

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN MEERLESEWEG ONG. CHAAM



BESTEMMINGSPLAN MEERLESEWEG ONG. GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	18 - 04 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.BPMeerlesewegong-VG01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer, Samira van Lieshout



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Planvoornemen	7
3.2.	Landschappelijke inpassing	7
3.3.	Parkeren en verkeer	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	22
5.1	Archeologie	22
5.2	Bedrijven en milieuzonering	23
5.3	Bodemkwaliteit	25
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Geluid	32
5.7	Geurhinder	34
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Natuurwetgeving	37
5.10	Water	39
6.	Juridische regelgeving	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Systematiek van de regels	44
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	45
7.	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische haalbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlage:

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Bewijs BiO-recht
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek asbest in bodem
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Conceptbeschikking hogere waarde
- Bijlage 7: Aeries berekening
- Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 9: Lijst van ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarde 1' om te zetten naar de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning op de locatie Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) te Chaam in de gemeente Alphen-Chaam.

De initiatiefnemer heeft op het landgoed De Hoevens gelegen aan de Goorstraat 5a te Alphen een substantiële sloop bewerkstelligd, namelijk meer dan 6.000 m². Het gaat hier om sanering van ongewenste bebouwing bij een agrarisch bedrijf. Op basis van de voormalige Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling (hierna te noemen BiO-regeling) is daardoor het recht verkregen om, onder voorwaarden, een tweetal woningen toe te voegen aan het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Van deze bouw mogelijkheden is slechts gedeeltelijk gebruik gemaakt en is er inmiddels één woning aan het buitengebied toegevoegd. Van het tweede bouwrecht is tot op heden nog geen gebruik gemaakt. Initiatiefnemer is voornemens om dit nu alsnog te doen op de locatie Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) te Chaam.

De initiatiefnemer bestaat uit 2 partijen. De ene partij heeft de substantiële sloop aan de Goorstraat 5a te Alphen bewerkstelligd. De andere partij is eigenaar van de grond aan de Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) te Chaam. Samen willen zij met dit bestemmingsplan een bouwkwavel realiseren.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

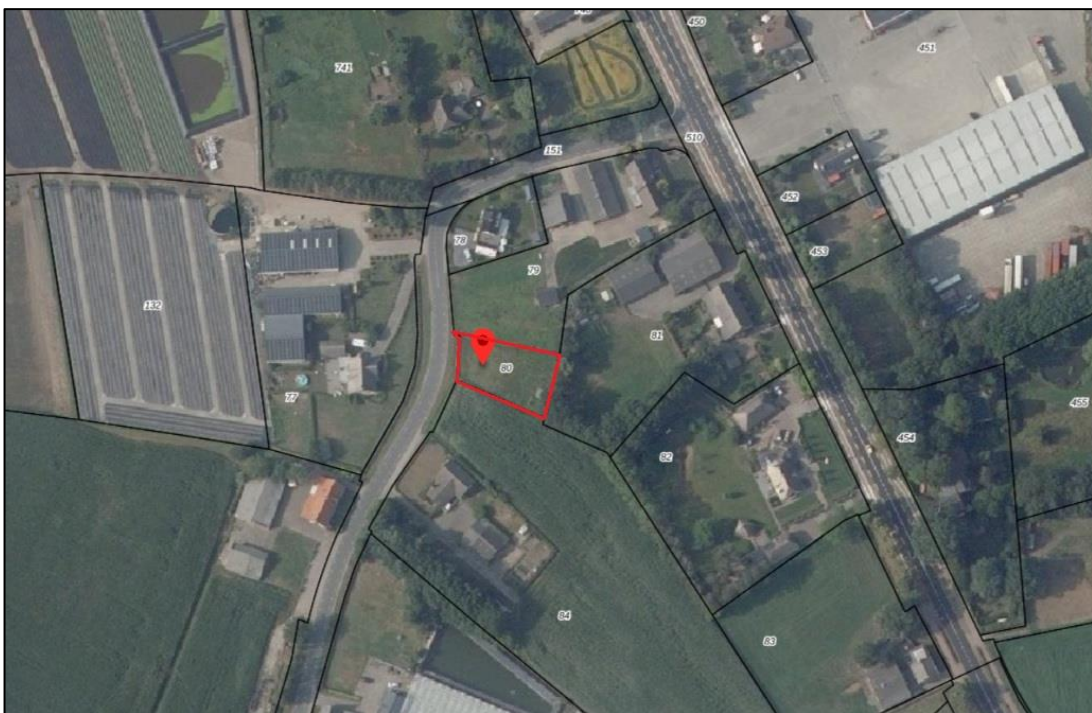
1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, ten westen van de dorpskern van Chaam. Het plangebied ligt aan de Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) te Chaam, kadastraal bekend onder sectie L, perceelnummer 80. Het perceel heeft een omvang van 850 m². Het perceel is momenteel in gebruik als grasland voor het hobbymatig houden van vee.

Het plangebied wordt ten westen begrensd door de Meerleseweg, waaraan zich enkele woningen en agrarische bedrijven en gronden bevinden. Ten noorden, ten oosten en ten zuiden wordt het plangebied ook begrensd door woningen en agrarische bedrijven en gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1 en 2 op de volgende pagina.



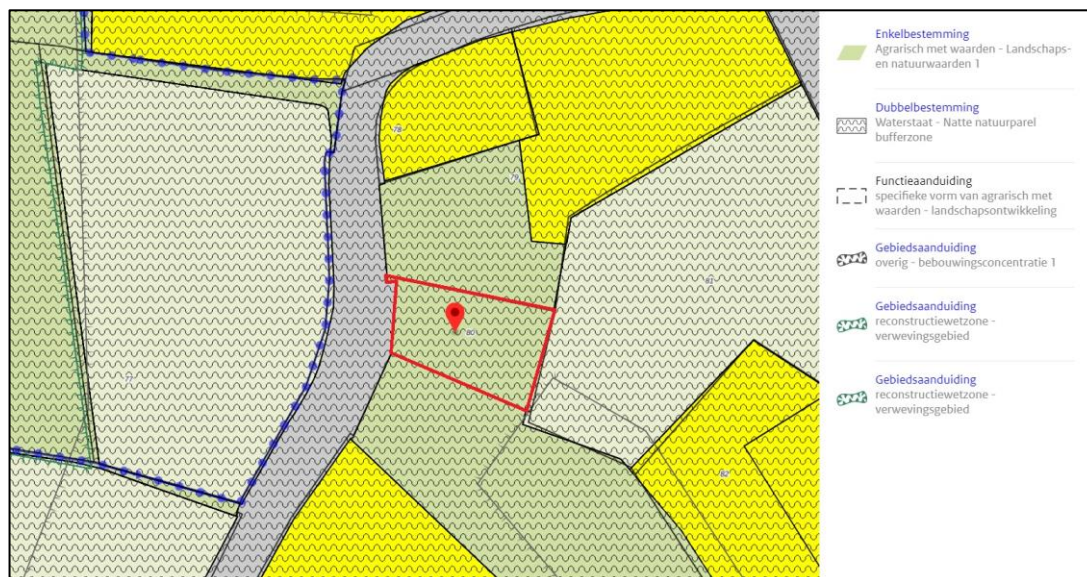
Figuur 1 Ligging van het plangebied in Chaam (plangebied globaal rood omlijnd)



Figuur 2 Ligging en begrenzing van het plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010', vastgesteld op 11 februari 2010 en het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen Chaam 2010', vastgesteld op 10 december 2015.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'

Enkelbestemming en functieaanduiding

Het perceel kent op basis van deze bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkeling'.

De voor 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkeling' gelden geen specifieke regels.

Dubbelbestemming

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

Gebiedsaanduidingen

Het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie 1' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Er zijn geen regels gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie 1' wordt genoemd in de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (artikel 4) en 'Bedrijf' (artikel 8) en is verder niet relevant met betrekking tot het planvoornemen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden tenslotte in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) te Chaam in de gemeente Alphen-Chaam. Het plangebied ligt in het bebouwingslint Dassemus. Door Dassemus heen stroomt de Laag Heiveldsche beek. In het beekdal liggen voornamelijk weilanden. Dassemus ligt langs de Bredaseweg, de doorgaande weg van Breda naar Chaam. Deze goede infrastructuur heeft er voor gezorgd dat grootschalige bedrijven zich hier konden vestigen. Bedrijven die eigenlijk te groot zijn voor het centrum van Chaam hebben zich geclusterd in Dassemus.

Aan de overzijde van de Bredaseweg ligt langs de Meerleseweg een combinatie van (voormalige) agrarische bedrijven, woningen en andersoortige bedrijvigheid. Meer naar het zuiden kruist de Meerleseweg het open beekdal van de Grote of Roode Beek.

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en op het perceel staat tevens een kleine schuur ten behoeve van het hobbymatig houden van vee. De wanden van deze schuur zijn van beton en het dak bestaat uit golfplaten. Het perceel is 850 m² groot. De schuur op het perceel is ongeveer 2 meter hoog en heeft een oppervlakte van circa 6 m². Het plangebied is geheel omheind met prikkeldraad.



