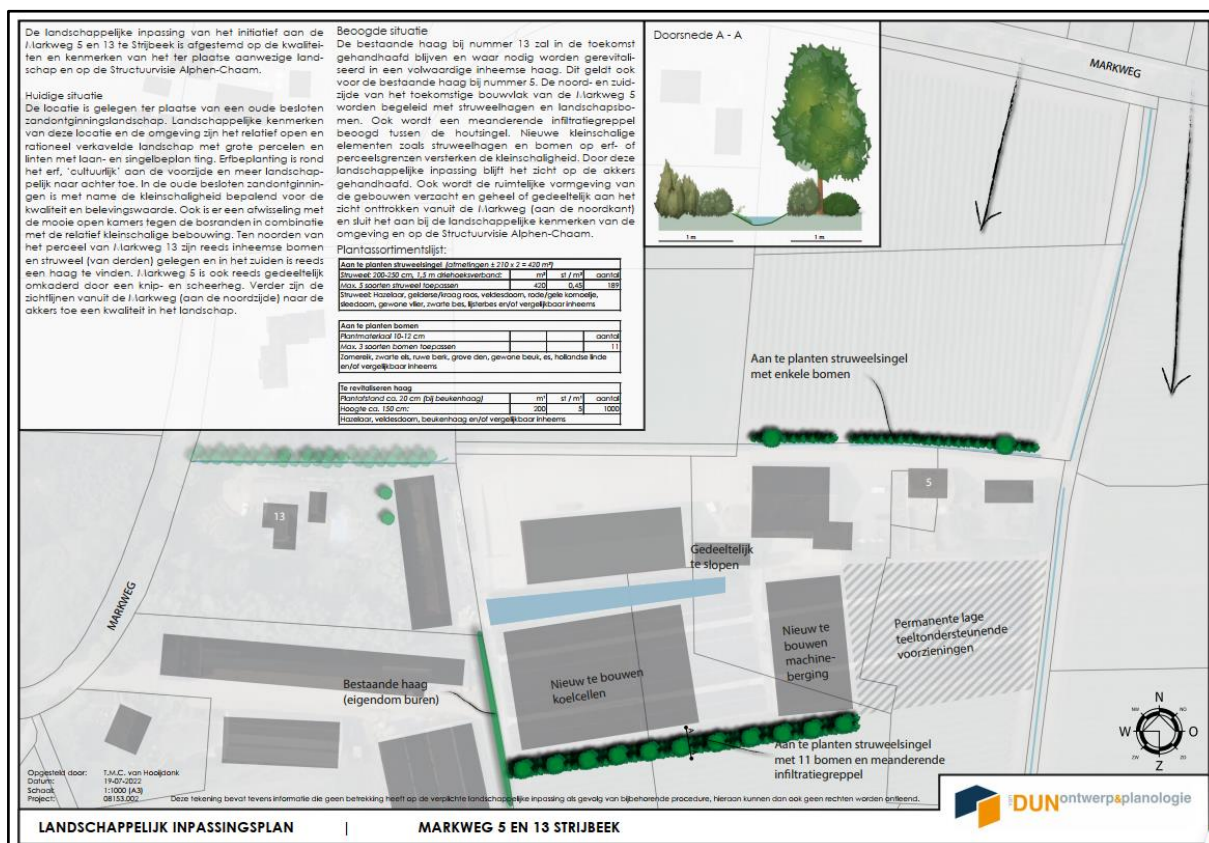


Afbeelding 6: Beoogde situatie

een totale oppervlakte van circa 14.530 m² dit is een toename bouwvlak van 16,1%. De containervelden ter plaatse van deze bedrijfsgebouwen met bijbehorende erfverharding verdwijnen. Wel wenst initiatiefnemer voor de gebruiker van de locatie, de bestaande containervelden ten zuiden van de woning te behouden en binnen het agrarisch bestemmingsvlak te situeren, daar dit in de bestaande situatie niet het geval is. Dit betreft een oppervlakte van 3.419 m² die met dit bestemmingsplan expliciet voor permanente teeltondersteunende voorzieningen wordt vastgelegd. De maximale hoogte van de permanente ondersteunende voorzieningen is 1 meter. Het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van de Markweg 5 in de beoogde situatie in totaal circa 1,85 hectare. Tot slot wordt het bedrijf landschappelijk ingepast (afbeelding 7). Op grond van de Structuurvisie Alphen-Chaam en de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant wordt gesteld dat deze ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard dient te gaan met een landschappelijke kwaliteitsverbetering. In paragraaf 3.1.3 is reeds uiteengezet dat voldaan wordt aan de minimale investering op basis van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.

Het plangebied grenst ten westen aan het 'beekdal' gebied van de Bovenmark en ligt ten oosten op de grens van de 'oude besloten zandontginningen'. Het beekdallandschap bestaat uit kleinschalige open akkers, laag gelegen, met de kavelgrens loodrecht op de beek. Het karakter van een oude besloten zandontginningslandschap bestaat uit kleinschalige open akkers met een grillig verkavelingspatroon, singelbeplanting en laanbeplanting langs wegen en huiskavels. Erfbeplanting is rond het erf, 'cultuurlijk' aan de voorzijde en meer landschappelijk naar achter toe. In de oude besloten zandontginningen is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde. Ten noorden van het perceel van Markweg 13 zijn reeds inheemse bomen en struweel gelegen (van derden) en in het zuiden is reeds een haag te vinden. Markweg 5 is ook reeds gedeeltelijk omkaderd door een knip- en scheerheg. Verder zijn de zichtlijnen vanuit de Markweg (aan de noordzijde) naar de akkers toe een kwaliteit in het landschap.

De bestaande haag bij nummer 13 zal in de toekomst gehandhaafd blijven en waar nodig worden gerevitaliseerd in een volwaardige inheemse haag. Dit geldt ook voor de bestaande haag bij nummer 5. De noord- en zuidzijde van het toekomstige bouwvlak van de Markweg 5 worden begeleid met struweelhagen en landschapsbomen. Nieuwe kleinschalige elementen zoals struweelhagen en bomen op erf- of perceelsgrenzen versterken de kleinschaligheid. Door deze landschappelijke inpassing blijft het zicht op de akkers gehandhaafd. Ook wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken vanuit de Markweg (aan de noordkant) en sluit het aan bij de landschappelijke kenmerken van de omgeving en op de Structuurvisie Alphen-Chaam.



Afbeelding 7: Landschappelijk inpassingsplan

Tabel 1: Plantsamenstelling

Plantassortimentslijst:			
Aan te planten struweelsingel (afmetingen ± 210 x 2 = 420 m²)			
Struweel: 200-250 cm, 1,5 m driehoeksverband:	m²	st / m²	aantal
Max. 5 soorten struweel toepassen	420	0,45	189
Struweel: Hazelaar, gelderse/kraag roos, veldsdoorn, rode/gele kornoelje, sleedoorn, gewone vlier, zwarte bes, lijsterbes en/of vergelijkbaar inheems			
Aan te planten bomen			
Plantmateriaal 10-12 cm			aantal
Max. 3 soorten bomen toepassen			11
Zomereik, zwarte els, ruwe berk, grove den, gewone beuk, es, hollande linde en/of vergelijkbaar inheems			
Te revitaliseren haag			
Plantafstand ca. 20 cm (bij beukenhaag)	m²	st / m²	aantal
Hoogte ca. 150 cm:	200	5	1000
Hazelaar, veldsdoorn, beukenhaag en/of vergelijkbaar inheems			

Door middel van deze toelichting wordt aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving. Het initiatief wordt ook getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

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 aan de Markweg 5 en 13 te Strijbeek dragen met de beoogde ontwikkelingen bij aan de basisopgave. Derhalve is het plan passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 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 Verordening ruimte Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere

provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 8, ligt de planlocatie in de 'groenblauwe mantel' en voor een zeer klein gedeelte binnen 'waterbergingsgebied'. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. Binnen het waterbergingsgebied is het beleid gericht op het behouden van de geschiktheid van waterberging van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden.

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur. Tevens vinden er geen ontwikkelingen plaats binnen het kleine gedeelte van het waterbergingsgebied, waardoor ook hier de eventuele waterbergende functie niet wordt geschaad.



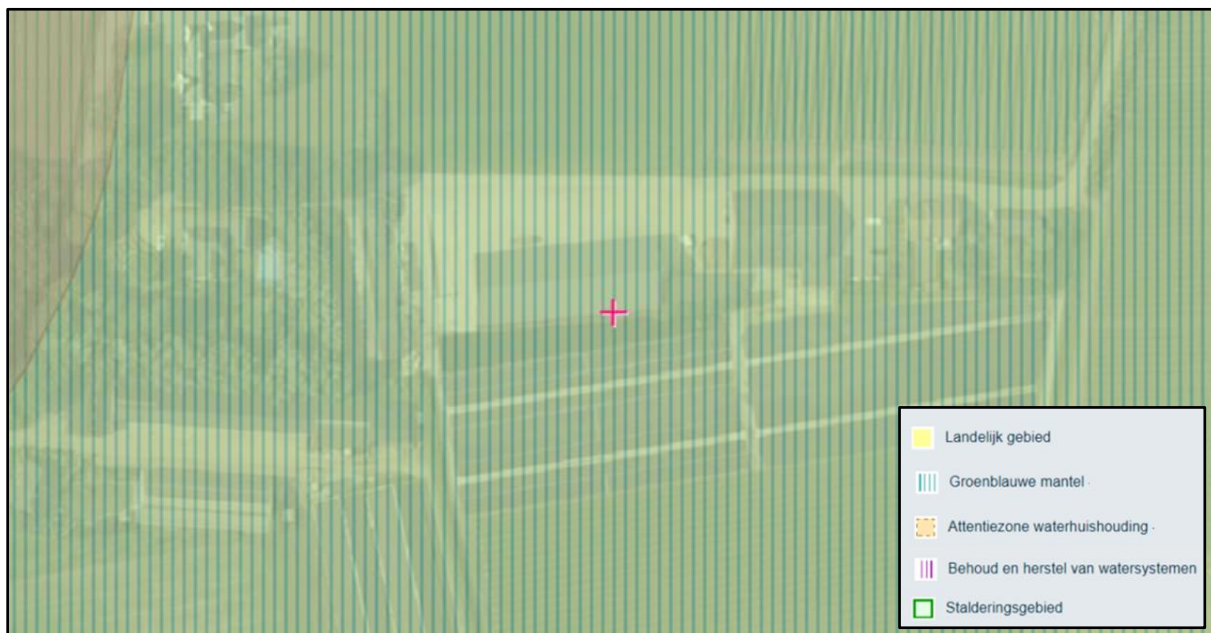
Afbeelding 8: Uitsnede structurenkaart Sv 2014

3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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 laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 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 ligt. In dit geval ligt de planlocatie binnen de aanduidingen 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Attentiezone waterhuishouding', gedeeltelijk 'Behoud en herstel watersystemen' en 'Stalderingsgebied', zie 9.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op de groenblauwe mantel. De ontwikkeling is tweeledig. Ten eerste wordt ter plaatse van de Markweg 13 een gedeelte van het bestaand agrarisch bedrijf omgezet naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie, waardoor artikel 3.73 van toepassing is. Het resterende agrarische bedrijf is dan afgesplitst waarbij de woonbestemming van Markweg 5 toegevoegd wordt aan dit agrarische bedrijf, waardoor er weer sprake is van één volwaardig agrarisch bedrijf. Hiervoor zijn de artikelen 3.55 en 3.70 van toepassing.

In artikel 3.26 zijn de regels met betrekking tot de attentiezone waterhuishouding opgenomen. In artikel 3.27 de regels ten aanzien van 'behoud en herstel watersystemen'.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Het plan voorziet niet in de toename van dierenverblijf voor hokdieren. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

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 ligt 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.

Bij de herontwikkeling van Markweg 13 naar een niet-agrarische bedrijfslocatie wordt gebruik gemaakt van het bestaand bouwperceel. Hierbinnen is een oude kippenstal (circa 710 m²) aanwezig welke initiatiefnemer recentelijk heeft herbouwd zodat deze weer jaren geschikt is om hierbinnen de activiteiten te ontplooiën. Er is verder geen sprake van de oprichting van nieuwe gebouwen binnen deze niet-agrarische bedrijfsbestemming. Bij de herontwikkeling van Markweg 5 wordt ook gebruik gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. De beoogde bedrijfsgebouwen worden gebouwd op de locatie waar nu de bestaande containervelden zijn gelegen. Voor de realisatie van een doelmatige bedrijfsvoering is een vergroting van het bestaande bouwvlak benodigd. Door de optimalisatie van beide bedrijfstypen op locatie is er voor de locatie Markweg 13 geen nieuw ruimtebeslag nodig en is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Voor de Markweg 5 is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien de bestaande bebouwing in gebruik wordt genomen, voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt het bouwvlak vergroot voor de realisatie van een koelcel en machineberging. Voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf geldt dat op basis van bestaande jurisprudentie een agrarische ontwikkeling per definitie geen stedelijke ontwikkeling is.

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 omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf aan de Markweg 13 en de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5 te combineren met een goede landschappelijke inpassing.

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 Aphen-Chaam is het afsprakenkader Regio West-Brabant van toepassing. De herontwikkeling van het agrarisch bouwvlak tot een maximale oppervlakte van 1,5 hectare in groenblauwe mantel betreft een categorie 2 ontwikkeling. Echter, de wijziging van het agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming waarbij de oppervlakte van de bebouwing niet afneemt, is te typeren als een categorie 3 ontwikkeling. Daar deze beide ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan, wordt de gehele ontwikkeling in het kader van een categorie 3 ontwikkeling gezien.

Voor de beoogde ontwikkeling moet een financiële berekening worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% Van het verschil tussen de bestaande bestemmingswaardes en de beoogde bestemmingswaardes dient te worden geïnvesteerd in het landschap.

Op basis van de huidige situatie, de beoogde situatie en het landschappelijke inpassingsplan is een economische berekening betreffende de waardevermeerdering en kwaliteitsinvestering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Uit deze berekening blijkt dat door het landschappelijk inpassen van het bedrijf sprake is van een extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht.