Figuur 4 Huidige situatie plangebied vanaf de Meerleseweg

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarde 1' naar de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning. Het schuurtje op het perceel, ten behoeve van het hobbymatig houden van vee, wordt daarbij gesloopt. Het gedeelte van het perceel wat de bestemming 'Wonen' krijgt, wordt voorzien van een bouwvlak. Het gedeelte van het perceel wat de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' krijgt, wordt niet voorzien van een bouwvlak. Hier mogen namelijk uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, niet hoger dan 1 meter en opgericht als open constructie.

Het bouwplan voor de woning is nog niet bekend. Met dit bestemmingsplan wordt een eerste stap gezet om de woning (met eventuele bijgebouwen) ruimtelijk mogelijk te maken. De inhoud van de nieuwe woning bedraagt maximaal 750 m³. De goothoogte van de nieuwe woning is maximaal 5 meter en de bouwhoogte is maximaal 9 meter. Eventuele vrijstaande bijgebouwen komen op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning te staan. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m². De goothoogte van de vrijstaande bijgebouwen is maximaal 3 meter en de bouwhoogte is maximaal 6 meter.

3.2 Landschappelijke inpassing

De gemeente Alphen-Chaam heeft in het principebesluit aangegeven dat de locatie landschappelijk dient te worden ingepast. Hiertoe dient een inrichtingsplan opgesteld te worden, waarin sprake is van streekeigen/inheemse beplanting conform de STILA-methode. Daarnaast is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als uitgangspunt opgenomen dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van de toelichting.

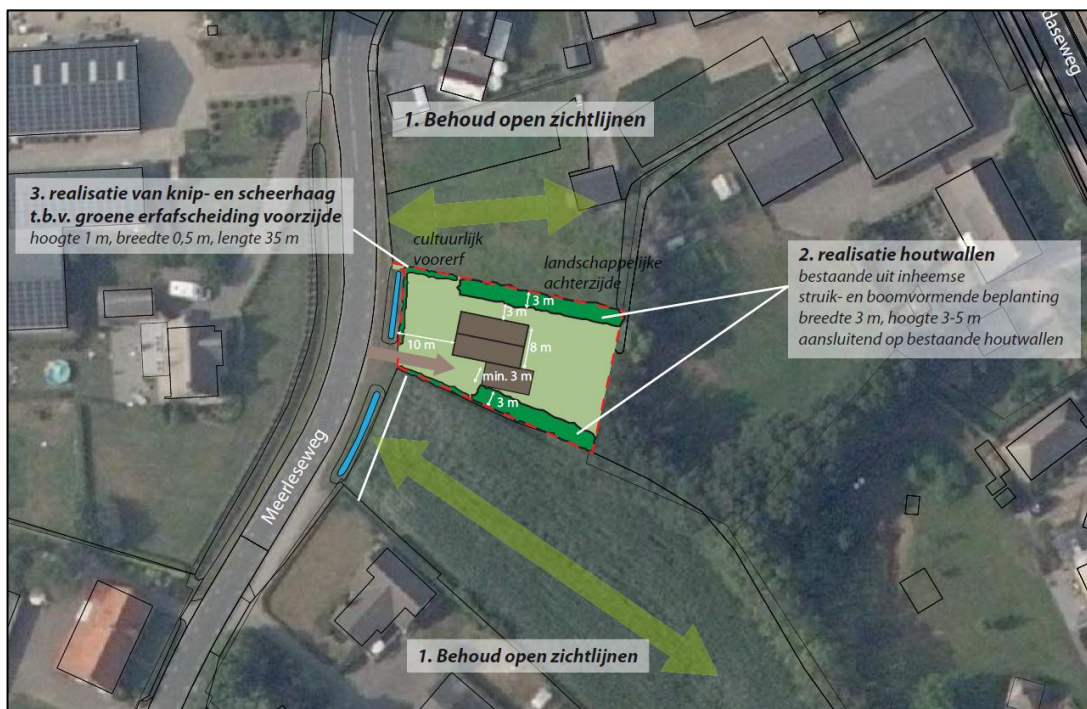
Voor het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. De nieuwe ontwikkeling past landschappelijke en stedenbouwkundig in de omgeving, waarbij de woonpercelen door hagen en houtwallen worden omsloten. Tussen de bebouwing zijn open en groene ruimten aanwezig.

Aan de noord- en zuidzijde blijft aangrenzend aan het nieuwe woonperceel een open ruimte in stand, in figuur 5 aangegeven met de groene pijlen ten noorden en ten zuiden van het woonperceel. Hierdoor blijft er een open doorzicht naar de achterliggende agrarische gronden, en wordt de afwisseling tussen open en gesloten gebieden in de oude zandontginningen versterkt. Er is geen sprake van een doorzicht over het woonperceel zelf.

Het nieuwe woonperceel en de voortuin wordt aan de noord- en zuidzijde ingekaderd door nieuwe houtwallen van gebiedseigen beplanting. De houtwallen bestaan uit struweelbeplanting van zo'n 3 tot 5 meter hoogte met een breedte van 3 meter. De nieuwe houtwallen sluiten aan op de bestaande houtwallen aan de oostzijde op het aangrenzende perceel.

Er wordt een gelijkwaardige samenstelling van inheemse soorten nagestreefd. De soorten die gebruikt kunnen worden zijn: Hazelaar (25%), Meidoorn (25%) en Hondсроos (25%). Daarnaast worden boomvormers aangeplant zoals Gewone es (15%) en Boswilg (20%). In de houtwal worden enkele zomereiken (*Quercus robur*) aangeplant.

Aan de voorzijde is plaats voor een voortuin welke door een beukenhaag van circa 1 meter hoog van de weg wordt gescheiden. De beukenhaag zal een lengte van circa 35 meter krijgen. Aan de voorzijde is plaats voor één solitaire boom, die het landschappelijke beeld vanaf de weg bepaalt. Dit kan een notenboom of fruitboom zijn.



Figuur 5 Landschappelijke inpassing plangebied

3.3. Parkeren en verkeer

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019', vastgesteld op 14 maart 2019.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeernorm
Wonen met een oppervlakte van >90 m ²	2,0 pp/woning	1 woning	2,0 pp x 1 woning = 2,0 parkeerplaatsen
Totaal			2,0 parkeerplaatsen

Voor de woonbestemming wordt aangesloten bij de parkeernorm voor 'wonen met een oppervlakte van >90 m². Op basis van de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' dient derhalve een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning te worden aangehouden. Vanwege de oppervlakte van het perceel wordt er vanuit gegaan dat de 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Meerleseweg. Hier geldt een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. De Meerleseweg sluit ten noorden aan op de Bredaseweg. De Bredaseweg loopt in westelijke richting over in de Chaamseweg die naar Ulvenhout leidt en loopt in oostelijke richting over in de Baarleseweg die het centrum van Chaam doorkruist. De Meerleseweg is een lange weg, die in zuidelijke richting tot aan de Belgische grens loopt en daar vervolgens overgaat in Oosteneind.

Het planvoornemen betreft het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Door het planvoornemen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van de nieuw te bouwen woning, wordt aangesloten bij de CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren 2018". Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam wordt voor de woning uitgegaan van de cijfers voor 'Vrijstaande woning buitengebied'.

In onderstaande tabel is de toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Verkeersgeneratie
Vrijstaande woning buitengebied	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Totaal		8,6 mvt/etmaal

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal. Verwacht wordt dat de Meerleseweg voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationaal ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Beoordeling

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waardoor één woning buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Het planvoornemen ligt daarmee onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is het plan niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is, maar is wel een motivering noodzakelijk waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierbij is het wenselijk om aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

Kwalitatieve behoefte

Het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming past binnen het beleid van de Structuurvisie Alphen-Chaam. Indien wordt voldaan aan de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied, kunnen nieuwe woonbestemmingen worden toegekend. In dit geval is al in de sloop voorzien. De woning op deze locatie past goed in de omgeving, zeker omdat de omgeving al grotendeels uit woningen bestaat. De openheid tussen de twee burgerwoningen wordt met de positionering van de nieuwe woning niet geschaad. De open doorzichten naar de achterliggende agrarische gronden blijven na realisatie van het planvoornemen gedeeltelijk aanwezig. Onderhavige planvoornemen draagt bij aan het versterken van de landschappelijke waarden door de landschappelijke inpassing en is hiermee in lijn met de structuurvisie.