Tabel 2: Kwaliteitsverbetering berekening planlocatie

Berekening kwaliteitsverbetering Locatie: Markweg 5 en 13 Strijbeek Project: 08153 19-7-2022				
Waardevermeerdering gronden				
Huidige situatie	Oppervlak m ²	Waarde/m ²	Totaal	
Wonen tot 1000 m ²	1000	€ 270,00	€	270.000,00
Wonen 1000-1500 m ²	500	€ 100,00	€	50.000,00
Wonen > 1500 m ²	841	€ 25,00	€	21.025,00
Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	9512	€ 7,00	€	66.584,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	6990	€ 25,00	€	174.750,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf (bedrijfswooning)	5499	€ 75,00	€	412.425,00
Totaal	24342		€	994.784,00
Beoogde situatie				
Bedrijf (bebouwd)	5494	€ 90,00	€	494.460,00
Bedrijf (onbebouwd)	0	€ 45,00	€	-
Agrarisch - Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	12734	€ 25,00	€	318.350,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf (bedrijfswooning)	2341	€ 75,00	€	175.575,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf (teeltondersteunend)	3412	€ 10,00	€	34.120,00
Groen - Landschappelijke inpassing	418	€ 1,00	€	418,00
Totaal	24399		€	1.022.923,00
Waardevermeerdering			€	28.139,00
Bijdrage LIR	20%		€	5.627,80
Kwaliteitsverbetering landschap				
	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
Aanplant struweelringel	189	stuk	€ 1,85	€ 349,65
Beheerskosten struweelhaag (6 jr.)	210	m ¹	€ 6,48	€ 1.360,80
Aanplant solitaire bomen	5	stuk	€ 76,77	€ 383,85
Beheerskosten bomen (3x in 6 jr.)	5	stuk	€ 45,30	€ 226,50
Te revitaliseren haag/heg (ervan uitgaande dat 5% binnen 6 jr. wordt aangeplant)				
Aanplant haag	666	stuk	€ 2,25	€ 1.498,50
Beheerskosten haag (6 jr.)	200	m ¹	€ 5,76	€ 1.152,00
Ontgraven en verwerken grond t.b.v. aanleg infiltratiegreppel	65	m ³	€ 5,51	€ 358,15
Beheer infiltratiegreppel (6 jr.)	118	m ¹	€ 5,10	€ 601,80
Totaal investering landschap				€ 5.931,25
Waarde extra kwaliteitsverbetering van het landschap				€ 303,45

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door middel van de opname van de bestemming 'Groen– Landschappelijke inpassing' ter plaatse van de landschappelijke inpassing, een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Ten eerste moet worden opgemerkt dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden op gronden die op dit moment bijdragen aan de hydrologische instandhoudingsdoelen van het nabij gelegen NNB. Alle gronden binnen het plangebied met in de toekomst verharding, bebouwing of teeltondersteunende voorzieningen, zijn op dit moment ook als zodanig in gebruik. De ontwikkelingen die dan ook gewenst zijn zullen dan ook geen onevenredige effecten hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelstellingen. Ten tweede zijn in de regels van dit bestemmingsplan voorwaarden opgenomen waarbij moet worden aangetoond dat er aan bovenstaande kan worden voldaan, zie de onderbouwing onder lid 2.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
- d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.*

In dit bestemmingsplan zijn bovenstaande voorwaarden geborgd binnen de regels van dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'. Hierdoor is geborgd dat er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien er werken of werkzaamheden, zoals hierboven benoemd, worden uitgevoerd. Op dat moment moet worden aangetoond dat deze werken en werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelstellingen op Natuur Netwerk Brabant gebied. Derhalve wordt voldaan aan bovenstaande.

Lid 3

Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Niet van toepassing

Er kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden ten aanzien van de attentiezone waterhuishouding.

Artikel 3.27 Behoud en herstel van watersystemen

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

De woning aan de Markweg 13 met bijbehorend bedrijfsgebouw is grotendeels gelegen binnen het werkingsgebied 'behoud en herstel van watersystemen'. Het overige plangebied ligt daarbuiten.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de Markweg 13 geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden anders dan het in gebruik nemen van het bestaand bedrijfsgebouw voor een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Er is dus geen sprake van nieuwbouw en/of (grond)werkzaamheden. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan dus geen negatieve gevolgen heeft voor het behoud en herstel van het omliggende watersysteem. Voldaan wordt aan deze voorwaarde.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:

- a. het oprichten van bebouwing beperken;*
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken;*
- c. het ophogen van gronden beperken.*

In het bestemmingsplan is onder de bedrijfsbestemming opgenomen hoeveel bebouwing is toegestaan. Verder ligt er op locatie en dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' waar binnen de regels bovenstaande voorwaarden zijn geïntegreerd. Voldaan wordt aan deze voorwaarde.

Er kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden ten aanzien van het behoud en herstel van watersystemen.

Artikel 3.55 Grondgebonden teeltbedrijf in Groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel kan voorzien in een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een grondgebonden teeltbedrijf als:

- a. dit vanuit een goede agrarische bedrijfsvoering nodig is;*
- b. de bouw of uitbreiding van kassen is uitgesloten;*
- c. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen tot ten hoogste 3 hectare is toegestaan*

In de beoogde situatie voor de locatie Markweg 5, is uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk, om zo een efficiëntere en doelmatigere bedrijfsvoering te kunnen realiseren. De steeds kleiner wordende winstmarges in de plantenteelt hebben tot gevolg dat tegen een lagere kostprijs moet worden geproduceerd. Dit is enkel mogelijk door middel van schaalvergroting, zodat alle vaste kosten kunnen worden uitgesmeerd over een groter aantal productie-eenheden. In de nieuwe bedrijfsopzet kan efficiënter worden geproduceerd, en kunnen productiemiddelen efficiënter worden ingezet en kan de aanvoer van grondstoffen c.q. de afvoer van eindproducten in grotere hoeveelheden plaatsvinden. Door de realisatie van het plan ontstaat een moderne plantenteeltbedrijf die milieutechnisch, bedrijfseconomisch voldoet aan de eisen van deze tijd. Als het bedrijf zich niet ontwikkelt, is de omvang van het bedrijf te gering en zal het bedrijf in de toekomst moeilijk kunnen concurreren op de nationale en internationale markt. De gehele plantenteeltsector is onderhevig aan schaalvergroting, waardoor het bedrijf moet groeien om te kunnen concurreren. Gezien het vorenstaande zijn er een aantal opties. Modernisering op de huidige locatie of een andere locatie verwerven en daar het bedrijf verder ontwikkelen. De huidige locatie is zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch geschikt voor de gewenste ontwikkeling. Door de veranderingen in de markt en het verwachte groeipotentieel die er ligt, is het voor de gebruiker van de locatie Markweg 5 van belang dat het bouwvlak vergroot wordt zodat er een koelcel voor de planten en een werktuigenberging voor de bewerking van de gronden gerealiseerd kan worden.

Zoals eerder benoemd is het voor de beoogde bebouwing noodzakelijk dat het bouwvlak wordt vergroot voor een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering. Het realiseren van deze bebouwing is met het oog op het moderniseren en optimaliseren van het agrarisch bedrijf, waardoor er betere mogelijkheden zijn voor de opslag van plantgoed en/of fruitproducten. Dit draagt bij aan de verkoop van het bedrijf aan derde. Als het ware wordt het agrarisch bedrijf uitgebreid ter plaatse van de woonbestemming van de Markweg 5. Deze woonbestemming wordt opgenomen bij het agrarisch bedrijf als bedrijfswoning. Hierdoor ontstaat een volwaardige agrarische bedrijfslocatie. Er worden geen kassen gebouwd. Een gedeelte van de containervelden zullen wel blijven bestaan, welke met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' worden vastgelegd. Hierdoor zijn ter plaatse van deze aanduiding expliciet teeltondersteunende voorzieningen aanwezig, met een totale oppervlakte van 3.419 m². Dit is dus ruimschoots onder het maximum van 3 hectare. Voor de beoogde ontwikkeling is advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische

Bouwaanvragen (AAB) waaruit blijkt dat de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en de toekenning van een bestemmingsvlak voor teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf, zie bijlage 7. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor een grondgebonden teeltbedrijf in groenblauwe mantel.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.73 ten aanzien van de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied. Ook in deze paragraaf is de ontwikkeling van een (nieuwe) bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf beschreven in artikel 3.70. Met dit laatste artikel wordt gestart.

Artikel 3.70 Afwijkende regels bedrijfswoningen

In de artikel 3.68 wordt aangegeven dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan, op basis van lid 1 en lid 2 een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning binnen het bouwperceel van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf als de toelichting een verantwoording bevat. In dit plan wordt echter een bestaande burgerwoning binnen het agrarische bedrijf betrokken en is er geen sprake van een nieuwbouw.

Op basis van lid 3 is het echter mogelijk om met bestemmingsplan te voorzien in het gebruik van een bestaande burgerwoning als bedrijfswoning, als de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt. Gezien de beschrijving van het plan in hoofdstuk 2 kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan lid 3 van artikel 3.70 en daarmee in overeenstemming is met de Iov.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)

In artikel 3.73, eerste lid, van de Iov is vastgelegd dat op een bestaand bouwperceel binnen het landelijk gebied kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*

De beoogde ontwikkeling van het landelijke gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen en de ontwikkeling van groenblauwe functies. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Met de beoogde ontwikkeling wordt de voormalige kippenstal, welke recentelijk is opgeknapt, hergebruikt voor de niet-agrarische functie. Hierdoor wordt leegstand en verloedering van het buitengebied voorkomen. Daarnaast worden er geen waarden aangetast bij de wijziging van de bestemming, aangezien de ontwikkeling gebruik maakt van een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing en verder geen veranderingen kent ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve worden de groenblauwe functies in de omgeving ook niet aangetast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd. Om de beoogde ontwikkeling passend te maken in de omgeving wordt gebruik gemaakt van kwaliteitsverbetering van het landschap door de planlocatie landschappelijk in te passen. Dit is een vereiste gesteld in het perspectief op Strijbeek en de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie Strijbeek, de beoogde ontwikkeling is passend binnen dit perspectief, dit wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3.2.2.

2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Wat betreft agrarische ontwikkeling en leegstand is in de onderbouwing van artikel 3.6, 3.7 en 3.8 van de Iov in deze

toelichting aangegeven dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor beide aspecten.

3. *hoe een ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.*

In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit door:

Gebruik van de voormalige kippenstal voor de bedrijfsmatige activiteiten. De kippenstal is al lang niet meer als zodanig in gebruik. Eigenaar heeft deze voormalige stal recentelijk opgeknapt waardoor er nu een toekomstbestendig gebouw kan worden gehandhaafd wat bijdraagt aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Het is immers onwenselijk dat oude bebouwing aanwezig blijft wat verloedering van het buitengebied creëert. Daarnaast wordt het plangebied ingepast met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Door het wisselen van de bouwvlakken krijgen de bedrijfsgebouwen van het agrarisch bouwvlak weer een doelmatig gebruik.

Verder moet worden aangetoond dat:

b. *er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt;*

Binnen het plangebied is momenteel sprake van twee adressen en twee bouwvlakken in eigendom van initiatiefnemer, namelijk de Markweg 13 en de Markweg 5. De Markweg 13 behoort momenteel tot het agrarisch bedrijf en de Markweg 5 heeft een woonbestemming. Initiatiefnemer is echter zelf woonachtig aan de Markweg 13 en wenst hier het niet-agrarische bedrijf te vestigen. Verder is initiatiefnemer voornemens het agrarisch bedrijf te optimaliseren en de woonbestemming aan de Markweg 5 op te nemen bij het agrarisch bedrijf, zodat hier ook een volwaardig bedrijf over blijft met een eigen bedrijfswoning. Doordat er in de bestaande situatie dus al sprake is van twee afzonderlijke bouwpercelen, is er door dit bestemmingsplan niet sprake van de splitsing van een bouwperceel wat een nieuw extra bouwperceel mogelijk maakt. Het aantal bouwpercelen blijft hetzelfde, maar de vorm hiervan wordt anders ingestoken. Verder is er ook geen sprake van het mogelijk maken van twee zelfstandige niet-agrarische bedrijfsfuncties, wat deze voorwaarde probeert te voorkomen. Ook kan worden opgemerkt dat het aantal woningen in het plangebied van de Markweg 5 en de Markweg 13 hetzelfde blijft. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.

c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Zoals reeds uiteen is gezet is er binnen de planlocatie geen sprake van overtollige bebouwing. De voormalige kippenstal wordt hergebruikt ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Dit gebouw is recentelijk opgeknapt zodat het weer jaren gebruikt kan worden en eenvoudig in te richten is voor de bedrijfsfunctie. Binnen de locatie is verder ook geen ruimte ingebouwd om nieuwe bebouwing op te richten. Het zou dan ook kapitaalvernietiging - zowel economisch als milieukundig - zijn om dit gebouw af te breken.

d. *de vestiging geen betrekking heeft op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.*

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking gerealiseerd.

Conform artikel 3.73, tweede lid, dient een bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt te borgen dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting. Er dienen daartoe regels te worden gesteld:

a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt op grond van artikel 3.69, derde lid, sub a, voor bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

Onderhavige ontwikkeling betreft de vestiging van een niet-agrarische functie op een gedeelte van een (voormalige) buxuskwekerij. Het betreft een bedrijf waar buxus onderhoud producten worden geproduceerd en verpakt. Een soortgelijk bedrijf wordt niet omschreven in de

handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', ook niets vergelijkbaars. Echter is goed te motiveren dat het kleinschalig bedrijf behoort tot milieucategorie 2. Binnen het bouwperceel ligt een voormalige kippenstal van circa 710 m². De bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van enkele verkeersbewegingen rondom dit gebouw en richting de Markweg, zullen volledig inpandig binnen dit gebouw plaatsvinden. Binnen deze voormalige stal, welke recentelijk helemaal is opgeknapt door initiatiefnemer, vind de opslag van organische stoffen en mineralen plaats. Deze producten worden doormiddel van een mixmachine gemengd in de juiste verhoudingen, met een stansmachine worden de tabletten in de juiste grootte gestanst. Tevens worden de onderhoud producten ingepakt en klaargemaakt voor transport. Er zijn 2 tot 3 werknemers nodig voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. De verkeersbewegingen blijven beperkt tot het komen en gaan van de werknemers, de beperkte levering van goederen en de afvoer van de onderhoud producten. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Om de beoogde ontwikkeling passend te maken in de omgeving wordt gebruik gemaakt van kwaliteitsverbetering van het landschap door de planlocatie landschappelijk in te passen. Dit is een vereiste gesteld in het perspectief op Strijbeek en de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie Strijbeek, de beoogde ontwikkeling is passend binnen dit perspectief, dit wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3.2.2.

Aangezien de bedrijfsactiviteiten van de productie van buxus onderhoud producten slechts een beperkte bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, de werkzaamheden hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden, de geluidshinder naar de omgeving laag tot vrijwel nihil is, er vrijwel geen sprake is van de uitstoot van geur en fijnstof en er geen gevaar voor de omgeving is kan geconcludeerd worden dat het hier om een bedrijf gaat met ten hoogste een milieucategorie 2. Door het in gebruik nemen van het reeds opgeknapte bedrijfsgebouw kan er op deze locatie een waardevolle niet-agrarische functie worden gevestigd dat past binnen de omgeving. De beoogde bedrijfsfunctie is dus passend binnen de omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

In de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat ter plaatse uitsluitend een bedrijf gespecialiseerd in de productie van onderhoudsproducten voor buxusplanten en verwanten is toegestaan.

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Er vindt geen opslag of stalling van goederen en materialen buiten de gebouwen plaats. Ten aanzien van parkeren is de basisregel dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat buitenopslag is uitgesloten. Hier wordt aan voldaan.

d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

In de regels van het bestemmingsplan is een maximale oppervlakte van 710 m² aan bedrijfsbebouwing vastgelegd. Met deze maximale planologische bebouwing blijft het bedrijf kleinschalig en daarmee passend in de omgeving. Indien er nog verdere uitbreiding benodigd is, is het bedrijf genoodzaakt is om elders op een passende locatie te vestigen.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan wat de vestiging van een niet-agrarische functie in het buitengebied mogelijk maakt.

3.2 Gemeentelijk beleid

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

3.2.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

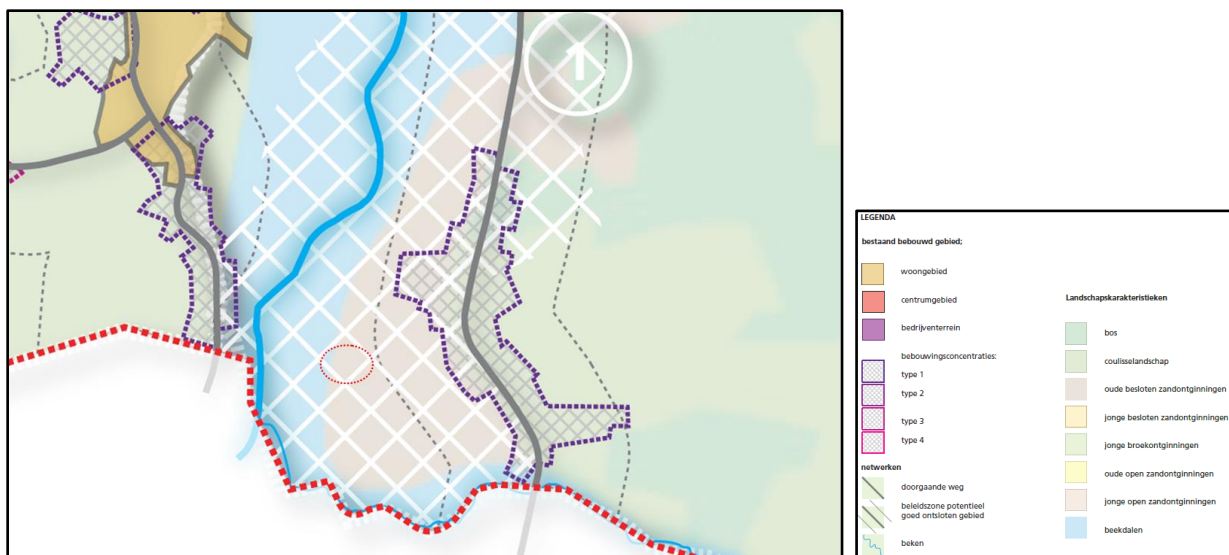
De gemeente Alphen-Chaam heeft haar 'Structuurvisie Alphen – Chaam' vastgesteld op 27 februari 2014. Deze structuurvisie geeft thematisch en gebiedsgericht de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functioneel-programmatische-, kwalitatieve- en financiële regie te kunnen voeren. Belangrijkste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

De structuurvisie heeft tot doel het waar mogelijk faciliteren van dynamiek en vitaliteit (gekoppeld aan initiatieven). Daarnaast vormt het behoud en versterking van de (belevings) kwaliteit het andere hoofddoel van de structuurvisie. Wanneer een ontwikkeling functioneel af weegbaar is in een gebied, vormt vervolgens een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing een cruciale randvoorwaarde. Elke ontwikkeling zal moeten voldoen aan een 'basisinspanning' op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

De agrarische sector is een belangrijke sector in de gemeente Alphen-Chaam. Een groot deel van het aantal lokale banen valt direct of indirect in deze sector. Het uitgangspunt is dat de agrarische sector zoveel mogelijk (binnen de kaders) kansen krijgt in het buitengebied.

De dynamiek in het buitengebied neemt verder toe door een combinatie van factoren als schaalvergroting, verhoging kosten en strengere (milieu)eisen, afname aantal ondernemers en de zoektocht naar verbredingsmogelijkheden. De agrarische bedrijven moeten zich toekomstgericht kunnen ontwikkelen en zo nodig kunnen verbreden. De gemeente stuurt aan op de belevingswaarde van het buitengebied en het voorkomen van effecten die het aangenaam wonen en leven aantasten. Wanneer hieraan voldaan wordt, zijn er functioneel veel mogelijkheden.

Het plangebied grenst ten westen aan het ruimtelijk accentgebied 'Beekdal van de Mark'. Dit beekdalgebied wordt gekenmerkt door een grote openheid met hier en daar bebouwing. Daar het plangebied echt op de grens ligt van dit beekdalgebied, is hier dan ook geen sprake meer van een openheid. Ten oosten ligt het plangebied in het 'oude besloten zandontginningslandschap'. Het karakter van een oude besloten zandontginningslandschap bestaat uit kleinschalige open akkers met een grillig verkavelingspatroon, singelbeplanting en laanbeplanting langs wegen en huiskavels. De omliggende gronden bestaan overwegend uit grasland. Omdat het overwegende deel van het plangebied ligt binnen het oude besloten zandontginningslandschap en hier ook het karakter van heeft, wordt voor de aansluiting bij de structuurvisie hieronder verder ingegaan op dit landschapstype en is het beekdalgebied verder niet beschouwd. Als landschapsversterkende maatregelen in het besloten landschap wordt benoemd het versterken van het contrast tussen open oude akkers en het beplanten van bedrijvigheid. Het vergroten, en dus ook van vorm veranderen of aanpassen, van bouwvlakken en buitenopslag is onder voorwaarden mogelijk.



Afbeelding 10: Uitsnede plankaart structuurvisie Alphen-Chaam

Werken

Wat betreft het thema 'werken' streeft de gemeente ernaar om initiatieven te faciliteren die een bijdrage leveren aan de groei en ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid. Aan het werken in het buitengebied zijn vanuit functionele regie de volgende beleidsuitspraken verbonden:

- *Het initiatief moet een meerwaarde hebben voor de gemeente Alphen-Chaam;*

Door deze bedrijven nu te optimaliseren met dit bestemmingsplan, waarbij eigenaar op locatie kleinschalig verder kan gaan met het niet-agrarisch bedrijf aan de Markweg 13 en het agrarisch bedrijf voortgezet kan worden door derden aan de Markweg 5, verliest het gebied niet twee waardevolle bedrijfslocaties. De locaties liggen in een waardevol gebied en zijn onlosmakelijk verbonden met de identiteit van de omgeving. Verloedering van agrarische bedrijfslocaties is niet gewenst, wat met dit initiatief dan ook wordt voorkomen.

- *Het initiatief mag niet leiden tot een onevenredige negatieve invloed op omgeving en leefklimaat, waaronder geen onevenredige verkeersaantrekkende werking (welke ter plaatse niet afgewikkeld kan worden), geen onveilige situaties ontstaan en geen afwenteling van de parkeerdruk. Ook mag er geen sprake zijn van overlast (geluid/licht/geur).*

Met het ontwikkelen van beide bedrijfstvormen (agrarisch bedrijf en niet-agrarische bedrijfstvorm) is geen sprake van een van bovenstaande negatieve effecten op de omgeving. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader aangetoond dat hier aan kan worden voldaan.

- *Geen aantasting van de belevingswaarde gezien vanaf functionele structuren en bij voorkeur geen losse buitenopslag. Zuinig ruimtegebruik is tevens van belang;*

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de belevingswaarde verbeterd, met name door het opknappen van de bedrijfsbebouwing en het duurzaam ontwikkelen van beide bedrijfslocaties aan de Markweg 5 en de Markweg 13. Gezien het feit dat de huidige bedrijfsbebouwing hergebruikt zal worden voor de bedrijfsmatige activiteiten is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Er is geen overtollige bebouwing op het perceel aanwezig. Buitenopslag is uitgesloten.

- *In het buitengebied hebben bedrijfsactiviteiten plaats in VAB. Het type bedrijfsactiviteit is afhankelijk van de tabel met ruimtelijk aanvaardbare bedrijfsactiviteiten;*

In de tabel met ruimtelijk aanvaardbare bedrijfsactiviteiten wordt een onderscheid gemaakt naar aard van de activiteit, ligging in een bepaald gebied en ligging in een specifiek deel van dat gebied. In het voorliggend bestemmingsplan zijn twee te onderscheiden ontwikkelingen te typeren. Namelijk de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf zijnde een (tuin)plantenkwekerij en een niet agrarisch bedrijf zijnde de productie van buxus (en verwanten) onderhoudsproducten.

De herontwikkeling van het agrarisch bedrijf (Markweg 13) valt onder de categorie 'agrarische bedrijven overig' en zijn binnen het buitengebied toegestaan. Het vestigen van het niet-agrarisch bedrijf behoort tot de categorie 'overig niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs-)activiteiten categorie 1 en 2, welke ook in het buitengebied afweegbaar zijn. Aangezien de bedrijfsactiviteiten van de productie van buxus onderhoud producten slechts een beperkte bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, de werkzaamheden hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden, de geluidshinder naar de omgeving laag tot vrijwel nihil is kan geconcludeerd worden dat het hier om een bedrijf gaat waarbij de milieucategorie vergelijkbaar is met 2. Door het in gebruik nemen van het reeds opgeknapte bedrijfsgebouw kan er op deze locatie een waardevolle niet-agrarische functie worden gevestigd dat past binnen de omgeving.

De beoogde agrarische ontwikkeling (Markweg 5) is een milieucategorie 2 ontwikkeling aangezien de bedrijfsactiviteiten van de (tuin)plantenkwekerij en/of fruitkwekerij volgens de Bedrijven en milieuzonering onder een milieucategorie 2 vallen. De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk inpandig of op percelen in de omgeving plaats, de geluidshinder naar de omgeving is laag tot vrijwel nihil is, er is vrijwel geen sprake van de uitstoot van geur en fijnstof en er is geen gevaar voor de omgeving hieruit kan geconcludeerd worden dat het hier om een bedrijf gaat met ten hoogste een milieucategorie 2. Ook hoort een agrarisch bedrijf thuis in het buitengebied aangezien hier al de agrarische percelen zijn gelegen en de transportbewegingen naar de eigen percelen korter zijn (dit is ook duurzamer). De beoogde koelcel is ondergeschikt aan maar ten dienste van de agrarische bestemming. Op de agrarische bestemming wordt een (tuin)plantenkwekerij en/of fruitkwekerij geëxploiteerd. De planten van de zacht fruitteelt worden in de wintermaanden op het bedrijf in de koelcel bewaard (hierdoor blijven de planten in winterrust) totdat deze worden verkocht aan bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven. De beoogde koelcel is dus noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf en blijft de koelcel dus ondergeschikt aan het agrarische bedrijf.

(Zie voor een nadere omschrijving paragraaf 3.1.3 en 4.6 van deze toelichting). Een ontwikkeling moet zich wel voegen naar de aard, maat en schaal van de omgeving. Er dient dus tevens sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing zoals toegelicht in paragraaf 2.2 en Bijlage 1.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt in lijn met hetgeen beschreven staat in de structuurvisie Alphen-Chaam. Hieraan wordt dan ook voldaan.

3.2.2 Gebiedsvisie Strijbeek en gebiedsgerichte benadering Markweg 5-13

De provincie heeft eind 2019 specifiek voor Strijbeek nadere regels opgesteld, zodat er invulling kan worden gegeven aan het perspectief voor Strijbeek. Met de nadere regels kunnen bepaalde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die op basis van het "reguliere" provinciale beleid niet mogelijk zijn. Om invulling te geven aan het perspectief Strijbeek en de nadere regels voor Strijbeek is de gemeente Alphen-Chaam aan de slag gegaan met het opstellen van een gebiedsvisie Strijbeek. De gebiedsvisie Strijbeek moet nadere handreikingen bieden voor de verdere ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen die in het perspectief zijn benoemd. Deze handreikingen stellen gemeente en provincie in staat om te reageren op een aantal concrete initiatieven, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de in het Perspectief gestelde doelen. In aanvulling daarop vormt het een generiek afwegingskader, op grond waarvan ook toekomstige initiatieven kunnen worden afgewogen.

Eind 2021 is er een concept gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie bestond uit een analyse van het landschappelijk raamwerk van Strijbeek en een beschrijving van de gewenste ontwikkelrichting voor dit raamwerk. Deze beschrijving is zowel kaderstellend als uitnodigend; het maakt duidelijk binnen welke kaders ontwikkelingen kunnen ontstaan, maar biedt tevens een samenhangend perspectief op de ruimtelijk-functionele structuur zoals deze op termijn als wenselijk wordt gezien. Uitgangspunt bij dit alles is dat iedere ontwikkeling een maatschappelijke meerwaarde heeft en bijdraagt aan het perspectief voor Strijbeek. Zodoende dient bij ontwikkelingen sprake te zijn van een tegenprestatie, bijvoorbeeld in de vorm van de aanleg van natuur, het terugdringen van milieubelasting, het slopen van bebouwing of het investeren in recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van de Markweg 5-13 is niet opgenomen in de concept gebiedsvisie Strijbeek. Dit komt omdat het een ontwikkeling is die mogelijk is op basis van de reguliere regels van de provincie. Daarom hoeft er geen gebruik gemaakt te worden van de nadere regels en het meerwaarde traject.

Toch is de beoogde ontwikkeling passend in de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. De locatie ligt in een belangrijke landschapszone van Strijbeek. Door een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de landschapsontwikkeling van het gebied.

Daarnaast wordt in de gebiedsvisie benadrukt dat er ruimte voor ondernemerschap is. De gemeente wil in het buitengebied ruimte bieden voor dynamiek voor bedrijvigheid. De positie van de bestaande agrarische en niet-agrarische en de milieuruimte die zij innemen, wordt gerespecteerd. Wanneer de bedrijfsontwikkelingen leiden tot een herontwikkelingsafweging, zullen de mogelijkheden moet worden beoordeeld aan de hand van de ligging van het perceel en aard van de ontwikkelingen. De gemeente stuurt op de belevingswaarde van een gebied en het voorkomen van effecten die het woongenot aantasten.

De gemeente heeft dan ook als standpunt om initiatieven die een bijdrage leveren aan de groei en ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid zoveel als mogelijk te faciliteren. Daarnaast wegen we als gemeente ook af dat het niet vanzelfsprekend is dat elk initiatief dat voorziet in een niet-agrarische bedrijfsvorm, óók te vestigen is op één van de lokale bedrijventerreinen. Niet alleen van milieukundig of ruimtelijke perspectief, maar ook vanuit economisch perspectief. Een herontwikkeling van een vab-locatie naar een niet-agrarisch bedrijf is in veel gevallen ook wenselijk en haalbaar omdat dit kostentechnisch beter te behappen is voor de initiatiefnemer dan bijvoorbeeld een verhuizing naar een bedrijventerrein. Los van het feit in het geval van een dergelijke verhuizing, de betreffende vab-locatie alsnog geen passende herbestemming dreigt te krijgen. Daarnaast gaat het in dit geval om een niet-agrarische functie die wel een connectie heeft met het buitengebied, omdat het product veelal wordt gebruikt in het buitengebied. De niet-agrarische functie is een bedrijfsactiviteit met een relatief lage milieuhinder. Bij de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten is het van belang dat het initiatief geen onevenredige negatieve invloed mag hebben op de omgeving en klimaat.

De gemeente acht het voorstelbaar dat ontwikkelingen op perceelsniveau mogelijk blijven binnen en rondom het bebouwingscluster, wanneer deze geen negatieve effecten hebben op het landschap of juist een positieve bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteitsverbetering van het gebied. De ontwikkeling aan de Markweg 13 is hier een goed voorbeeld van. De ontwikkeling op Markweg 5-13 maakt lichte bedrijvigheid mogelijk die goed te mengen is met andere functies in de kernrandzone van Alphen.