Kwantitatieve behoefte

De provinciale bevolkingsprognose voorziet een groei van het aantal huishoudens. Dit gaat gepaard met een additionele woningbehoefte van ongeveer 290 tot 375 woningen in de gemeente Alphen-Chaam in de periode 2017 - 2027. De gemeente Alphen-Chaam streeft naar een continue nieuwbouwproductie, mede om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te verhogen. In de 'Woonvisie 2018-2023' is opgenomen dat er op het gebied van nieuwbouw kansen liggen in de toevoeging van gezinswoningen in de koopsector, vooral in het ruimere koopsegment (vrijstaand en 2-onder-1 kap). Voor een belangrijk deel is dit het gevolg van de aantrekkingskracht die de gemeente heeft op de doelgroep gezinnen. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één vrijstaande nieuwbouwwoning en is hiermee in lijn met de structuur- en woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdpogaven:

- Hoofdpogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdpogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdpogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdpogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld en daarna meerdere keren gewijzigd/geactualiseerd. De laatste actualisatie is van 15 april 2022.

De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Verstedelijking afweegbaar**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Attentiezone waterhuishouding**
(Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden);
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeente: basiskaart Landelijk gebied);
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeente: basiskaart Landelijk gebied);
- **Stalderingsgebied**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen);
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Attentiezone waterhuishouding**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging).

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Normen wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)

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

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

Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Gezien de omgeving van het plangebied voornamelijk bestaat uit grondgebonden agrarisch bedrijven, geldt voor het plangebied een overstromingskans van 1/25 per jaar.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit, ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Zij geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. 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 (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen met betrekking tot woningbouw het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Een regeling die ze hiervoor hebben aangenomen betreft de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling.

Op 8 mei 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" vastgesteld (BiO-regeling). De beleidsnota beoogt kwaliteitsverbetering te realiseren in het buitengebied van de gemeente door functieverandering toe te staan in bestaande gebouwen, voornamelijk van voormalige agrarische bedrijven. De beleidsnota is tevens een gemeentelijke uitwerking van het provinciale beleid "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte", omdat het beperkt toevoegen van nieuwe woningen aan het buitengebied mogelijk wordt gemaakt. De Bio regeling was dus een verbrede Ruimte voor Ruimte regeling vanuit de provincie. De gemeente Alphen-Chaam heeft deze regeling vervolgens lokaal uitgewerkt.

Op basis van de BiO regeling mag de gemeente Alphen-Chaam in afwijking van het vigerend beleid woningen aan het buitengebied toevoegen, mits een sloopregeling wordt getroffen van minstens 3.000 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing en de financiële opbrengsten ten goede komt aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

De ruimte-voor-ruimte regeling is een beleidsregel van de provincie Noord-Brabant. Voor iedere 1000 m² te slopen bebouwing (varkens- en of pluimveestallen) en voor het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaat rechten is het mogelijk om een woning terug te bouwen.

In onderhavige situatie wordt gebruik gemaakt van de provinciale verbrede ruimte voor ruimte voor ruimte regel. In de Interim Verordening komt deze niet meer letterlijk terug. De BiO regeling komt overeen met artikel 3.78 lid 2. Daar is opgenomen dat een woning kan worden toegestaan op een perceel dat is gelegen in het gebied dat is aangeduid als "Verstedelijking afweegbaar", binnen een bebouwingsconcentratie en als een gelijkwaardige prestatie worden geleverd als bij de Ruimte voor Ruimte regeling.

Het perceel Meerleseweg ong. is gelegen binnen het gebied "Verstedelijking afweegbaar". Ook is het perceel in het bestemmingsplan Buitengebied gebied van de gemeente Alphen-Chaam gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

Destijds is door de gemeente Alphen-Chaam getoetst in het kader van het BiO beleid en is de tegenpresentatie als voldoende beoordeeld. Voor de sloop van de stallen is destijds besloten dat dit gelijk stond aan de waarde van 2 bouwtitels.

Er is meer dan 6000 m² aan stalmeters gesloopt aan de Goorstraat 5a te Alphen (op Landgoed de Hoevens).

Eén bouwtitel is al planologisch geborgd en deze woning is gerealiseerd. Nu gaat het om de tweede bouwtitel. Als bijlage is de brief van de gemeente Alphen-Chaam opgenomen waarin de gemeente aangeeft dat er sprake is van een bouwtitel in het kader van de BiO regeling. Tevens is in deze brief aangegeven dat de gemeente de locatie aan de Meerleseweg ong. tussen de huisnummer 1 en 3 planologisch gezien geschikt acht voor de toevoeging van een woning.

De ontwikkeling voldoet aan artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m². Hiermee wordt de bebouwingsregeling van de bestemming 'Wonen' uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Het bestaande houten schuurtje in het plangebied, dat wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van vee wordt hierbij gesloopt.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, 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.

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 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Middels dit bestemmingsplan wordt tevens meerwaarde gecreëerd door een zorgvuldig gekozen landschappelijke inpassing. Daarmee is er sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 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.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband met het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De voorgenomen ontwikkeling betreft een categorie 3-ontwikkeling. Voor dergelijke ontwikkelingen is zowel een landschappelijke inpassing (inrichtingsplan) als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Daarvoor dient middels een berekening van de aanleg- en beheerkosten van de landschapselementen inzichtelijk worden gemaakt of aan de vereiste kwaliteitsverbetering (20% van de waardevermeerdering van de gronden) voldaan kan worden.

In artikel 3.77 van de van de Interim Omgevingsverordening is echter verankerd dat automatisch wordt voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 3.9 wanneer gebruik wordt gemaakt van de regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties in artikel 3.78. Dit betekent dat met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied voldaan wordt aan dit artikel.

Hiertoe is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage 1 aan deze toelichting is toegevoegd. In paragraaf 3.2 is het landschappelijk inpassingsplan nader toegelicht. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' op de verbeelding en door een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (art 3.78)

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam valt het perceel Meerleseweg ong. binnen een bebouwingsconcentratie.

b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;

De woning wordt gepositioneerd tussen 2 andere burgerwoningen en dient stedenbouwkundig gezien te worden als een verdichting van dit deel van het lint. Er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

c. de nieuwvestiging:

1. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;

De woning is dermate gepositioneerd dat tussen de twee naastgelegen woningen voldoende openheid blijft gewaarborgd. Ook met de landschappelijke inpassing wordt hier rekening mee gehouden. Daardoor wordt de omgevingskwaliteit behouden en versterkt. Het open zicht wordt behouden en versterkt door de beplanting.

2. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;

Er is sprake van een bouwtitel op basis van de verbrede ruimte voor ruimte regeling, de zogenaamde BiO regeling. In deze provinciale regeling was opgenomen wanneer er sprake kon zijn van bouwtitel in ruil voor sloop van stallen. Deze regeling diende gemeentelijk uitgewerkt te worden. De gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam heeft dat gedaan in de vastgestelde beleidsnota van 8 mei 2018 Buitengebied in Ontwikkeling. Op basis van deze regeling is destijds door de gemeente ingestemd met de sloop van meer dan 6000 m² aan de Goorstraat in Alphen in ruil voor 2 bouwtitels (zogenaamde BiO titels). De gemeente heeft dit bevestigd in hun brief, welke is bijgevoegd als bijlage 2.

3. is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Er is gezien of een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsberekening. Dit is gedaan in de vorm van toepassing van de verbrede Ruimte voor Ruimte regeling, de zogenaamde BiO-regeling.

Lid 2

Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.

De BiO regeling is een verbrede vorm van Ruimte voor Ruimte regeling waarbij de tegenprestatie gelijk kan worden geschaard met de tegenprestatie van de huidige Ruimte voor Ruimte regeling.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

Op 27 februari 2014 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Voor het bestuur (raad en college) geeft deze structuurvisie aan welke ontwikkelingen de gemeente van belang vindt en welke regie/sturing daarop noodzakelijk en wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming

voorgelegd moeten worden. Voor de mensen in de samenleving geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

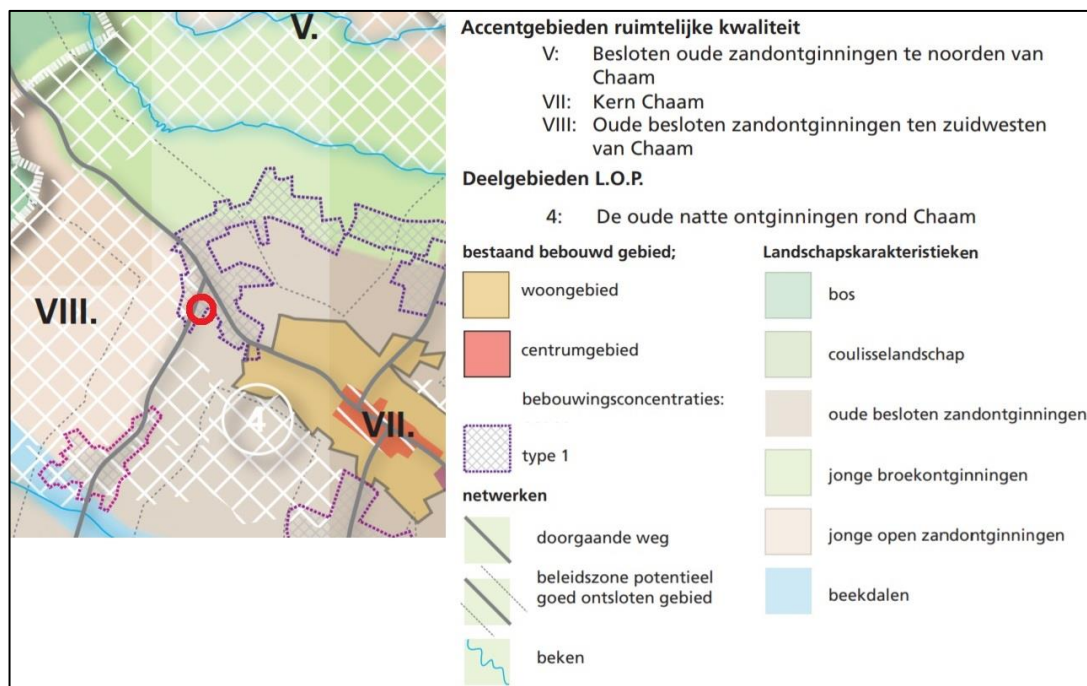
Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