De concept gebiedsvisie heeft nog geen officiële status. Op het moment van het schrijven van deze toelichting wordt er gewerkt aan een ontwerp gebiedsvisie, waarbij er nog bepaalde wijzigingen aan de concept gebiedsvisie worden doorgevoerd. Met de ontwerp-gebiedsvisie zal er rekening worden gehouden met de ontwikkeling aan de Markweg 5-13.

3.2.3 Perspectief Strijbeek

In februari 2014 is 'Perspectief voor Strijbeek' opgesteld door Vereniging Markdal - Werkgroep duurzame ontwikkeling Strijbeek. Dit 'perspectief' biedt een programma met meerwaarde voor de Strijbeekse samenleving; voor een duurzame, vitale economische en ruimtelijke ontwikkeling én voor een gevarieerd natuurrijk landschap.

In deze visie staat dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het gebied. Als hieraan kan worden voldaan, kan er veel. Het toekennen van nieuwe bestemmingen op percelen van bestaande locaties en combinaties van bestemmingen zoals wonen en werken levert een waardevermeerdering op van locaties. Een deel van de waardevermeerdering komt ten goede aan verbetering van de leefbaarheid, het landschap, de kwaliteit van de bodem en het water en aan bedrijfsvoeringen. Ook is het bevorderen van transitie belangrijk binnen de agrarische sector.

De ruimte is er, zowel binnen de bestaande en toekomstige ontwikkellocaties als binnen de EHS. Duurzaamheid en vitaliteit is het perspectief. Er wordt nagestreefd dit alles geleidelijk te bereiken.

Concreet betekent dit:

1. Er zijn een aantal bedrijven gewenst met woning; dit zowel voor agrarische als niet-agrarische doeleinden (zoals recreatieve doeleinden). De verwachting is dat in de toekomst de vraag naar de combinatie wonen en werken groter zal worden. Gaande het proces zullen zich meer mensen aansluiten. Het gaat hier om mensen die al een bedrijf hebben of een bedrijf willen starten en daar al grond voor hebben. Hun probleem is de beperkte mogelijkheid in het bestemmingsplan en de financieringsmogelijkheid om te starten. Het eerste probleem wordt opgelost door de ruimere mogelijkheden die voortkomen uit het 'plan van meerwaarde'. Het tweede moet opgelost worden door het financieringsplan.
2. Er zijn ook mensen die een bedrijfje willen starten, geen grond hebben en ook geen bedrijfsruimte. Zij willen een stuk grond pachten of kopen en daarop een eenvoudige bedrijfsruimte realiseren. Het zijn starters die een hoveniersbedrijf willen voortzetten, een groentekwekerij willen beginnen, een paarden- en vormingslocatie willen opzetten, een meditatie bedrijf willen beginnen, enzovoorts. Dit betekent een financieringsbehoefte voor starters.
3. Het agrarisch onderwijs zou een 'kennis en expertise lokaal' willen beginnen in Strijbeek om meer duurzame methoden in de praktijk uit te proberen. Het ROC wil dit samen doen met de aanwezige bedrijven, de leerlingen krijgen zo meer mogelijkheden in de praktijk ervaring op te doen. Aan dit initiatief zouden andere wensen gekoppeld kunnen zijn: de wens om een infocentrum te hebben over natuur en landschap in dit gebied, de wens om voedsel te produceren en voedsel te bereiden en de mogelijkheid voor 'stedelingen' om zich hier te oriënteren en te verdiepen op zaken die hieraan gerelateerd zijn. Financiering zal hier moeten komen uit de rol in het onderwijs, mogelijke verdiensten als centrum, uit lessen en uit de 'keuken'. Dit centrum kan al dan niet met een beheerderswoning worden neergezet. Hier is startfinanciering nodig en/of cofinanciering.

De ontwikkeling bijdraagt aan de landschappelijke verbetering gebaseerd op de landschapsbeschrijving en landschapstypering. Nieuwe bouwinitiatieven kunnen gerealiseerd worden op locaties met bebouwing die tot nu toe moeilijk saneerbaar blijken.

Door deze flexibiliteit ontstaat waardevermeerdering van locaties, die slechts deels ten goede komen aan grondeigenaren, omdat ze ook deels ten goede moet komen aan kwaliteitsverbetering van het gebied (investeringen in natuur, landschap, bodem, water, recreatieve infrastructuur en dergelijke).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ligt in lijn met hetgeen beschreven staat in de gebiedsvisie Strijbeek. De beoogde ontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap, hiervoor wordt de planlocatie landschappelijk ingepast. De beoogde ontwikkeling is duurzaam en past bij een vitale economie en zorgt voor meerwaarde in het gebied Strijbeek.

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 partiële herzieningen, 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 4.3.2 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 het initiatief geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

Een plan is 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. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn tweeledig. Namelijk het ontwikkelen van een niet-agrarisch bedrijf en het herontwikkelen van een agrarische (tuin)planten- of fruitkwekerij. Wat betreft de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf is categorie D9 uit de lijst mogelijk van toepassing. D9 betreft activiteiten met betrekking tot een functiewijziging ten behoeve van landbouw, met een oppervlakte van meer dan 125 hectare, of vestiging van een glastuinbouwgebied van 50 hectare of meer. De vestiging van het niet-agrarisch bedrijf, wat buxus (of verwante) onderhoudsproducten produceert, adviseert en verkoopt wordt niet benoemd in de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Met de herontwikkeling en optimalisatie zal het totale agrarische bedrijf een oppervlakte krijgen van (circa 1,5 hectare bouwvlak + 3.419 m² containervelden) 18.437 m². Er is met de beoogde ontwikkeling van het agrarisch bedrijf dan ook geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit m.e.r. en er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Door middel van deze toelichting op het bestemmingsplan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Deze toelichting kan dan ook worden beschouwd als vormvrije MER-beoordelingsnotitie.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagetermijn van het

ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen op de vormvrije MER-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.

Provincie

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;

Zoals uit afbeelding 11 blijkt liggen er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water op de planlocatie. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging'

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 22 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hierin staan de doelstellingen en ambities van het waterschap. Het bestuur geeft hiermee de koers aan voor de komende zes jaar. In het WBP staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor deze deelfunctie geldt beperkt beschermingsbeleid. Dit houdt in, dat binnen deze gebieden in beginsel waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, mits deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Het ruimtelijk beleid in de groenblauwe mantel is vooral gericht op ontwikkeling van groenblauwe waarden. Het initiatief betreft de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf ter plaatse van De Markweg 13 en de optimalisatie en herontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5. Bij het niet-agrarisch bedrijf vinden er geen feitelijke werkzaamheden plaats. Ter plaatse van het agrarisch bedrijf zal nieuwe bebouwing worden gerealiseerd ter plaatse van bestaande containervelden, dus een bestaand ruimtebeslag. Derhalve vinden er dan ook geen ingrepen plaats die een verslechtering van de natuur of landbouwkundige condities tot gevolg hebben. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor naast een verbetering van de landbouwkundige condities ook de conditie van de natuur wordt verbeterd.

Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta heeft haar doelstellingen en ambities voor de periode 2022-2027 uiteengezet in het waterbeheerprogramma. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in

de Omgevingswet. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap Brabantse Delta samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer, die bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Water is namelijk een belangrijke medebepalende factor bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het waterbeheer is belangrijk voor de bescherming tegen overstromingen, het vasthouden van water, de zorg voor een goede waterkwaliteit en het versterken van de natuur. Om de doelstellingen en ambities in het Waterbeheerprogramma van het Brabantse Delta te bereiken, werkt het waterschap samen met onder andere medeoverheden, belangenorganisaties, bedrijven en burgers. Een duurzame en flexibele werkwijze vormt daarbij het uitgangspunt. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap Brabantse Delta de kerntaken als uitgangspunt. Deze taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

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

- Klimaat adaptatie
- Waterveiligheid
- Gezond water
- Voldoende water
- Vaarwegen
- Waterketen

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

De hemelwaterbassins van glastuinbouwbedrijven, trayvelden en in de pot- en containerteelt kunnen in bepaalde situaties gecombineerd worden met de compensatie die nodig is om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen. In dit verband is het van belang onderscheid te maken in de regels ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit van het water. De Keur stelt regels voor de kwantitatieve afvoer van hemelwater. De regels die gelden voor de berging van verontreinigd giet- of condenswater zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.87). Voor de combinatie van kwaliteits- en kwantiteitsberging is een algemene gedragslijn uitgewerkt in de hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater. Omdat vaak sprake is van maatwerk worden initiatiefnemers geadviseerd hierover vroegtijdig contact op te nemen met het waterschap.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2021 – 2025 (vGRP)

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024.

In het waterbeleid zijn de zorgplichten uit de Waterwet verder ingevuld. Het gemeentelijke waterbeleid schrijft onder meer voor dat stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. Alle nieuwe nieuwbouw- en herstructureringsprojecten dienen in principe hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd waarbij de wettelijke voorkeursvolgorden gehanteerd worden. Hemelwater wordt daarom, ook als er geen toename is van het verhard oppervlak, bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd en schoon gehouden.

Voor het realiseren van nieuwbouw is een retentie-eis voor hemelwater van 78 mm (78 liter/m²) voor het toekomstige nieuwe verhard oppervlak (daken en bestrating) vastgesteld. Voor het aanpassen van verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 7 mm voor het vervangende oppervlak en 78 mm voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Verhard oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden.

De waterberging dient boven de hoogste grondwaterstand (GHG) gerealiseerd te worden. Het is daarom cruciaal dat er in de initiatieffase een hydrologisch bodemonderzoek uitgevoerd wordt wat inzicht geeft in grondwaterstanden gedurende een langere periode, de doorlatendheden en de bodemopbouw. In de planregel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de waterbergingsvoorziening.

Bij de ontwikkelingen wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid van zeer extreme situaties waarbij er veel water op straat komt te staan. Er dient te worden aangetoond dat dit niet onacceptabele schade leidt.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Zoals eerder benoemd ligt het plangebied aan de rand van het Markdal gebied. Hierdoor zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele belangrijke watergangen aanwezig. Zowel ten westen als ten oosten van het plangebied liggen er aangrenzend A-watergangen (OVK02129 en OVK02120). Naast deze watergangen ligt ook (gedeeltelijk) een afwijkende beschermingszone van 1 meter. Veder liggen er ter plaatse van de inritten een duiker. Ten noorden grenst een B-watergang over de gehele lengte van het plangebied.



Afbeelding 12: Uitsnede leggerkaart waterschap Brabantse Delta

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard, afkomstig uit de bedrijfsgebouwen, geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoongehouden. Op deze gronden en gebouwen vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het

hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotsen.

Verder zijn er binnen het plangebied containervelden aanwezig. Bij het telen van de planten op de containervelden kan het sporadisch voorkomen dat er bemest en bespoten wordt. Het (verontreinigd) hemelwater of irrigatiewater wat dan op deze containervelden valt wordt opgevangen en hergebruikt binnen de inrichting. Dit wordt ook wel het kwaliteitswater genoemd. Hiervoor is een waterbassin aanwezig van voldoende inhoud. Er wordt geen verontreinigd water geloosd op de omliggende sloten of gronden. Indien het water niet verontreinigd is, dus als er geen sprake is van bemesting of bespuiting en/of geen aanwezigheid van planten, dan kan dit schoon hemelwater ook geloosd worden op omliggende sloten of gronden.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Met dit bestemmingsplan wordt een niet-agrarisch bedrijf gevestigd ter plaatse van de Markweg 13, waarbij het bestaande bedrijfsgebouw zal worden gebruikt voor deze bedrijfsactiviteiten. De woning aan de Markweg 5 wordt betrokken bij het resterende agrarische bedrijf. Hier zal een (tuin)planten- of fruitkwekerij worden voortgezet. De bestaande bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd. Ter plaatse van een gedeelte van het bestaande containerveld worden twee nieuwe bedrijfsgebouwen beoogd met een totale oppervlakte van 3.480 m², waarbij hier een gedeelte van het containerveld dus zal verdwijnen. Een gedeelte van 3.412 m² aan containerveld blijft wel gehandhaafd, alsmede het bestaande waterbassin. Zodoende kan hier het verontreinigd water nog worden geborgd en hergebruikt. Het totale (verharde) ruimtebeslag met de ontwikkeling van beide bedrijfstypen wordt niet vergroot. Er zijn binnen het plangebied nu geen gronden aanwezig die gebruikt worden voor vollegrondsteelt, onverhard zijn of anderszins, welke in de toekomst ingezet worden voor bebouwing, erfverharding of teeltondersteunende voorzieningen.

Zowel bij het bedrijfsgebouw aan de Markweg 13 als de bedrijfsbebouwing aan de Markweg 5 zal het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd blijven worden op het gemeentelijk riool. De nieuwe bedrijfsgebouwen aan de Markweg 5 worden gebouwd van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Zoals in de bestaande situatie omschreven liggen er ten westen en ten oosten van het plangebied A-watgangen met (gedeeltelijk afwijkende) beschermingszones. Deze beschermingszones ten opzichte van omliggende watgangen zullen in acht worden genomen. Binnen 5 (of 1) meter van deze A-watgangen worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt. Ook de B-watgang ten noorden van het plangebied blijft in de huidige vorm gewaarborgd.

Conform het verbreed gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Alphen-Chaam dient voor het realiseren van nieuwbouw een retentie-eis voor hemelwater van 78 mm (78 liter/m²) voor het toekomstige nieuwe verhard oppervlak (daken en bestrating) vastgesteld. Voor het aanpassen van verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 7 mm voor het vervangende oppervlak en 78 mm voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Verhard oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden. In de beoogde situatie wordt 3.480 m² van het verhard oppervlak aangepast.

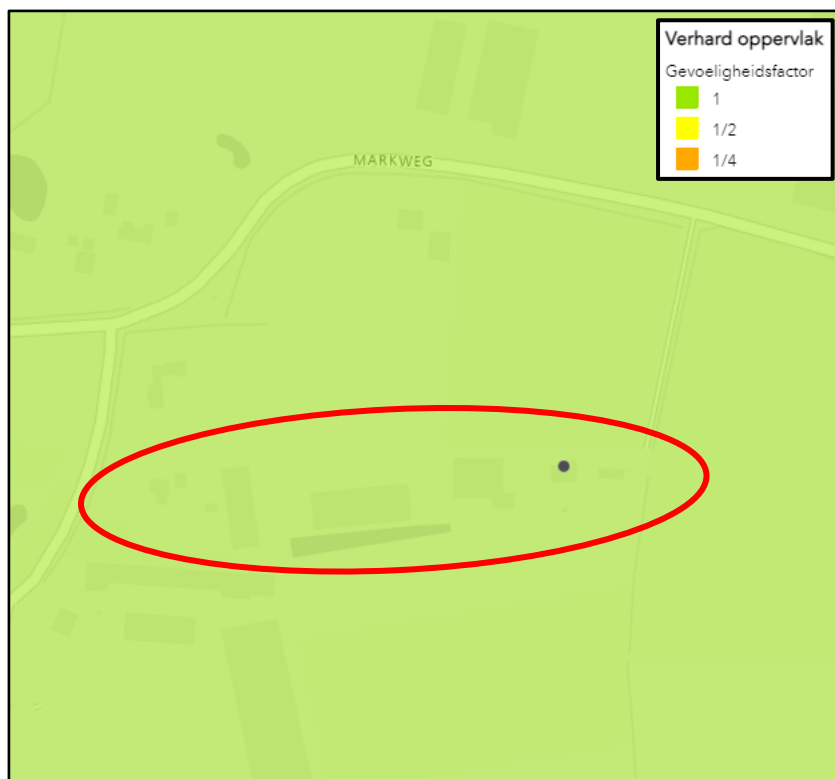
De rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,007 (m)

In de beoogde situatie is er een verandering van verhard oppervlak van circa 3.480 m². Omdat er een verandering van bestaande verharding is dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart die bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval Brabantse Delta, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (Laag), $\frac{1}{2}$ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit afbeelding 13 blijkt is er voor de locatie aan de Markweg een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing.