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

Incidentele woningbouw in het buitengebied en in de clusters (buiten Alphen, Chaam en Galder) is alleen onder voorwaarden mogelijk:

- Wanneer gebruik gemaakt wordt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij ofwel een woning gebouwd mag worden wanneer een intensieve veehouderij beëindigd wordt en de stallen gesloopt, ofwel tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) een recht gekocht kan worden voor het realiseren van de woning en het geld gebruikt wordt voor beëindiging van intensieve veehouderij elders;
- Daarnaast is vervangende nieuwbouw mogelijk van een woning;
- Tevens is vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk mits deze is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
- Voorkeur hebben VAB-locaties, danwel andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied overig, of een locatie in/aan de rand van een cluster. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau is een vereiste. Dit is uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

In onderhavige situatie wordt gebruik gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. De initiatiefnemer heeft op het landgoed gelegen aan de Goorstraat 5a te Alphen een substantiële sloop bewerkstelligd. Op basis van de BiO-regeling is daardoor het recht verkregen om, onder voorwaarden, een tweetal woningen toe te voegen aan het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Van deze bouw mogelijkheden is slechts gedeeltelijk gebruik gemaakt en is er inmiddels één woning aan het buitengebied toegevoegd. Van het tweede bouwrecht is tot op heden nog geen gebruik gemaakt. Initiatiefnemer wil een nieuwe woning op de locatie Meerleseweg ong. (tussen 1 en 3) te Chaam realiseren. Hiermee is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente, zoals weerlegd in de Structuurvisie Alphen-Chaam.



Figuur 6 Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied ligt conform de structuurvisie binnen 'bebouwingsconcentratie 1' en het landschapskarakteristiek 'Oude besloten zandontginningen'. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

Bebouwingsconcentratie type 1

"Dit type concentratie kenmerkt zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur. De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 1.000 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 1.000 m²."

Binnen de bebouwingsconcentratie type 1 zijn nieuwe woningen in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' in principe toelaatbaar.

Oude besloten zandontginningen

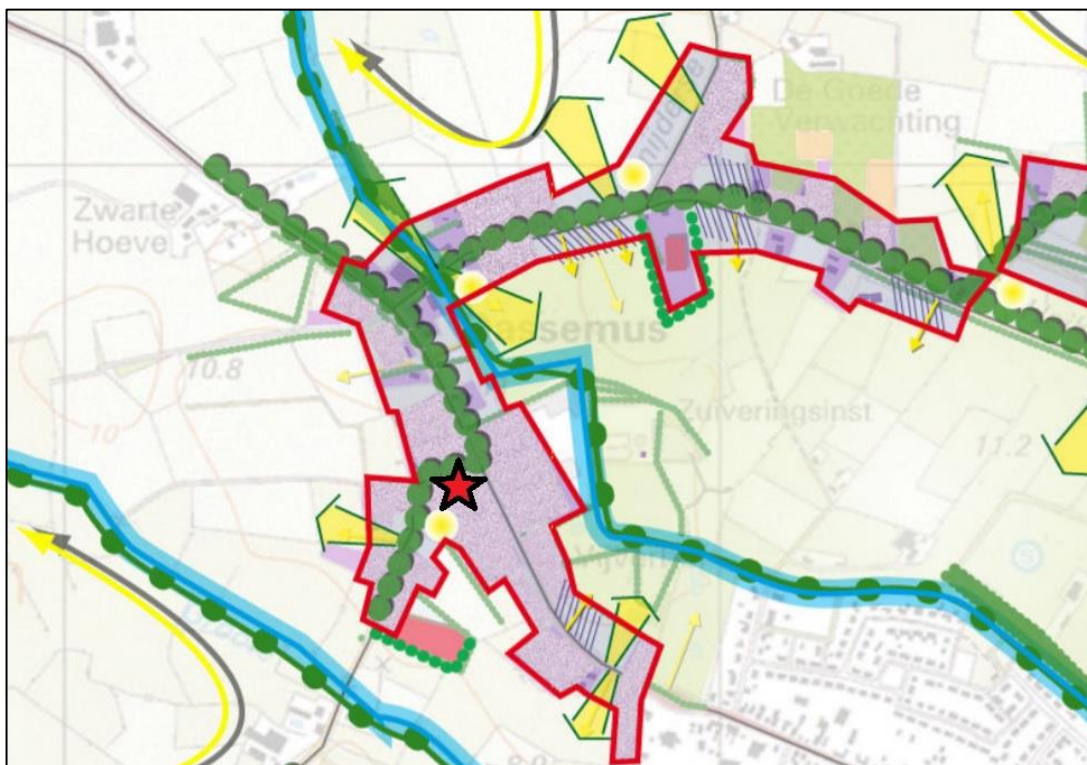
"In de oude besloten zandontginningen is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden sturen we sterk op het behouden van die afwisseling.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

Qua ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangesloten op de vigerende regels van de bestemming 'Wonen'. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m². De doorzichten naar het open landschap blijven met het planvoornemen gedeeltelijk bestaan.

Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (paragraaf 3.2), waarbij rekening is gehouden met de schaal en maat van de omgeving. De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het oude besloten zandontginningen landschap, gekenmerkt door de kleinschaligheid van de bebouwing. Hierbij wordt gestuurd op het behoud van de afwisseling en wordt grote vergroening voorkomen. De openheid tussen de twee burgerwoningen wordt met de positionering van de nieuwe woning niet geschaad. De identiteit van het landschap met doorkijkjes wordt niet aangetast door de mogelijke woningbouw. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen bijdraagt aan het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden en hiermee in lijn is met de 'oude besloten zandontginningen'.

Ruimtelijke visie Dassemus

Dassemus, aan de noordwestzijde van Chaam, kan gezien de bedrijvigheid het beste bestempeld worden als een deel van de kernrandzone van Chaam. Hier liggen mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid. Het gebied met de uitlopers van de kern Chaam kan worden benut om nieuwe woon-werklocaties te creëren. In Dassemus is plaats voor maximaal 5 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen verspreid over het cluster. De binnenruimte biedt mogelijkheden voor extra bebouwing om de kleinschaligheid te benadrukken. Wel met behoud van zichtrelaties. Het plangebied is gelegen binnen de ruimtelijke visie Dassemus, zie figuur 7.



Figuur 7 Uitsnede Ruimtelijke visie Dassemus (plangebied met rode ster aangegeven)

Op basis van het vigerend bestemmingsplan en de structuurvisie ligt het plangebied binnen 'bebouwingsconcentratie 1'. Binnen 'bebouwingsconcentratie 1' zijn nieuwe woningen in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' in principe toelaatbaar. Daarmee is het plangebied dus een geschikte locatie.

Ontwikkelrichting Meerleseweg en omgeving

Het plangebied maakt dus deel uit van de bebouwingsconcentratie Dassemus. Deze bebouwingsconcentratie typeert zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Er is sprake van relatief veel lichte bedrijvigheid met daarnaast diverse burgerwoningen.

Het landschapstype op en rondom het plangebied ligt binnen de zogenaamde oude besloten zandontginningen. Hier is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden wordt sterk gestuurd op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een verdichting moet hier voorkomen worden om zo de karakteristiek te waarborgen en niet omslaat naar een mozaïeklandschap.

Daarom wordt gestuurd op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met een initiatief bepaald wat de (ontwikkelings-)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch). Zorgvuldigheid bij nieuwe ontwikkelingen is geboden waarbij ruimte gegeven moet worden aan kansen die leiden tot versterking van de voor de oude besloten zandontginningen kenmerkende waarden.

Nu voor het perceel aan de Meerleseweg tussen nummer 1 en nummer 3 wordt gekozen voor de invulling met een Ruimte voor Ruimte woning, is het belangrijk om de naastgelegen open ruimten voor nu en ook voor in de toekomst open te houden. Nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen of andere bebouwing is hier niet gewenst. Zo blijft de open structuur in het omliggende gebied behouden en wordt verdere verdichting voorkomen.