Afbeelding 13: Uitsnede gevoeligheidsfactor plangebied

De factor 0,007 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 7 liter/m² die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door de gemeente vastgelegd.

Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

$$\text{Benodigde compensatie} = 3.480 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 0,007 = 24,36 \text{ m}^3$$

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is af te leiden uit de gedetailleerde bodematlas van de provincie Noord-Brabant. Zoals uit afbeelding 14 blijkt ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de beoogde retentievoorziening tussen 60 en 80 cm beneden maaiveld. In de worstcase situatie dient de retentie 40,6 m² te bedragen. In de beoogde situatie zal het hemelwater wat afkomstig is van de nieuwe bedrijfsgebouwen infiltreren in de nog aan te leggen meanderende infiltratiegreppel (zie landschappelijk inpassingsplan in de bijlage bij deze toelichting).



Afbeelding 14: Uitsnede GHG plangebied

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

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 verbindingzones. 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 verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) 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.

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 Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie afbeelding 15. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden. Ten aanzien van 'attentiezone waterhuishouding' en 'behoud en herstel van watersystemen' is getoetst aan de relevante voorwaarden in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

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 instandhoudingdoelen, 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 Belgisch gebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden', dat op een afstand van circa 700 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Het dichtstbij gelegen Nederlandse Natura 2000-gebied betreft Ulvenhoutse Bos welke is gelegen op een afstand van circa 5,1 kilometer ten noorden van de planlocatie.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Op 10 maart 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering aangenomen door de Eerste Kamer. Deze wet is afgekondigd in het staatsblad 140 van 24 maart 2021. Hierin wordt de Wet natuurbescherming gewijzigd door een nieuw artikel op te nemen, artikel 2.9a. In dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door bouwactiviteiten buiten beschouwing gelaten bij de bepaling van eventuele significante negatieve gevolgen voor de beschermde gebieden. In het kader van deze bepaling is geen AERIUS-berekening gemaakt van de tijdelijke emissies tijdens de realisatiefase van de twee nieuwe loodsen aan de Markweg 5. Binnen de Markweg 13 vinden geen bouwwerkzaamheden plaats.

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS-berekeningen gemaakt van de gebruiksfase van de werkzaamheden aan zowel de Markweg 5 als de Markweg 13. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 3. In Bijlage 4 zijn de rekenresultaten opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden leidt het initiatief 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.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

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 bedoeld 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 de planlocatie 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 Markweg 13 en Markweg 5, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de vestiging van het niet-agrarisch bedrijf in het bestaand bedrijfsgebouw, de optimalisatie en herontwikkeling van het agrarisch bedrijf met twee nieuwe loodsen, 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 huidige intensieve gebruik van het plangebied en de landbouwgronden grenzend aan het plangebied is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Op het plangebied is een flora en fauna quickscan uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde QuickScan door het bedrijf RKS (zie bijlage 9), wordt geconcludeerd dat er, met uitzondering van de woning gelegen op het perceel aan de Markweg 5, in en rondom de gebouwen op de projectlocatie geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn aangetroffen. Er behoeft op dit moment geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Op het moment dat sloop- en of sloopactiviteiten aan de orde zijn betreffende de woning gelegen op het perceel aan de Markweg 5 dient voorafgaand hieraan een aanvullend vleermuizen onderzoek uitgevoerd te worden om de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in beeld te brengen.

Op het moment dat sloop- en of sloopactiviteiten aan de orde zijn betreffende de woning gelegen op het perceel aan de Markweg 5 dient voorafgaand hieraan een aanvullend mussen onderzoek uitgevoerd te worden om de eventuele aanwezigheid van mussen onder de dakpannen in beeld te brengen.

De bomen en het merendeel van de vegetatie blijft behouden, waardoor er geen overtredingen te verwachten zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De locatie wordt ook landschappelijk ingepast.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Binnen de planlocatie is hier geen sprake van.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke projecten dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

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

Met het omzetten van de bedrijfswoning en bijbehorend bedrijfsgebouw aan de Markweg 13 naar een niet-agrarisch bedrijf wordt geen nieuw gebruik of gebouw mogelijk gemaakt waarin mensen langer dan 2 uur gaan verblijven. In de huidige situatie worden al bedrijfsactiviteiten uitgevoerd in dit bedrijfsgebouw en in de toekomstige situatie is dit niet anders. Ter plaatse van de woning aan de Markweg 13 vinden er geen veranderingen plaats.

Met het betrekken van de burgerwoning aan de Markweg 5 bij het resterend agrarische bedrijf, welke in de huidige hoedanigheid blijft behouden, is ook geen sprake van een veranderend gebruik. Hier is het gebruik dus reeds gericht op het verblijf van mensen voor 2 uur of langer per dag. Dit verandert met dit bestemmingsplan niet. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd. De loodsen zijn niet gericht op het verblijf van mensen voor 2 uur of langer per dag. Bovendien blijven de activiteiten die hier worden ondernomen hetzelfde, namelijk opslag van agrarische producten en de stalling en onderhoud van machines en werktuigen. Op locatie zijn er twee nieuwe agrarische loodsen beoogd ter plaatse van het bestaand containerveld. Eén werktuigenberging en één gebouw met daarin koelcellen voor de opslag van akkerbouw/fruitproducten. Beide gebouwen zijn dan ook niet gericht op het gebruik waarin mensen langer dan 2 uur gaan verblijven. Het uitvoeren van een historisch en verkennend bodemonderzoek is hierbij dan ook niet benodigd.

Binnen de bedrijfsvoering van beide bedrijven aan de Markweg 5 en de Markweg 13 vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats. Deze activiteiten hebben betrekking op de opslag van meststoffen, het onderhoud aan de werktuigen, de opslag van kleine gebruikshoeveelheden gewas- en beschermingsmiddelen en reinigingsmiddelen etc. Deze middelen worden opgeslagen in de daarvoor bestemde afsluitbare kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloestofkerende vloeren, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen voor de bescherming van de bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de ontwikkelingen binnen het plangebied moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.5.1 Cultuurhistorie en aardkundig waardevolle gebieden

De cultuurhistorie en aardkunde binnen het plangebied wordt beschouwd aan de hand van het wettelijk toetsingskader en het daaruit volgende provinciaal beleid.

Wettelijk toetsingskader

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw project 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 verlening van een omgevingsvergunning. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een omgevingsvergunning 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 proces naar voren wordt gehaald.

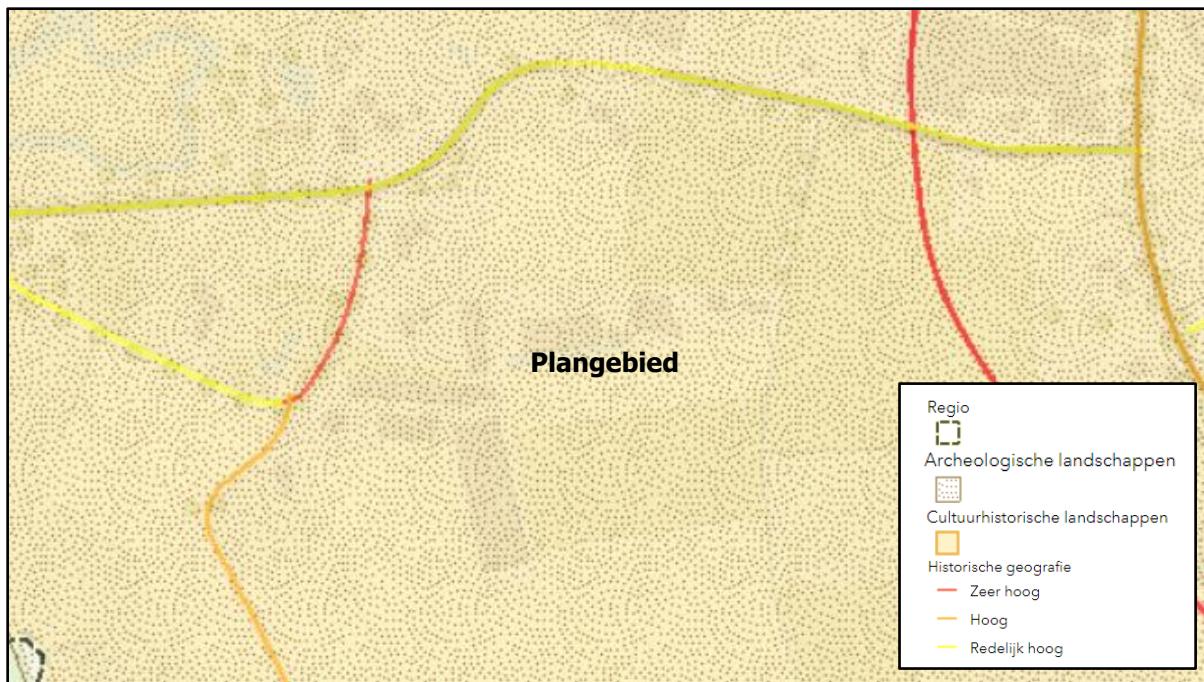
In de toelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en verlener van omgevingsvergunning zijn daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen 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.

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

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 16.



Afbeelding 16: Uitsnede CHW-kaart

Uit bovenstaande kaart blijkt dat het plangebied binnen regio 'De Baronie' ligt, binnen het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederenzone ten zuiden van Breda' en het archeologisch landschap 'Beekdal van de Mark'. Voor de regio 'De Baronie' gelden de volgende strategieën:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.

Het plangebied is gelegen in de regio De Baronie. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. De dragende structuren uit de regio betreffen o.a. oude dorpen en buurtschappen met akkercomplexen, groenstructuren, heidevelden, landgoederen, beekdalen, heideontginningen en verdedigingswerken. Het plangebied ligt in de overgangszone van het bebouwingslint en oude besloten zandontginningslandschap van Strijbeek en het beekdalgebied van de Mark. Aan de rand van dit beekdalgebied komt bebouwing voor waarbij met name richting het bebouwingslint van Strijbeek dit steeds dichter wordt. Het agrarisch gebruik binnen en buiten het plangebied en de bebouwing binnen het plangebied maken onlosmakelijk deel uit van het overgangsgebied. Met het bestemmingsplan blijft deze kenmerkende agrarische functie aan de Markweg 5 behouden. Ook wordt de bestaande bebouwing aan de Markweg 13 ingezet voor een kleinschalige niet-agrarische functie. Daar deze activiteiten inpandig plaatsvinden heeft dit geen invloed op het cultuurhistorische structuren van het gebied. De cultuurhistorische klinkerweg bij de Markweg 13 blijft intact. Verder is met het bepalen van de landschappelijke inpassing aan de Markweg 5 aangesloten bij het karakter van de omgeving. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten daarmee aan bij de ontwikkelingsstrategie van de regio De Baronie.

- De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen.

Het plangebied ligt conform de CHW-kaart binnen het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederenzone ten zuiden van Breda'. De omgeving rondom het plangebied is niet expliciet benoemd in de separaat

benoemde 'cultuurhistorische vlakken'. Wel zijn er een aantal algemene cultuurhistorische kwaliteiten die ook in de omgeving van het plangebied relevant zijn. Drie aspecten zijn bepalend geweest voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het huidige landschap: de landbouw, de landgoederen en buitenplaatsen en de oude bossen. De relatie van de akkers, de beemden in de beekdalen en de voormalige heidevelden is op veel plaatsen goed bewaard gebleven. De landgoederen geven een goed beeld van de verschillende stijlen van parkaanleg. De historische gebouwen, lanen, zichtlijnen en parken verlenen het gebied grote cultuurhistorische waarde. Bijzonder zijn de oude bossen, die behalve cultuurhistorische ook grote ecologische waarde bezitten. Het landschap ten zuiden van Breda is opgebouwd uit beekdalen van de Chaamse Beek, de Mark, de Aa of Weerij en de Bijloop, die in Breda bij elkaar komen. Tussen de beekdalen liggen lage plateaus, bestaande uit dekzand of uit oudere leemhoudende bodemlagen. De landbouw: De oude dorpen liggen op de randen van de beekdalen. Dit was de beste plek om boerderijen te bouwen, dicht bij de akkers en de graslanden in de beekdalen. Het plangebied ligt op de grens van het beekdalgebied van de Mark en de bebouwing van Strijbeek. Strijbeek is dan ook te typeren als het oude landbouwdorp aan de rand van het beekdalgebied. Cultuurhistorisch is het dan ook geen onlogische ontwikkeling om binnen het plangebied wat uit te breiden in bebouwing ten dienste van de agrarische functie. Naast de ontwikkeling van een kleinschalige niet-agrarische functie wordt het agrarisch bedrijf verder geoptimaliseerd. Zodoende kan het agrarisch bedrijf nog jaren duurzaam worden geëxploiteerd, wat belangrijk is daar de agrarische functie onlosmakelijk is verbonden met het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de kwaliteiten van het cultuurhistorische landschap.

- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Het plangebied is gesitueerd in het archeologisch landschap 'Beekdal van de Mark'. Derhalve is het van belang dat het initiatief wordt gezien in het kader van de archeologische uitgangspunten die gelden in dit gebied. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief is hier het doel. De as van het gebied wordt gevormd door de dalen van het riviertje de Mark en haar zijbeken. De aangrenzende hogere dekzandruggen worden ook tot dit landschap gerekend. Hier en daar liggen de terrasafzettingen nagenoeg aan het oppervlak. In het noorden komen kleine oppervlakten met stuifduinen voor. Aan beide zijden van het beekdal liggen smalle zones met oude bouwlanden. Vanwege het verhoudingsgewijs grote areaal aan oude bouwlanden is de kans op goed geconserveerde archeologische waarden in dit beekdallandschap vrij hoog. De archeologische verwachtingswaardes zijn geïntegreerd in het gemeentelijk bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het archeologisch landschap niet wordt geschaad. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op dit gemeentelijk archeologisch beleid.

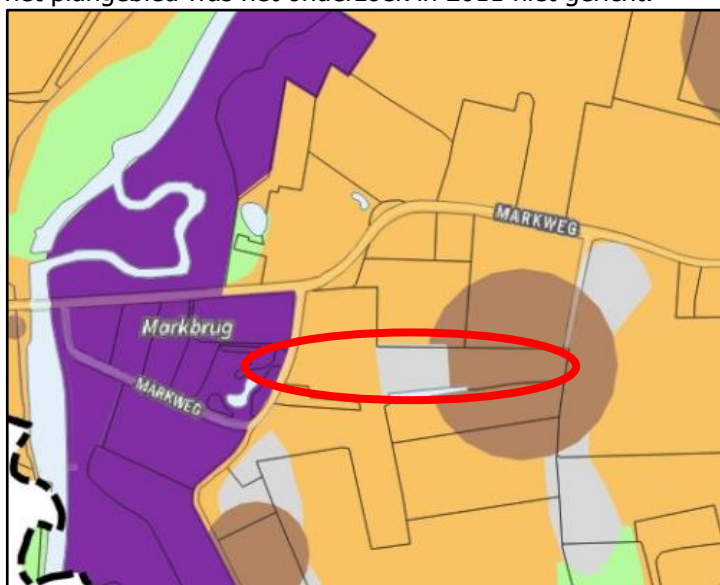
Het planvoornemen sluit oftewel aan bij de strategische uitgangspunten van het landschap van de Baronie, of is niet relevant aan de uitgangspunten waardoor het de ontwikkelingsstrategie ook niet beïnvloedt. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het plan.

4.5.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. 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 in gaat 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.

De gemeente Alphen-Chaam op 11 februari 2021 een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld. Het rapport "Begraven op een eiland, Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en archeologische beleidskaart" vormt het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. De gemeente heeft in haar beleidskaart een 6-tal categorieën met bijbehorende verwachtingen opgenomen. Deze variëren van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.' Hieronder is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven. Voor de projectlocatie geldt dat er sprake is van de volgende categorieën: 2, 3 en 6. Categorie 6 betreft de omtrek van het reeds onderzochte gebied. De rest van het plangebied heeft logischerwijs de (verwachtings)waarden behouden (hoge verwachting en een bekende vindplaats); op deze delen van het plangebied was het onderzoek in 2011 niet gericht.



Archeologische beleidskaart "Begraven op een eiland" Archeologische verwachtingen- en beleidskaart gemeente Alphen-Chaam RAAP-rapport 4651, kaartbijlage 7, schaal 1:17.500 - Raadsbesluit 11-2-2021				
Waarde	Archeologische waarde / verwachting (zie ook kaartbijlage 6)	Beleidslijn	Oppervlakte (m ²)	Diepte (cm -mv)
1	- Beschermd archeologisch monument; - Lopend archeologisch onderzoek;	Neem contact op met de gemeente.	0	0
2	- Bekende vindplaats (incl. buffer); - Cultuurhistorische structuur (betreffende: begraafplaats, kerkhof, gracht, wal); - Historische dorpskernen; - Terrein van (zeer) hoge waarde;	Onderzoek in vroege fase van de planvorming indien vrijstellingsgrens wordt overschreden.	100	30
2*	- Terrein van zeer hoge waarde: waarschijnlijke omvang van het Merovingisch grafveld.	Idem.	25	30
3	- Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning en beekking van landbouwers; - Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning van jager-verzamelaars (gradientzones); - Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan natte context; - Cultuurhistorische structuur (betreffende: 'mogelijk' relic, karrespoor, krater/kul, schervenmuur, onbekend);	Idem.	500	40
3*	- Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning van jager-verzamelaars (gradientzones) met intact micorelief (bos).	Idem.	500	10
4	- Kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning van landbouwers;	Idem.	1000	40
4*	- Kans op een afgedekt landschap.	Verkenkend onderzoek.	1000	50
5	- Kans op vindplaatsen gerelateerd aan de natte context; - kans op vindplaatsen gerelateerd aan andere activiteiten dan bewoning (begraaf, economie en ritueel).	Onderzoek in vroege fase van de planvorming indien vrijstellingsgrens wordt overschreden.	10.000 en/of MER-plichtige projecten	40
6	- Lage kans op vindplaatsen; - Verstoorde gebieden; - Onderzochte en vrijgegeven of opgegraven gebieden.	Geen restricties	n.v.t.	n.v.t.

Afbeelding 17: Uitsnede Archeologische beleidskaart Alphen-Chaam, plangebied rood omcirkeld

In het verleden is voor een deel van het plangebied door een archeologisch bureau een verkennend booronderzoek uitgevoerd (BAAC Rapport V-11.0326) welke door de gemeente Alphen-Chaam is geaccordeerd. Gelet op de uitkomsten van het onderzoeksrapport (zie bijlage) is voor wat betreft de voorgenomen bouwactiviteiten en de aanwezigheid van bestaande voorzieningen, is het uitvoeren van

een nader onderzoek voor dit deel van het plangebied niet noodzakelijk. Sinds het rapport is opgeleverd zijn er ter plaatse geen wijzigingen in de bodem welke tot een ander beeld leiden van de archeologische waarden. Derhalve is het onderzoeksrapport voldoende actueel te achten voor het onderzochte deel van het plangebied. Als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Brabant.

De archeologische waarden van het plangebied, uit de beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam, welke niet is onderzocht in het archeologisch rapport van 2011, zijn opgenomen in de verbeelding van het plangebied. In het plangebied wat niet is onderzocht zijn de Waarde-Archeologie 2 en 3 opgenomen conform de beleidskaart.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

- Het 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 (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

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

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. tuin- en akkerbouwbedrijven, veehouderijen en niet-agrarische bedrijfslocaties. Teven ligt het plangebied in de directe nabijheid van het bebouwingslint van Strijbeek (doorgaande route van Breda naar Meerle-Minderhout (België)), waar reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door veel agrarische bedrijvigheid.

Met dit bestemmingsplan worden twee afzonderlijke bedrijfsvormen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Aan de Markweg 5 zal het bestaand agrarisch bedrijf in de vorm van een (tuin)plantenkwekerij en/of fruitkwekerij worden voortgezet. Aan de Markweg 13 wordt een niet-agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt waar buxus onderhoud producten worden geproduceerd en verpakt.

De (tuin)plantenkwekerij en/of fruitkwekerij behoort conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' tot de milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, is de richtafstand 10 meter. De beoogde agrarische ontwikkeling (Markweg 5) is een milieucategorie 2 ontwikkeling aangezien de bedrijfsactiviteiten van de (tuin)plantenkwekerij en/of

fruitkwekerij volgens de Bedrijven en milieuzonering onder een milieucategorie 2 vallen. De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk inpandig of op percelen in de omgeving plaats, de geluidshinder naar de omgeving is laag tot vrijwel nihil is, er is vrijwel geen sprake van de uitstoot van geur en fijnstof en er is geen gevaar voor de omgeving hieruit kan geconcludeerd worden dat het hier om een bedrijf gaat met ten hoogste een milieucategorie 2. Ook hoort een agrarisch bedrijf thuis in het buitengebied aangezien hier al de agrarische percelen zijn gelegen en de transportbewegingen naar de eigen percelen korter zijn (dit is ook duurzamer). De beoogde koelcel is ondergeschikt aan maar ten dienste van de agrarische bestemming. Op de agrarische bestemming wordt een (tuin)plantenkwekerij en/of fruitkwekerij geëxploiteerd. De planten van de zachte fruitteelt worden in de wintermaanden op het bedrijf in de koelcel bewaard (hierdoor blijven de planten in winterrust) totdat deze worden verkocht aan bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven. De beoogde koelcel is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf en blijft de koelcel dus ondergeschikt aan het agrarische bedrijf.

Voor wat betreft het bepalen van de milieucategorie ten aanzien van het niet-agrarisch bedrijf gespecialiseerd in de productie, verpakking en verkoop van buxus onderhoudsproducten is in paragraaf 3.1.3 eerder ook een toelichting gegeven. Dit wordt hieronder nogmaals samengevat toegelicht. De productie, verpakking en verkoop van buxus onderhoudsproducten is een heel specifieke activiteit. Het is dan ook niet opmerkelijk dat deze bedrijfsactiviteiten niet worden omschreven in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Een vergelijkbare bedrijfsactiviteit is ook niet opgenomen. Echter is goed te motiveren dat het kleinschalig bedrijf behoort tot milieucategorie 2. Binnen het bouwperceel ligt een voormalige kippenstal van circa 710 m². De bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van enkele verkeersbewegingen, zullen volledig inpandig binnen dit gebouw plaatsvinden. Hierbinnen vind de opslag van organische stoffen en mineralen plaats. Deze producten worden doormiddel van een mixmachine gemengd in de juiste verhoudingen, met een stansmachine worden de tabletten in de juiste grootte gestanst. Tevens worden de onderhoud producten ingepakt en klaargemaakt voor transport. De verkeersbewegingen blijven beperkt tot het komen en gaan van de werknemers, de beperkte levering van goederen en de afvoer van de onderhoud producten.

Aangezien de bedrijfsactiviteiten van de productie van buxus onderhoud producten slechts een beperkte bedrijfsvloeroppervlakte beslaan, de werkzaamheden vinden op transporten na volledig inpandig plaats, de geluidshinder naar de omgeving laag tot vrijwel nihil is, er vrijwel geen sprake is van de uitstoot van geur en fijnstof en er geen gevaar voor de omgeving is, kan geconcludeerd worden dat het hier om een bedrijf gaat met ten hoogste een milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, is de richtafstand 10 meter.

Het plangebied is in de directe nabijheid gelegen van enkele woningen van derden. Direct aansluitend aan het plangebied ligt een woonkavel met daarop de woning van de Markweg 11 en de andere kant van het plangebied ligt de bedrijfswoning van Markweg 15 aansluitend aan het plangebied. Ten westen van het plangebied, op een afstand van 11 meter van het plangebied, ligt de kavel met daarop de woning van de Markweg 14. Andere woningen van derden zijn gelegen op een grotere afstand dan 60 meter van het plangebied.

Zoals benoemd ligt de woonbestemming van de Markweg 14 op een afstand van 11 meter van het plangebied (meer specifiek de Markweg 13). Het bouwvlak binnen deze woonbestemming is gelegen op een afstand van circa 65 meter van het plangebied. Ten opzichte van deze woning aan de Markweg 14 wordt dan ook voldaan aan de richtafstanden behorende bij bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 2 in gemengd gebied.

Zowel het woonbestemmingsvlak als het bouwvlak van de Markweg 11 grenzen beiden aan het plangebied. Derhalve wordt dan ook niet voldaan aan de 10 meter afstand zoals hierboven benoemd. In dat geval dient gemotiveerd te worden waarom er geen sprake is van een onevenredige belasting door de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied op de woning aan de Markweg 11. De VNG-publicatie geeft namelijk richtafstanden, maar de uiteindelijke afweging of de afstand tussen een woning en een bedrijf acceptabel is ligt bij de raad. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning binnen het agrarische bestemmingsvlak aan de Markweg 15.

Ten eerste kan worden opgemerkt dat met het mogelijk maken van het niet-agrarisch bedrijf aan de Markweg 13 en het optimaliseren en herontwikkelen van het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5 geen veranderingen plaatsvinden in milieucategorie ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is binnen het plangebied, aan de Markweg 13, al een agrarisch bedrijf met milieucategorie 2 toegestaan. Ook in die situatie liggen de bestemmingsgrenzen van de burgerwoning aan de Markweg 11 en de bedrijfswoning aan de Markweg 15 en het agrarisch bedrijf van de Markweg 13 tegen elkaar aan. Zowel in de bestaande als in de beoogde situatie wordt dus niet voldaan aan de 10 meter richtafstand. Deze historisch gegroeide situatie heeft niet geleid tot een belemmering in bedrijfsvoering binnen het plangebied, maar ook niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de burgerwoning aan de Markweg 11 en de bedrijfswoning aan de Markweg 15. Omdat met dit bestemmingsplan dan ook geen bedrijf wordt mogelijk gemaakt met een hogere milieucategorie dan in de bestaande situatie aanwezig is, zal dit dan ook niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat bij de burgerwoning aan de Markweg 11 en de bedrijfswoning aan de Markweg 15. Verder kan worden opgemerkt dat, met uitzondering van enkele verkeersbewegingen rondom het bedrijfsgebouw, de bedrijfsactiviteiten volledig inpandig plaatsvinden. Het bedrijfsgebouw van de Markweg 13 ligt op een afstand van circa 40 meter van de woning aan de Markweg 11 en op circa 85 meter van de bedrijfswoning aan de Markweg 15. Hierbij wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de 10 meter richtafstand. Tot slot kan worden opgemerkt dat binnen de nieuwe bedrijfsbestemming aan de Markweg 13 de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt vastgelegd. Het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.8.

Gelet op bovenstaande motivatie kan worden gesteld dat met het afwijken van de richtafstand van 10 meter er nog steeds sprake zal zijn van een naar alle redelijkheid acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoning aan de Markweg 11. Ook de bedrijfsvoering binnen het plangebied wordt niet onevenredig in ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Met het mogelijk maken van het niet-agrarisch bedrijf aan de Markweg 13 en de optimalisatie en herontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5 worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande woningen in het plangebied blijven ongewijzigd gehandhaafd. Derhalve brengt het initiatief geen belemmeringen in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.7 Geur

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

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

4.7.1 Omgekeerde werking

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is en blijven beide woningen aan de Markweg 5 en de Markweg 13 geurgevoelige objecten. Beide locaties zijn namelijk geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor zijn beide woningen in de bestaande situatie al beschermt voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woningen en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Daarom zal het omzetten van de bestemming bij de Markweg 13 naar een niet-agrarisch bedrijf en het betrekken van de burgerwoning van de Markweg 5 tot de (tuin)planten- en/of fruitkwekerij met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij

gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet. De bedrijfsgebouwen binnen zowel de Markweg 5 en de Markweg 13 zijn allen niet te typeren als geurgevoelig in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, waardoor deze zowel in de bestaande situatie als in de beoogde situatie niet hoeven te worden gezien in het kader van de omgekeerde werking.