Met het planvoornemen moet dus rekening gehouden worden met ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke vertrekpunten voor oude besloten zandontginningen. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, gezien het plangebied een woonbestemming krijgt en het plan zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. De landschappelijke inpassing is toegelicht in paragraaf 3.2 en is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

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

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de gemeente Alphen-Chaam op 11 februari 2021 een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld.

Gemeentelijke archeologiebeleid

De gemeente Alphen-Chaam heeft 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 zijn.

In figuur 8 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven.



Figuur 8 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Alphen-Chaam (plangebied rood omlijnd)

Voor de projectlocatie geldt dat er sprake is van de beleidscategorieën 2 en 5. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt binnen waarde 2, in dit geval ligt het binnen de zone van een bekende vindplaats met vondsten uit de periode Romeinse tijd – nieuwe tijd. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 100 m² en een diepte van 30 cm -Mv. Binnen de waarde 5 geldt een vrijstellingsgrens van 10.000 m² en een diepte van 40 cm -MV

Gezien het feit dat er een vrijstellingsgrens van 100 m² en 30 cm -Mv geldt, wordt archeologische monumentenzorg opgestart en geheel doorlopen. Hiertoe wordt een bureauonderzoek gestart, eventueel aangevuld met een boor- en/of proefsleuvenonderzoek. Tot de archeologische monumentenzorg is doorlopen is in de regels en op de verbeelding voorzien in de benodigde WR-a's conform de beleidskaart.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1’ gewijzigd naar ‘Wonen’. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Meerleseweg, in het buitengebied van Chaam. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Daarmee behoort het plangebied tot het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rondom het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstanden.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand rustige woonwijk en rustig buitengebied	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Meerleseweg 2a	Tuinbouwbedrijf	2	30 m	17 m
Bredaseweg 56	Transportbedrijf	3.2	100 m	105 m
Bredaseweg 75/75a	Agrarisch bedrijf	1	10 m	0 m

In de nabije omgeving van de locatie bevindt zich een tuinbouwbedrijf, een transportbedrijf en een agrarisch bestemde locatie. Aan de richtafstand van het transportbedrijf wordt voldaan. De vergunning van het agrarisch bedrijf is ingetrokken. Hiervoor is op 23 januari 2002 voor de gehele veestand een melding gedaan. Het tuinbouwbedrijf ligt op 17 meter van de bestemmingsgrens. Er mag hier echter niet minder dan 15 meter tot de as van de weg worden gebouwd. Dat geldt ook voor dit nieuwe bestemmingsplan waardoor de afstand tussen deze bebouwing minimaal 30 meter bedraagt. Daarbij ligt de bestaande bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf op het achterste deel van het perceel en de desbetreffende bedrijfswoning het dichtst bij het plangebied. De verwachting is niet dat de bedrijfsbebouwing (gezien de bestaande situatie) op 15 meter tot de as van de weg wordt gebouwd. Op minder dan 15 meter van de as van de weg vinden geen milieubelastende activiteiten plaats.

Er kan geconcludeerd worden dat een woonbestemming op onderhavige locatie geen belemmeringen geeft voor de aanwezige bedrijven, terwijl anderzijds een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Beleid

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

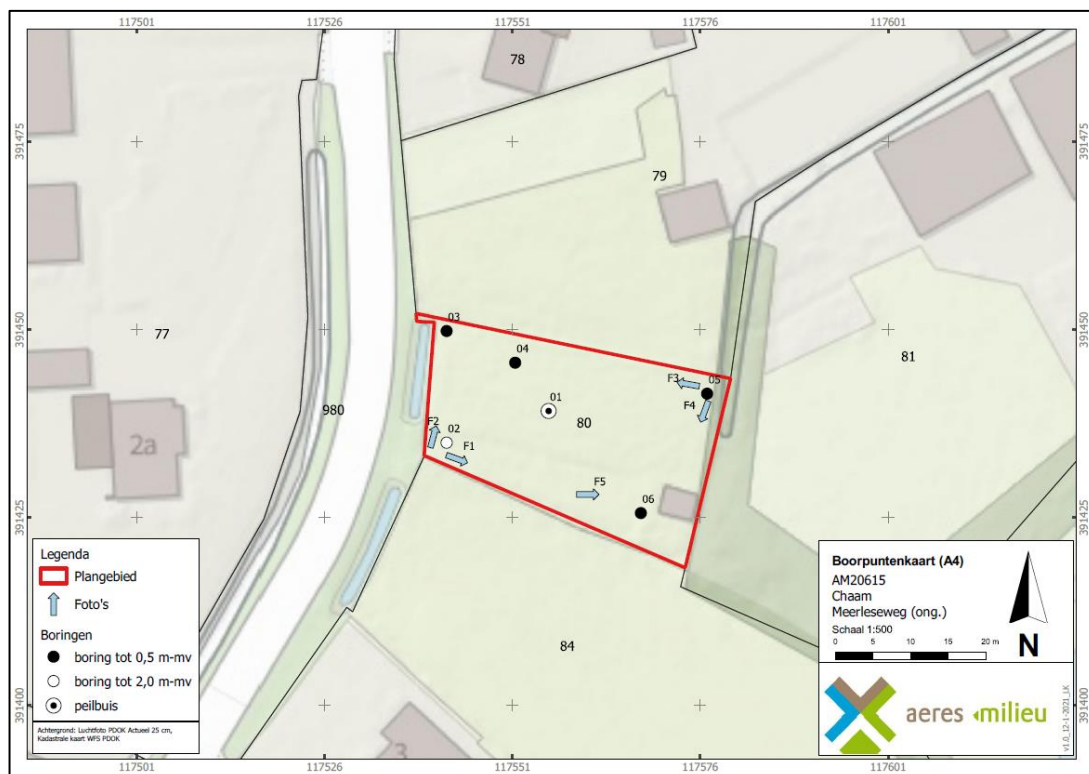
Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet verontreinigd is. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming.

In onderhavige situatie wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning. Daarvoor is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Aeres Milieu heeft daartoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Op 11 december 2020 zijn verschillende boringen verricht, zoals te zien in figuur 9.



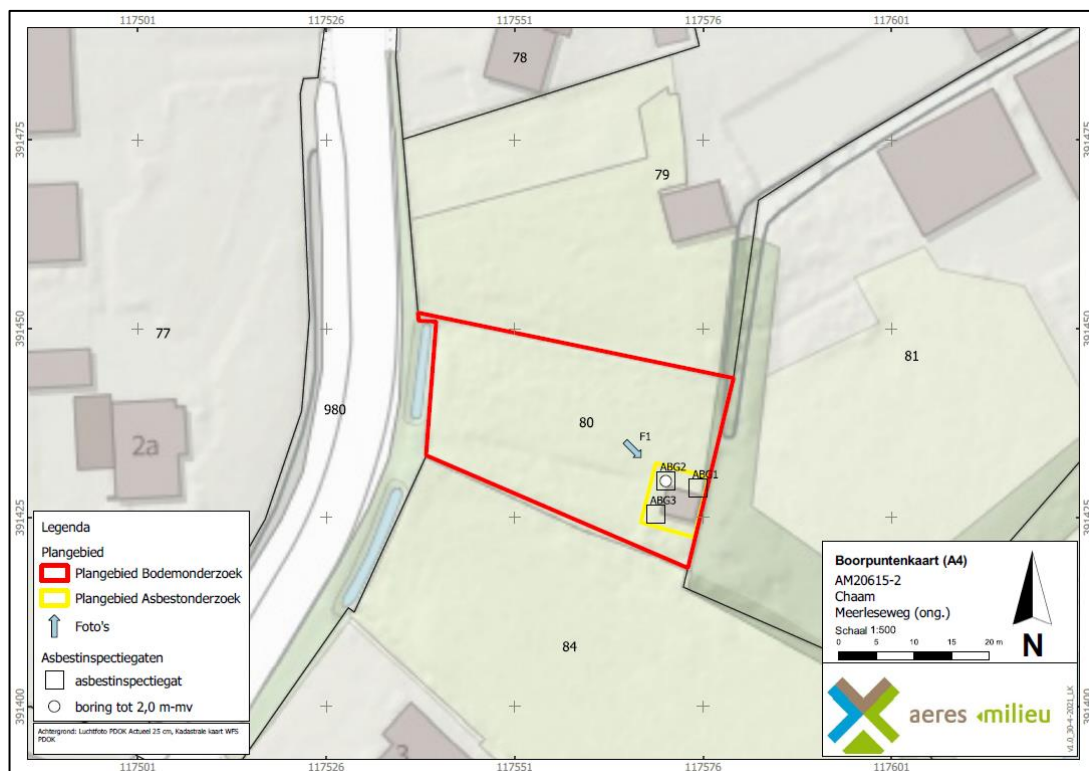
Figuur 9 Boorpuntenkaart

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond en ondergrond zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen verhogingen gemeten zijn. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen. De analyseresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit Bodemkwaliteit en het tijdelijke handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van toepassing. Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek in december 2020 werd vermoed dat de golfplaten op de dak van het schuurtje asbest bevatten. In maart 2021 zijn de asbestverdachte dakplaten verwijderd en vervangen door metalen platen. Ter plaatse van het schuurtje is vervolgens aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar asbest in de bodem. Op 6 april 2021 zijn daartoe verschillende asbestinspectiegaten gegraven, zoals te zien in figuur 10. Het bodemonderzoek asbest is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.