4.7.2 Woon- en leefklimaat

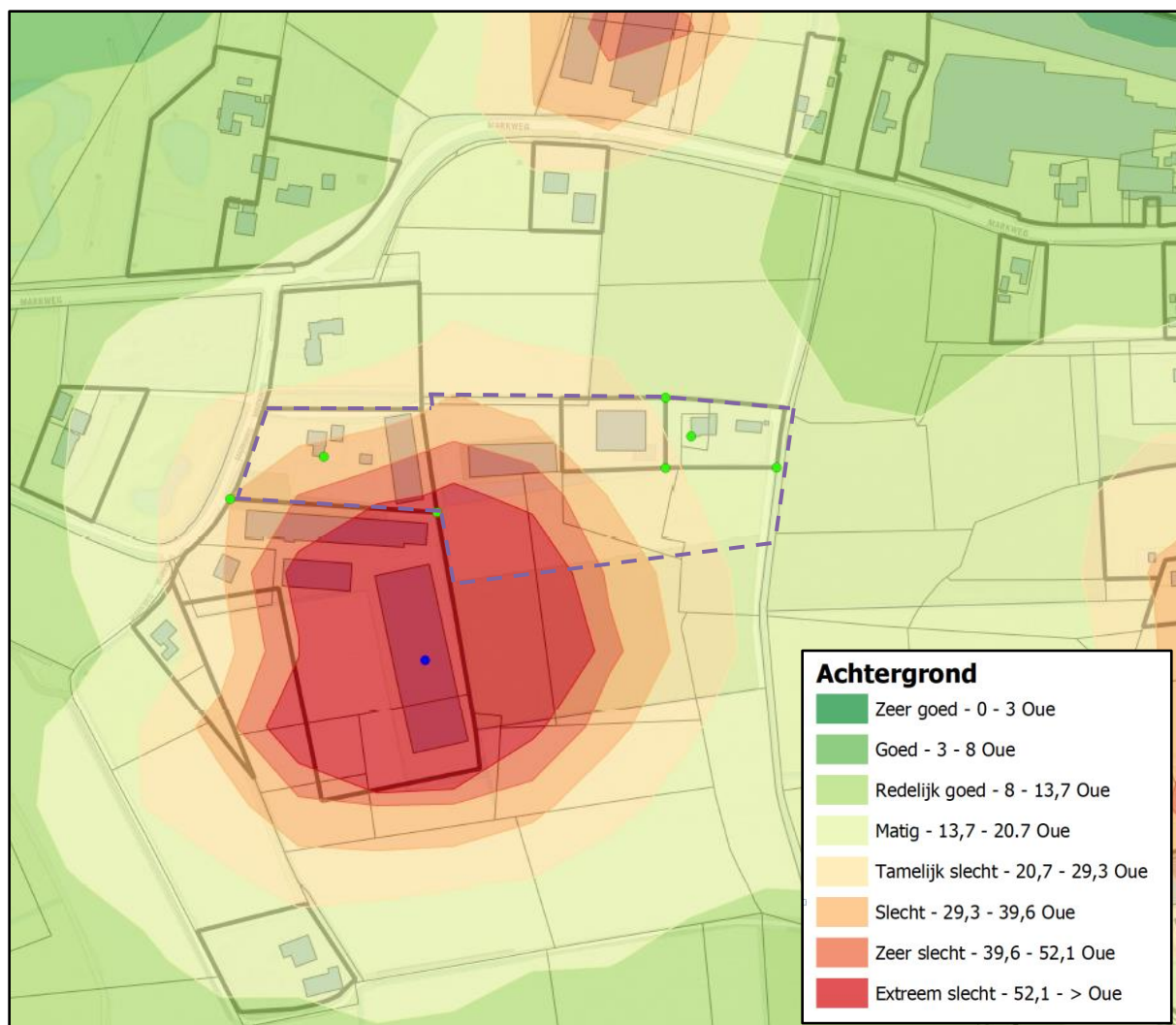
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Ten eerste kan worden opgemerkt dat met dit bestemmingsplan geen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht die beschermd moeten worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel worden afgewogen of hier een historisch gegroeide situatie zal leiden tot dermate hoge geurhinder dat deze niet langer meer als acceptabel is te beschouwen, ongeacht of er geen veranderingen in geurgevoeligheid plaatsvinden. Ten zuiden en aangrenzend aan het plangebied aan de Markweg 15 is momenteel een varkenshouderij gelegen. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat is in het kader van het principeverzoek al uitvoerig gesproken over het aspect woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. Deze uitkomsten worden in deze paragraaf nader behandeld.

Deze intensieve veehouderij aan de Markweg 15 grenst aan het plangebied. Voor de varkenshouderij geldt op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 100 meter voor het aspect in gemengd gebied. De varkensstal binnen deze inrichting is gelegen op een afstand van 84 meter van de woning aan de Markweg 13. Er wordt dan ook niet voldaan aan deze richtafstand. Naast deze aangrenzende veehouderij betreft de geitenhouderij aan de Markweg 4b de meest dichtbij gelegen veehouderij. Een geitenhouderij behoort tot milieucategorie 3.1, waarvoor dus een afstand in gemengd gebied van 30 meter geldt. Deze geitenhouderij is gelegen op een afstand van circa 150 meter van het plangebied waardoor dan ook voldaan kan worden aan deze afstand.

Om het woon- en leefklimaat binnen het plangebied nader te motiveren is een achtergrondberekening geur uitgevoerd met de aangrenzende varkenshouderij en daarmee het meest bepalende bedrijf Markweg 15. De achtergrondbelasting en de bijbehorende belasting met daaraan gekoppeld de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat zijn weergegeven in Afbeelding 18. Uit deze contourenkaart achtergrondbelasting geur blijkt dat een groot gedeelte van het plangebied momenteel sprake is van een extreem slecht en zeer slecht woon- en leefklimaat door geurhinder. Dit wordt volledig veroorzaakt door de geurbelasting van de varkenshouderij aan de Markweg 15. Uit de kaart blijkt namelijk dat de geuremissie afkomstig geitenhouderij aan de Markweg 4b niet leidt tot een onevenredige geurhinder in de omgeving. Ter plaatse van de woning aan de Markweg 13 heerst momenteel een tamelijk slecht tot slecht woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de woning aan de Markweg 5 heerst momenteel een matig woon- en leefklimaat. Door deze historisch gegroeide situatie blijkt dat de achtergrondbelasting binnen een groot deel van het plangebied dus zo hoog ligt dat een goede ruimtelijke ordening in het geding komt. Derhalve moet bekeken worden of deze overbelaste situatie in een acceptabele tijd tot een eind komt waardoor er zicht is op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening.

Op 12-12-2019 is het bestemmingsplan 'Markdal' vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. Binnen dit bestemmingsplan zijn naast de ontwikkeling van het Markdalgebied ook enkele particuliere initiatieven opgenomen die een meerwaarde hebben en de leefbaarheid in Strijbeek vergroten. Ook de huidige varkenshouderij aan de Markweg 15 maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan is geregeld dat de intensieve veehouderij aan de Markweg 15 binnen 10 jaar moet worden beëindigd. Op termijn is er dan ook geen sprake meer van een geuremissie op locatie, wat de leefbaarheid in de directe omgeving van het plangebied ten goede komt. Om dit te borgen is in de verbeelding van het bestemmingsplan 'Markdal' ter plaatse van de Markweg 15 de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding dienen de activiteiten met betrekking tot de intensieve veehouderij binnen 10 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan te zijn beëindigd. Het is dus met zekerheid te stellen dat binnen enkele jaren, in ieder geval voor 2030, er geen geuremissie meer plaatsvindt door de aanwezigheid van een intensieve veehouderij. Dit zal resulteren in een vele malen lagere achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied.

Gelet op bovenstaande kan dus worden geconcludeerd dat een historisch gegroeide situatie ervoor heeft gezorgd dat momenteel sprake is van een (tamelijk) slecht tot matig woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Echter wordt deze historisch gegroeide situatie met zekerheid binnen enkele jaren opgeheven, daar de intensieve veehouderij aan de Markweg 15 wordt binnen 10 jaar beëindigd en er geen sprake meer zal zijn van een geuremissie. Gelet op dit toekomstbeeld kan nu worden gesteld dat er zicht is op een goed woon- en leefklimaat en daarmee dan ook een goede ruimtelijke ordening wordt nagestreefd. Ten aanzien van het aspect geur zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief.



Afbeelding 18: Contourenkaart achtergrondbelasting geur in de omgeving van het plangebied (met paars omcirkeld)

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in het de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

Niet in betekende mate

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

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

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

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Vanuit een worst-case benadering zal worden getoetst of de verkeersaantrekkende werking van het niet-agrarisch bedrijf aan de Markweg 13 en het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5 NIBM is. In dit geval gaat het om een worst-case benadering, omdat geen rekening is gehouden met de verkeersbewegingen die momenteel plaatsvinden als het gevolg van het bestaande bedrijf binnen het plangebied. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Voor beide bedrijfstypen wordt aangesloten bij de meest relevante bedrijfstypen uit de CROW. Voor de bedrijven, gelegen in het buitengebied en behorende bij de categorie 'bedrijf arbeidsextensief /bezoekersextensief (loods/opslag/transportbedrijf)', wordt een weekdaggemiddelde verkeersgeneratie van 3,9 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte voorgeschreven.

- Binnen het niet-agrarisch bedrijf aan de Markweg 13 is een loods aanwezig met een oppervlakte van 710 m². Dit resulteert in een weekdaggemiddelde van 27,69 verkeersbewegingen van en naar de inrichting. Vanuit een worst-case benadering wordt aangenomen dat hiervan het aandeel vrachtverkeer 50% bedraagt. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. Bovendien vinden er in de bestaande situatie ook al verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaats. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.
- Binnen het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5 zijn in de beoogde situatie meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen betreft 5.380 m². Dit resulteert in een weekdaggemiddelde van 209,82 verkeersbewegingen van en naar de inrichting. Vanuit een worst-case benadering wordt aangenomen dat hiervan het aandeel vrachtverkeer 50 % bedraagt. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie NIBM is. Bovendien vinden er in de bestaande situatie ook al

verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaats. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Voor met name het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5 is het belangrijk om op te merken dat de daadwerkelijke verkeersbewegingen van en naar de inrichting per dag vele malen lager zullen liggen dan bovenstaand conform de CROW-publicatie. Derhalve zal de beoogde ontwikkeling dus met zekerheid geen significante negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	27,69
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 19: Uitsnede NIBM-tool t.a.v. Markweg 13

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	209,82
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,83
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

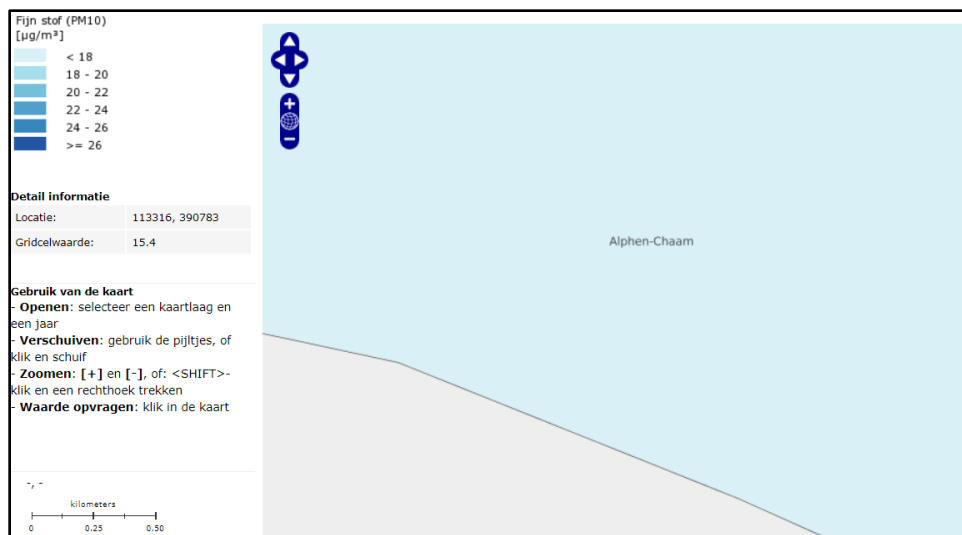
Afbeelding 20: Uitsnede NIBM-tool t.a.v. Markweg 5

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

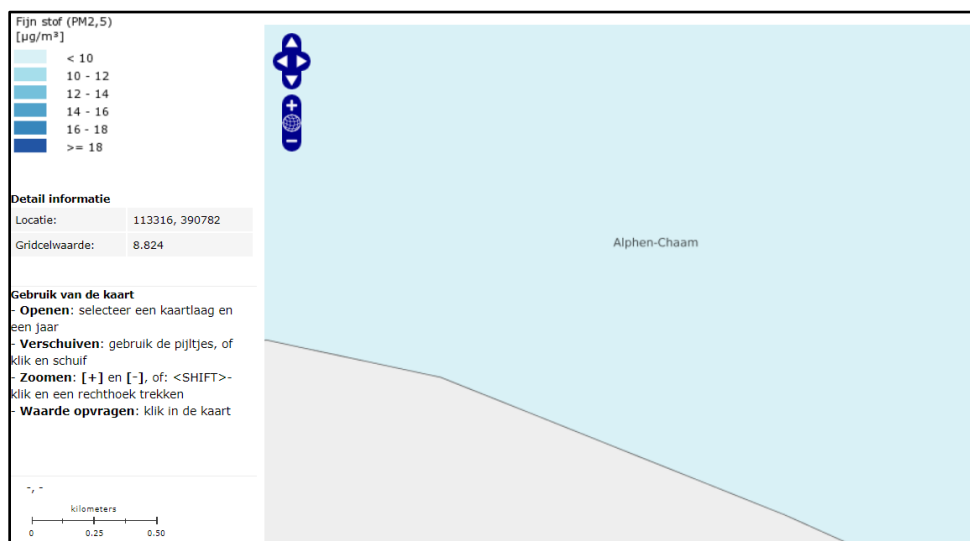
Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

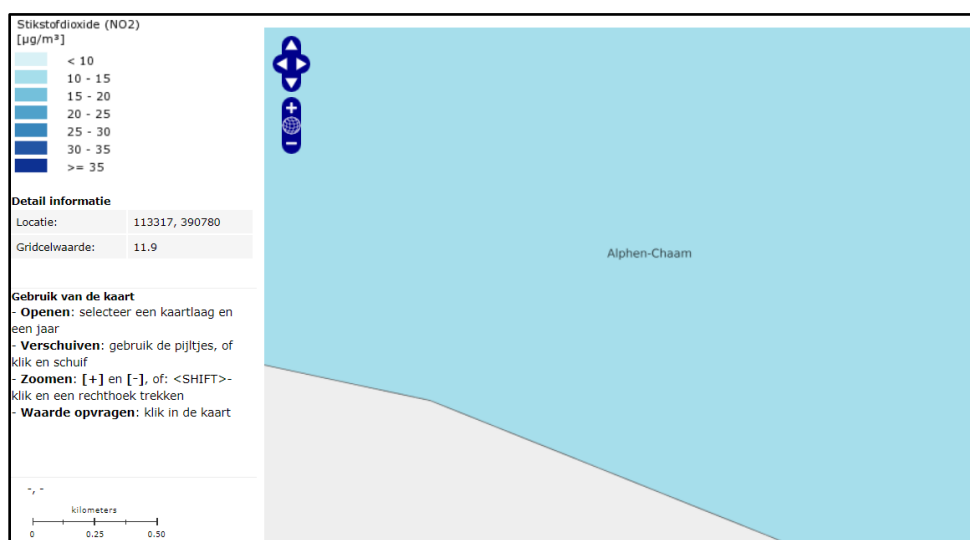
Het RIVM heeft Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,4 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,8 µg/m³ en voor NO₂ 11,9 µg/m³, zie afbeelding 21 tot en met afbeelding 23.



Afbeelding 21: Uitsnede GCN-kaart PM_{10}



Afbeelding 22: Uitsnede GCN-kaart $PM_{2,5}$



Afbeelding 23: Uitsnede GCN-kaart NO_2

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

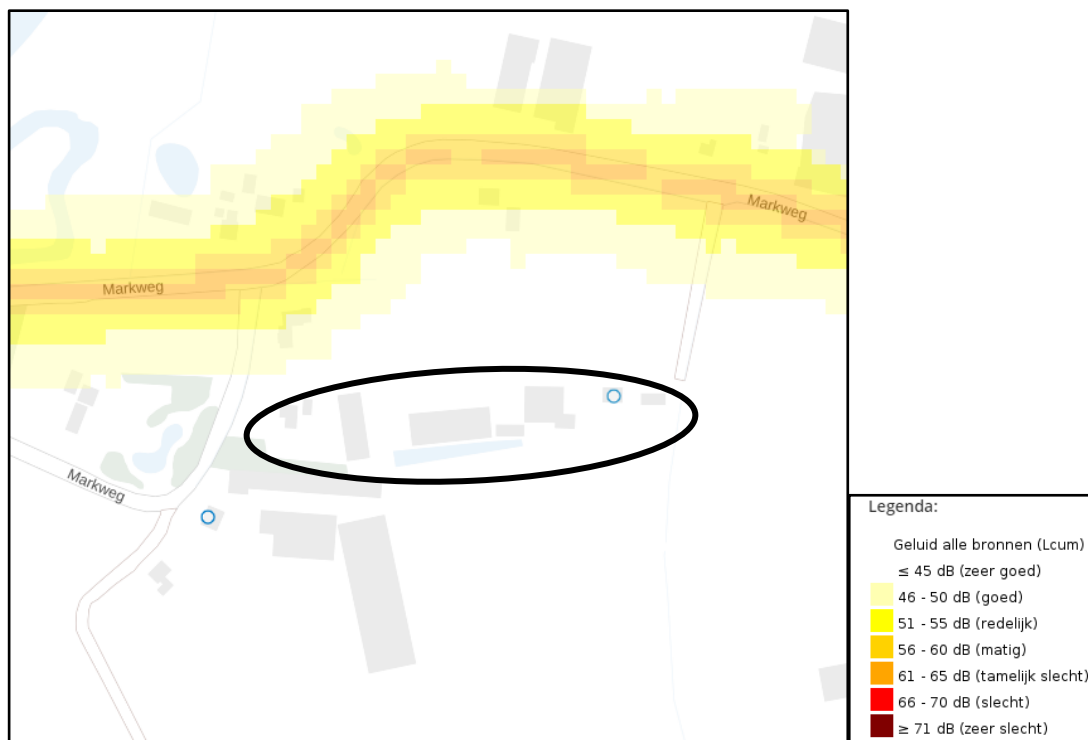
4.9 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een plan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de geluidzones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Markweg. Met de beoogde ontwikkeling worden binnen het plangebied echter geen nieuwe geluidsgevoelig objecten opgericht. Zowel de woning aan de Markweg 13 als de woning aan de Markweg 5 betreffen reeds bestaande geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wgh. Een nader onderzoek naar de geluidshinder is derhalve niet noodzakelijk, tenzij er sprake is van een historisch gegroeide situatie waarvan de nadelige gevolgen zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer als aanvaardbaar kunnen worden geacht. Dat is niet het geval. De woning aan de Markweg 5 ligt met een eigen inrit circa 140 meter af van de hoofdweg. De woning aan de Markweg 13 ligt weliswaar direct aan de Markweg, maar dit betreft hier een afsplitsing van de hoofdweg welke enkel gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. Hierdoor is de geluidbelasting dan ook laag. Een onderzoek naar het wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied vinden wel activiteiten plaats die een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De eventuele geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering aan de Markweg 13 en aan de Markweg 5 is laag en de activiteiten vinden veelal inpandig of nabij de gebouwen plaats. Daarnaast blijven de geluidrelevante activiteiten nagenoeg onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zie voor een verdere beoordeling van het woon- en leefklimaat als gevolg van de bedrijfsactiviteiten met en geluidsuitstraling paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Met betrekking tot het verkeer van het (agrarische) bedrijf kan er worden aangesloten bij de Landelijke uitspraak '*Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.*' Hierin wordt geconcludeerd dat het niet nodig is om nadere eisen aan het piekniveau van het vrachtverkeer te stellen zolang de etmaalwaarde van 45-50 dB(A) aan de gevel (35-40 dB(A) voor de nachtperiode) niet wordt overschreden. Ook wanneer deze etmaalwaarde wel overschreden dreigt te worden, is uit milieuhygiënisch oogpunt het stellen van piekgrenswaarden niet noodzakelijk. Conform de geluidkaart van de 'Atlasleefomgeving.nl' (afbeelding 24) bedraagt de geluidbelasting op het plangebied en de omgeving minder dan 46dB. Het geluidsniveau blijft in de beoogde situatie onder de 46 dB. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.



Afbeelding 24: Uitsnede atlasleefomgeving.nl plangebied zwart omcirkeld

4.10 Verkeer en parkeren

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

Het plangebied is gelegen aan de Markweg. Deze weg verbindt de Galdersweg met de Strijbeekseweg. Vanuit de Markweg 5 is het plangebied verbonden met een eigen toegangsweg met de hoofdweg. Het erf van de Markweg 13 is direct verbonden met een zijstraatje van de Markweg. De gehele Markweg heeft een maximum snelheid van 60 km/u. De Markweg en omliggende ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om zware en lichte vervoersbewegingen af te wikkelen. Bedrijvigheid met een wat grotere verkeersaantrekkende werking kunnen dan ook prima aan de Markweg gesitueerd zijn. Gelet op het feit dat beide inrichtingen aan de Markweg 5 en Markweg 13 niet direct met het erf grenzen aan het 'hoofdtraject' van de Markweg, zullen er ook geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Er hoeven namelijk geen vrachtwagens of andere vervoersmiddelen te wachten op het hoofdtraject alvorens er ruimte is op het erf. Verder zijn beide erven voorzien van voldoende manoeuvreerruimte rondom de loods om de verkeersbewegingen intern af te wikkelen. De verkeerafwikkelende werking van beide bedrijven zal dan ook niet leiden tot een onevenredige belasting van het aanwezige infrastructuur.

Met de ontwikkeling moet ook geborgd zijn dat de bedrijven voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen de eigen inrichting. In de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam' zijn diverse parkeernormen opgenomen voor uitlopende activiteiten. Er zijn echter geen representatieve cijfers in opgenomen voor agrarisch bedrijven, zoals die aan de Markweg 5. Voor het niet-agrarische bedrijf aan de Markweg 13 kan, zoals dat al eerder in deze toelichting is gedaan, aangesloten worden bij de meest relevante bedrijfsactiviteit. Volgens de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' is de gemiddelde parkeernorm voor 'arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven' zoals een loods in het buitengebied 1,1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De parkeernormen in de nota zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW.

Zoals benoemd zijn er voor agrarische bedrijven geen parkeercijfers opgenomen. Met name voor de Markweg 5 betekent dit dat de feitelijke parkeerbehoefte leidend is ten opzichte van het aanhouden van de cijfers uit de Parkeernota. Eigen machines en werktuigen kunnen worden gestald in de daarvoor bestemde machine- en werktuigenbergingen. Vrachtwagens en tractoren van derden

verblijven altijd maar kortstondig op het bedrijf, voor het laden en lossen van producten. Hiervoor zijn dan ook geen separate parkeerplaatsen benodigd. Voor dergelijk materieel is ruim voldoende erfverharding aanwezig. Voor het eigen personenvervoer wordt aangesloten bij de vereiste parkeergelegenheid bij een vrijstaande koopwoning, liggend in niet-stedelijk buitengebied. Hiervoor wordt een minimum van 2 parkeerplaatsen voorgeschreven. Rondom de bedrijfswoning is ruim voldoende ruimte om 2 auto's te kunnen parkeren. Gemiddeld zullen er dagelijks 2 tot 4 bezoekers met personenvervoer naar het bedrijf toe komen. Te denken valt aan teeltadviseurs, vertegenwoordigers, privébezoekers etc. Normaliter zullen deze niet gelijktijdig op het bedrijf aanwezig zijn, maar zelfs als dit het geval zou zijn is er ruim voldoende erfverharding aanwezig voor in totaal 6 personenvervoersmiddelen, eigen vervoersmiddelen en van bezoekers, te parkeren. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op het agrarisch bedrijf aan de Markweg 5.

Op het niet-agrarisch bedrijf aan de Markweg 13 zal in totaal 710 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk zijn. Conform de Parkeernota van de gemeente resulteert in een parkeerbehoefte van ruim 11 parkeerplaatsen. Rondom de loods en bij de bedrijfswoning in ruimschoots de ruimte om te voorzien in deze 11 parkeerplaatsen. Gezien de omvang van het bedrijf is de kans zeer klein dat deze 11 parkeerplaatsen gelijktijdig benodigd zijn. Zoals eerder in deze toelichting eerder is aangegeven werken 2 á 3 mensen op dit bedrijf. Gemiddeld zullen er dagelijks 2 bezoekers met personenvervoer naar het bedrijf toe komen. Met die 11 parkeerplaatsen wordt dan ook ruimschoots voorzien in de feitelijke parkeerbehoefte. Eigen machines en werktuigen voor het intern transport worden gestald in de loods. Vrachtwagens en postkoeriers van derden verblijven altijd maar kortstondig. Hiervoor is voor en naast de loods voldoende ruimte aanwezig om te laden en te lossen. Separate parkeerplaatsen zijn hiervoor niet benodigd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op het bedrijf aan de Markweg 13.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

4.11 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.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, 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.

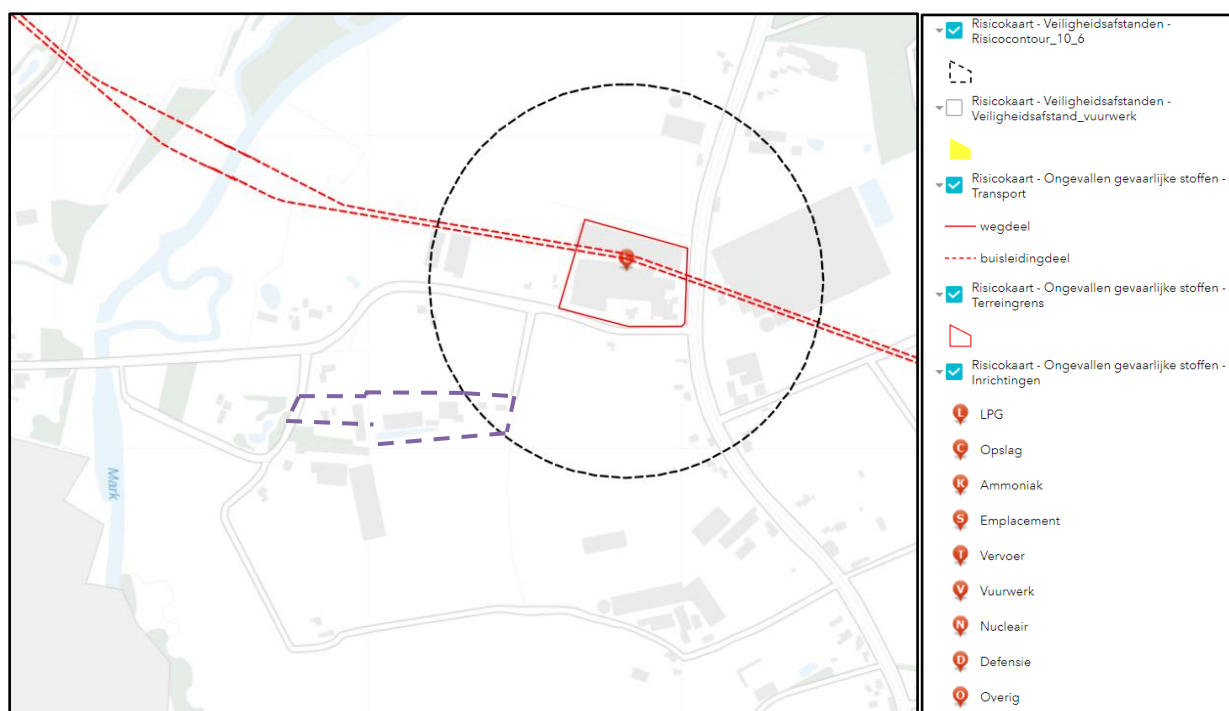
Invloedsgebied

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.

4.11.2 Toetsing aan beleid

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.



Afbeelding 25: Uitsnede Risicokaart, paars kader is plangebied

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenumen activiteiten aan de Markweg 13 en aan de Markweg 5 is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Na analyse van de risicokaart blijkt dat ten noordoosten van het plangebied (Strijbeekseweg 48) op circa 145 meter een buisleiding, zie verderop deze paragraaf, en een bedrijf, waar 10.000 kilo of meer verpakte gevaarlijke stoffen in emballage worden opgeslagen, zijn gelegen. Het plangebied, meer specifiek de bedrijfswoning en bijgebouw aan de Markweg 5, liggen net binnen de risico-contour van dit bedrijf, Verkooijen Transport B.V. Het oprichten van een beperkt kwetsbaar objecten binnen een risico-contour is alleen toegestaan onder zwaarwegende redenen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie of wijziging van (beperkt) kwetsbare objecten. De bedrijfswoning aan de Markweg 5 is momenteel al gelegen binnen de risico-contour. Hier vinden verder geen wijzigingen plaats die van invloed zijn op het veiligheidsniveau of het groepsrisico dan wel belemmeringen oplevert voor het transportbedrijf aan de Strijbeekseweg 48. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als een Rijksweg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied twee hogedruk aardgastransportleidingen (A-532 en A-657) zijn gelegen. Deze twee leidingen zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd met de dubbelbestemming 'Leiding'. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen het plangebied geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd en dat er geen wijzigingen plaatsvinden bij de twee bestaande bedrijfswoningen. Er zijn dan ook geen gevolgen voor het veiligheidsniveau dan wel het groepsrisico binnen het plangebied. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 25). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (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 bestemmingsplannen, 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 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing';
- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurschap bufferzone';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltondersteunende voorzieningen';

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen – Chaam' en de 'Correctie 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.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Correctieve

herziening Buitengebied Alphen – Chaam De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

In de regels behorende bij de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is geborgd dat ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan waarbij de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarde uit het principebesluit van de gemeente Alphen-Chaam.

In de regels behorende bij de enkelbestemming 'Bedrijf' is in de bestemmingsomschrijving de specifieke bedrijfsactiviteit nader beschreven met 'bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen voor een bedrijf gespecialiseerd in de productie van onderhoudsproducten voor buxusplanten en verwanten'. Verder is in de bouwregels geborgd dat niet meer dan 710 m² bedrijfsbebouwing is toegestaan. Hiermee is de kleinschaligheid van het bedrijf gewaarborgd.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in gebruiksregels bij de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Bedrijf'. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Markweg 5 en Markweg 13 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 ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

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. In bijlage 8 is de beantwoording van de vooroverlegreacties van het Waterschap en de provincie opgenomen in een notitie.

Er is tevens een omgevingsdialoog uitgevoerd met de directe omwonende van het plangebied. Uit dit dialoog blijkt dat de omwonende voornamelijk positieve opmerkingen geven. Eventuele onduidelijkheden van de plannen zijn toegelicht. Het verslag van het omgevingsdialoog is toegevoegd in Bijlage 5.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 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 twee zienswijzen ingebracht ten behoeve van het onderhavig bestemmingsplan. De ingebrachte zienswijze wordt behandeld in de zienswijzennota, bijlage 10. De wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

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: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 3: Invoergegevens AERIUS-berekeningen
Bijlage 4: AERIUS berekening gebruiksfase
Bijlage 5: Omgevingsdialoog
Bijlage 6: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 7: Advies AAB
Bijlage 8: Notitie vooroverleg reactie
Bijlage 9: Quickscan flora en fauna
Bijlage 10: Zienswijzenota



www.vandunadvies.nl