Figuur 10 Asbestinspectiegaten

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in het uitgegraven bodemmateriaal van de inspectiegaten geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster van de fijne fractie van de toplaag/druipzone een marginaal verhoogde asbestconcentratie is aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie als wonen met tuin.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

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 bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt binnen de regio 'Baronie'. Daarnaast is de Meerleseweg aangewezen als 'historische geografie – lijnen'. In de onderstaande tekst zijn deze cultuurhistorische gebieden nader uitgewerkt.

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. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. 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;
3. 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".

Historische geografie – lijnen

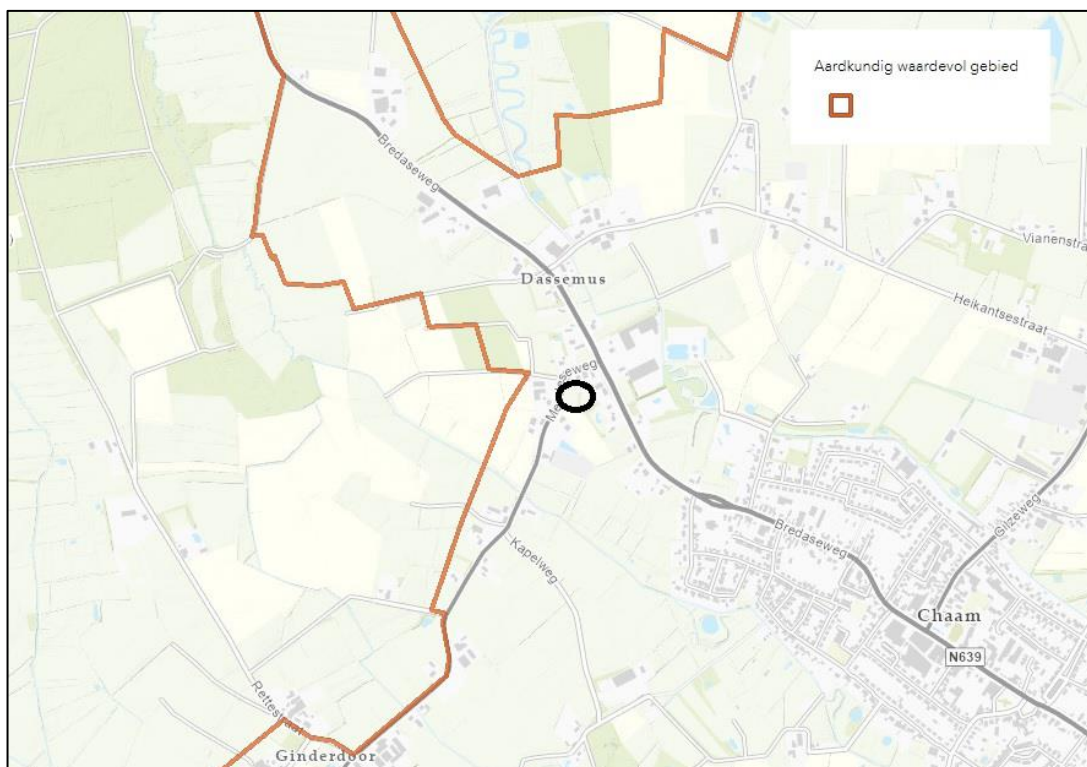
Het plangebied wordt ontsloten door de Meerleseweg. De Meerleseweg is aangewezen als 'Historische geografie – lijnen'.

Met het planvoornemen wordt een agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. De nieuwe woning wordt ontsloten op de Meerleseweg. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij het omringende landschap. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Aardkundig waardevolle gebieden

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

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben en welke waarden gelden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied, zoals te zien in figuur 12.



Figuur 12 Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant (plangebied zwart omcirkeld)

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

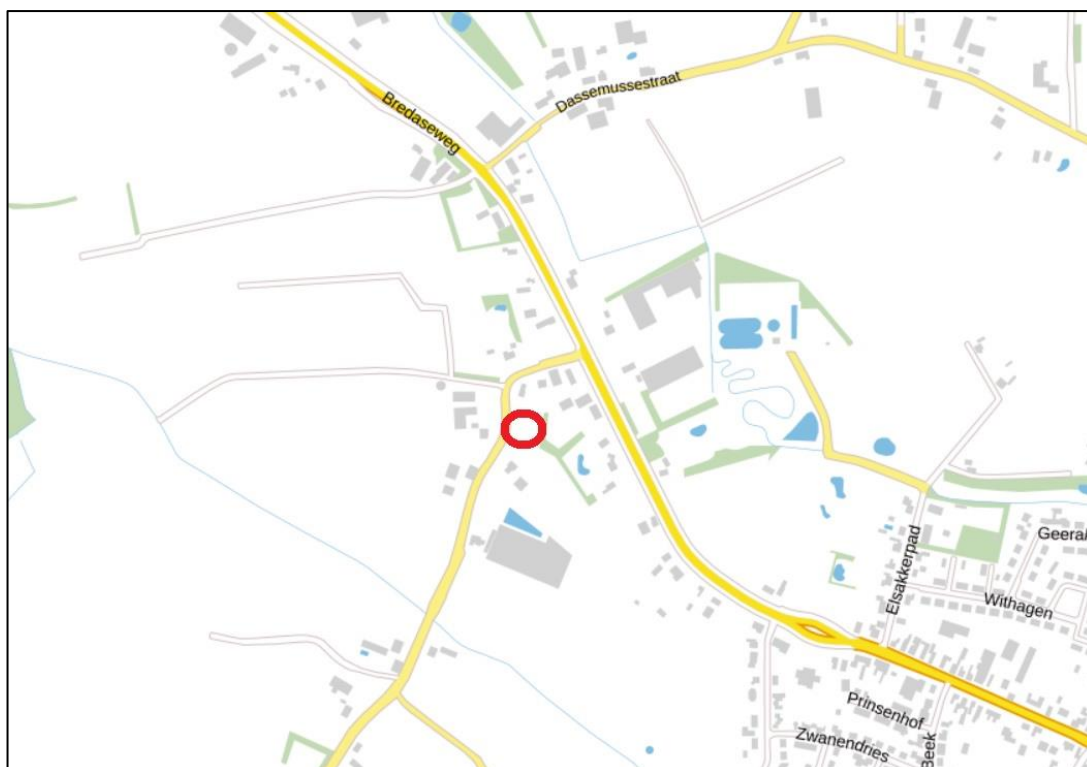
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 13 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Conform het gestelde in de 'Regeling Basisnet' hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in een gebied op meer dan 100 meter van een route of tracé. De dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (buisleiding) bevindt zich op circa 1.900 meter afstand van het plangebied. De buisleiding vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Geluid beïnvloed in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de Wet geluidhinder worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van woningen binnen de zone langs bestaande infrastructuur.

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, zodat de bouw van één woning mogelijk wordt gemaakt. Daarmee wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Bredaseweg N639 en de Meerleseweg (60 km/uur). In januari 2021 is daartoe door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuwe situatie. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Bredaseweg N639

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Bredaseweg N639 is maximaal 50 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Alphen-Chaam kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject een open plaats tussen bestaande bebouwing opvult.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €70.000,- (200 m * 7m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger is vanwege de grote afstand tussen de weg en het plangebied onvoldoende doeltreffend.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. In tabel 4.1 en 4.2 in het akoestisch rapport is zichtbaar dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de rechtergevel is een geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.2 van het akoestisch rapport is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Meerleseweg

- De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Meerleseweg is maximaal 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Indien de maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied wordt overschreden is nieuwbouw in dit gebied alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels. Dit is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor degelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- en stuiten daarmee tevens op bezwaren van financiële aard.
- Een andere mogelijkheid om de geluidbelasting te verlagen is het vergroten van de afstand tussen de bron en ontvanger. Wanneer het bouwvlak circa 9 meter verder van de Meerleseweg wordt gepositioneerd, neemt de geluidbelasting met 3 dB af, waardoor de maximale ontheffingswaarde niet meer wordt overschreden. De resultaten van het terugleggen van het bouwvlak zijn opgenomen in bijlage IV van het akoestisch rapport. Om onder de voorkeursgrenswaarde te komen dient het bouwvlak meer dan 30 meter naar achteren te worden gepositioneerd, dit is niet wenselijk. Indien het bouwvlak 9 meter of meer van de Meerleseweg wordt verplaatst kan bij de gemeente Alphen-Chaam een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de

te onderscheiden geluidsbronnen. Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de rechtergevel is een geluidluwe gevel.

- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.3 van het akoestisch rapport is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand tot de as van de weg waaraan gebouwd mag worden niet minder mag bedragen dan 15 meter (artikel 3.2.1 van de regels). Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Om de bouw van één woning mogelijk te maken wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (als het bouwplan duidelijk is) hogere waarden aangevraagd bij de gemeente Alphen-Chaam. Hiervoor is een conceptbeschikking hogere waarde opgesteld, toegevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting.

Toetsing beleid hogere waarde gemeente Alphen-Chaam

De Wet geluidhinder geeft gemeenten in de meeste gevallen de bevoegdheid een eigen geluidbeleid op te stellen. Eventuele verzoeken om een hogere waarde moeten aan dit beleid getoetst worden. De gemeente Alphen-Chaam heeft geen beleid hogere waarden vastgesteld. De gemeente volgt wel het 'Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder – Interim-beleid voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï' zoals in het verleden opgesteld door de provincie Noord-Brabant. Vanuit het 'Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder – Interim-beleid voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï' gelden voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden. Daarbij gelden enkele hoofd- en subcriteria. In dit geval betreft het de opvulling van een open plek tussen bestaande bebouwing. Zodoende kan voor het vaststellen van hogere waarden worden aangesloten bij het stedenbouwkundige hoofdcriterium.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een beschikking hogere waarde worden verleend. Bij de gemeente Alphen-Chaam wordt een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend op basis van het definitieve bouwplan. Het definitief besluit voor hogere waarde wordt samen met dit bestemmingsplan vastgesteld.

5.7 Geurhinder

Beleid

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

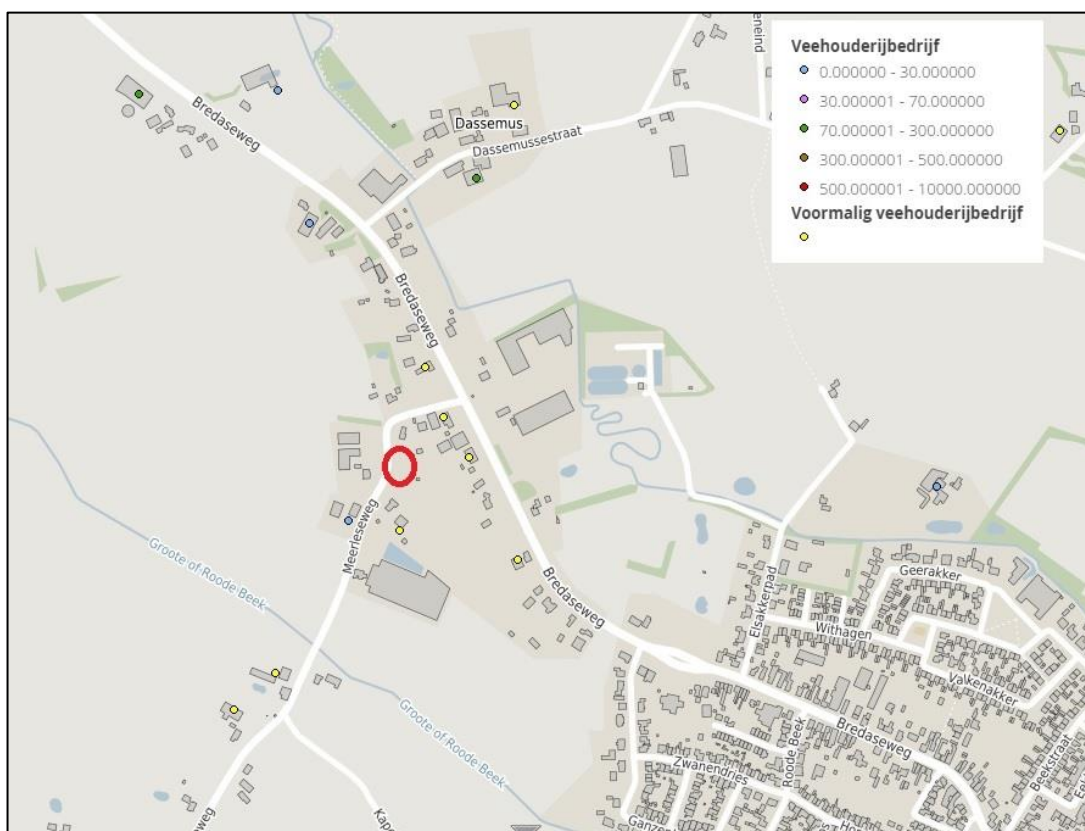
Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _e /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _e /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _e /m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 14 Uitsnede kaart Veehouderijbedrijf Noord-Brabant (plangebied rood omcirkeld)

De dichtstbijzijnde veehouderij (Bredaseweg 87) ligt op circa 330 meter. Deze veehouderij heeft een geuremissie. In artikel 5 van de Wvg is opgenomen dat voor alle veehouderijen (met of zonder geuremissie) de afstand van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelige object buiten de bebouwde kom tenminste 50 m dient te zijn. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de ten hoogste toegestane geurbelasting én de vast afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderijen. Nader onderzoek naar geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het onderhavige planvoornemen betreft de herbestemming van 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' naar 'Wonen'. Al eerder is geconcludeerd dat dit zorgt voor een toename van maximaal 8,6 mvt/etmaal. Met de NIBM-tool is de bijdrage van dit plan aan de luchtkwaliteit vastgesteld. In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Het realiseren van één woning draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-Monitoringstool zijn rekenpunten langs de Bredaseweg aanwezig. Deze rekenpunten liggen op circa 117 meter noordoosten van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2018, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijding van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 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 de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden 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. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Natura 2000-gebied en stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het plangebied ligt op circa 4,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek met de Aerius calculator is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden. Het betreft hier een berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Het onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de realisatie van één vrijstaande woning aan de Meerleseweg te Chaam (gemeente Alphen-Chaam). Uit de berekeningen blijkt dat gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden zijn berekend. Een vergunning inzake de Wet Natuurbescherming (Wnb) is dus niet vereist.

Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied wordt geen significant effect op het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' verwacht. Geconcludeerd kan worden dat stikstof ook geen problemen oplevert voor voorgenomen ontwikkeling.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt op circa 750 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Dit bestaat uit nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting) en uit kruiden- en faunarijk grasland. De realisatie van één vrijstaande woning heeft naar alle waarschijnlijkheid geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Brabant. Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In het plangebied is geen water aanwezig. Daarom kan nagenoeg uitgesloten worden dat op de locatie een of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen. Het schuurtje ten behoeve van het hobbymatig houden van vee wordt gesloopt buiten het broedseizoen, om eventueel broedende vogels in de nabijheid van het plangebied niet te verstoren. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen zal indien noodzakelijk een quickscan flora en fauna worden verricht.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het

ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21)

De hoofdprincipes van de commissie WB21 luiden: Meer ruimte voor water, met als gedachteleidraad de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Water moet meer ordenend zijn. deze principes brengen een verandering teweeg in het maatschappelijk bewustzijn ten aanzien van de vraag hoe met water om te gaan. Ook de waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting zijn onderdeel van de ontwikkelingsplannen van het waterschap. Om rekening te houden met de klimaatveranderingen werken ook gemeente mee aan het op orde brengen van het watersysteem. Centraal staan veiligheid en wateroverlast. Het is belangrijk om bij de uitvoering van WB21-maatregelen ook rekening te houden met de KRW.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Regionaal Water en Bodemprogramma

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Veilig, schoon en voldoende water en een gezonde bodem zijn de streefdoelen van het programma. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaatrobuust water- en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan en onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 is vastgesteld door het algemeen bestuur van waterschap Brabantse Delta. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die 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.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2020-2024

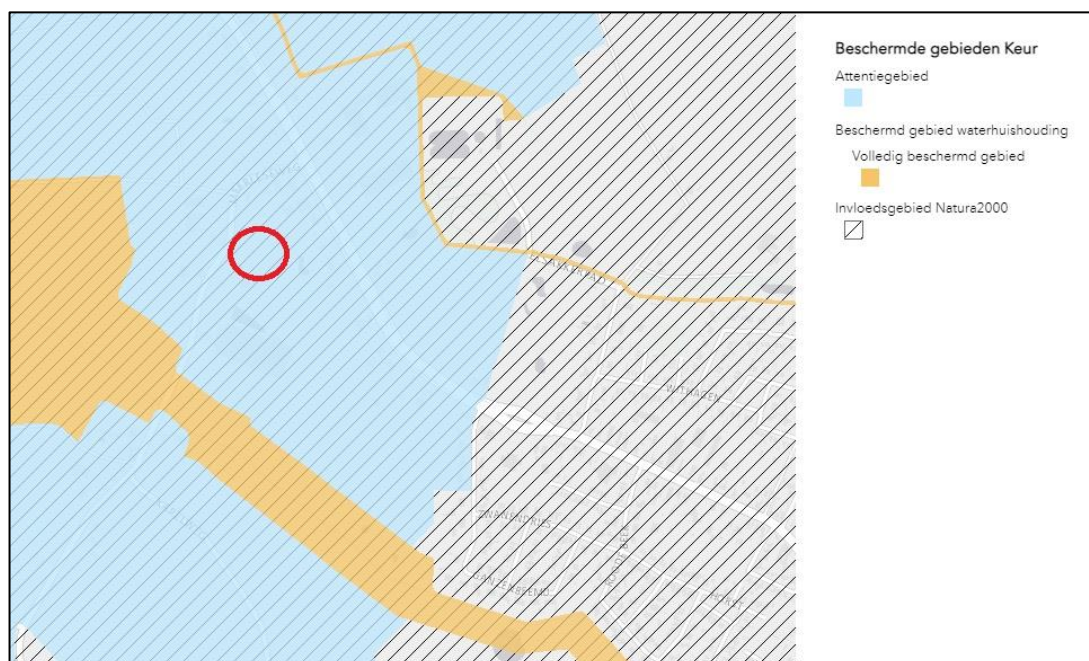
Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is de neerslag van de wettelijke verplichting dat gemeenten dienen te beschikken over een nota waarin de gemeentelijke zorgplicht voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater is vastgelegd. Deze nota bepaalt de normen voor de kwaliteit van het milieu en het onderhoud. Het beheer en (groot)onderhoud van het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt binnen de kaders van het VGRP 2020-2024 worden uitgevoerd

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regelgeving van de Keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²).

Bovenstaande regels zijn in het vervolg beoordeeld voor het plangebied. Voor de inventarisatie van beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de keurkaart van het waterschap Brabantse Delta.



Figuur 15 Uitsnede keurkaart waterschap Brabantse Delta

De planlocatie ligt in een attentiegebied, zoals te zien in figuur 15. Voor de beschermde gebieden en attentiegebieden die in de keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningsplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. Dit betekent dat de algemene regel voor diverse handelingen alleen geldt buiten de beschermde gebieden waterhuishouding en attentiegebieden. Uitzonderingen zijn ingrepen die een dermate beperkt en tijdelijk effect hebben dat deze geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-

beleid, niet op zichzelf en ook niet cumulatief. Dit geldt uiteraard wel zolang voldaan wordt aan de kaderstellende regels die als waarborg in de algemene regels zijn opgenomen.

Om te toetsen wat voor effect het planvoornemen heeft op het attentiegebied wordt gekeken naar een minimaal stand-still op de rand van de natte natuurplek. De cumulatieve effecten van de maatregelen in de attentiegebieden mogen niet leiden tot een significant negatief effect op het te beschermen doel. Stand-still betekent in dit geval, dat geen enkele grondwaterdaling op de rand van de natte natuurplek wordt toegestaan (0 cm grondwaterverlaging). Voor de attentiegebieden geldt dat nieuwe drainage niet kan worden toegestaan, tenzij aangetoond wordt dat de activiteit geen negatief hydrologisch effect op de natte natuurplek heeft. In dat geval kan een individuele ingreep in beginsel plaatsvinden. Met het planvoornemen vindt geen nieuwe ontwatering (drainage) plaats waardoor het grondwaterpeil zou kunnen verlagen. Wel wordt de toekomstige woning op de bestaande waterleiding aan de Meerleseweg aangesloten en moet er op basis van artikel 5.2.1. van de regels van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden worden aangevraagd via het omgevingsloket.

De planlocatie ligt tevens in het invloedsgebied Natura2000, zoals te zien in figuur 16. Binnen deze gebieden zijn er extra regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Het initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging en de oprichting van één nieuwe woning. Er wordt geen grondwater onttrokken en er vinden geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Gezien de omvang van de locatie en de toename van het aandeel verhard oppervlak is een watertoets noodzakelijk.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Ten westen van de dorpskern van Chaam. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt 850 m². Het perceel bestaat uit grasland en op het perceel staat een kleine houten schuur van circa 6 m².

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt afgevoerd via het slotenstelsel.

Afvalwater

Op het perceel staat enkel een kleine houten schuur ten behoeve van het hobbymatig houden van vee. Daarmee is er geen sprake van afvalwater.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toekomstige situatie

Hemelwater

In onderstaande tabel is de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	Ca. 850	Ca. 850
Totaal verhard oppervlak	Ca. 0	Ca. 350
Totaal onverhard oppervlak	Ca. 850	Ca. 500
Toename verhard oppervlak		Ca. 350

Wanneer wordt uitgegaan van de maximale planologische situatie bedraagt de inhoud van de woning maximaal 750 m³. Er wordt vanuit gegaan dat de woning op basis daarvan een oppervlakte krijgt van circa 100-150 m². De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m². Voor de toegangsweg naar de woning wordt gebruik gemaakt van verharding. Dit komt neer op een totaal verhard oppervlak van circa 350 m².

Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 350 m². Dit ligt onder de grens van 500 m². Compenserende maatregelen zijn op basis van het beleid van het waterschap daarmee niet noodzakelijk. Het hemelwater trekt in de bodem en wordt opgevangen in de omliggende sloten.

Afvalwater

De toekomstige bebouwing wordt aangesloten op het bestaande drukrioleringsstelsel. Op dit stelsel mag alleen huishoudelijk afvalwater geloosd worden, geen hemelwater.

Wateradvies

De waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Het wateradvies van het Waterschap is verwerkt in deze waterparagraaf.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel moet er op basis van artikel 5.2.1. van de regels van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden worden aangevraagd via het omgevingsloket.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan 'Meerleseweg ong., Chaam' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van de gemeente Alphen-Chaam. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor (bedrijfs)gebouwen;
- Bouwregels voor bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap, onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze regels verstaan het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in bijlage 1 van deze regels, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, onverharde fiets- en wandelpaden, extensief dag recreatief medegebruik, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen: de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter en erf- en terreinafscheidingen moeten als open constructie worden opgericht.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, kleinschalige logeren en aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan. De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van nieuwe te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 2 m. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ dan mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn en ten minste 1 m van de woning te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per toegestane woning. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m over een oppervlakte groter dan 100 m² en bouwwerken met een oppervlakte van

minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m over een oppervlakte groter dan 10.000 m² en bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 10.000 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m.

Artikel 7 Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone

De voor Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een aantal werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren. Hier gelden een aantal uitzonderingen op.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. Een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt opgesteld ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld. De plankosten worden middels een begroting berekend.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog en inspraak

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is een omgevingsdialoog gevoerd en is het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Er zijn geen inspraakreacties binnen gekomen op het plan. In januari 2022 zijn (telefonische) gesprekken gevoerd met omwonenden over het plan. De meeste omwonenden hadden geen bezwaren tegen de wijziging van het bestemmingsplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 8 opgenomen bij deze toelichting.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar de bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

De brandweer Midden- en West-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant hebben een overlegreactie ingediend. De brandweer ziet geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid. Het waterschap heeft aangegeven dat het beleid van de waterparagraaf geactualiseerd moet worden en dat met de beleidswijziging van 31 maart 2021 de ondergrens voor het nemen van compenserende maatregelen ten aanzien van een toename aan verhard oppervlak is aangepast tot 500 m². Daarnaast is Waterschap het niet eens met de stelling in de waterparagraaf dat in Chaam infiltratie nauwelijks mogelijk is. Tenslotte wordt door Waterschap verzocht bij elk initiatief optimaal de mogelijkheid te benutten om het hemelwater in het gebied te kunnen vasthouden. De waterparagraaf is hierop aangepast. De provincie is positief over de beoogde ontwikkeling. Het is de bedoeling dat de woning wordt gerealiseerd op basis van de maatwerkbepaling uit de interim-omgevingsverordening, actualisatie 2022. Daartoe is landgoed de Hoevens gesloopt, waarbij er 2 bouwtitels konden worden gerealiseerd. 1 van de 2 titels is elders ontwikkeld. Op deze plek zou de tweede bouwtitel worden gerealiseerd. De locatie waar de tweede bouwtitel gerealiseerd wordt is aanvaardbaar volgens de provincie mits het omliggende gebied open blijft. In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog verwezen naar de interim omgevingsverordening 2019, maar inmiddels geldt de interim omgevingsverordening actualisatie 2022 (inwerking getreden op 15 april 2022). De onderdelen van het voorontwerpbestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening zijn in dit ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbende de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn binnen de daarvoor gestelde geen zienswijzen ingediend, wel een ambtshalve wijziging naar aanleiding van een opmerking van de provincie. Er moest een ontwikkelrichting worden opgenomen. Deze is opgesteld en akkoord bevonden door de provincie. Deze is opgenomen

in de toelichting. De lijst van ambtshalve wijzigingen is opgenomen als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan 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.