



Bestemmingsplan Strijbeekseweg 51, Strijbeek

OPGESTELD DOOR:

STANTEC BV

DATUM:

09-05-2023

REFERENTIE:

20220235-00



Bestemmingsplan Strijbeekseweg 51, Strijbeek

In opdracht van:

Familie Jansen

Opgesteld door:

S. Venema

Projectnummer:

20220235-00

Documentnaam;

Bestemmingsplan Strijbeekseweg 51, Strijbeek

Datum:

09 05 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
CO03	SSp		09-05-2023

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2.0 Planbeschrijving	6
2.1 Historische beschrijving	6
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	8
3.0 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4.0 Omgevingsaspecten	19
4.1 Bedrijven en milieuzonering	19
4.2 Geluidhinder	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Water	23
4.5 Natuur	26
4.6 Stikstof	29
4.7 Bodem	30
4.8 Cultuurhistorie	30
4.9 Archeologie	31
4.10 Externe veiligheid	32
4.11 M.E.R beoordeling	34
5.0 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Algemene toelichting verbeelding	35
5.3 Algemene toelichting planregels	35
6.0 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

BIJLAGEN:

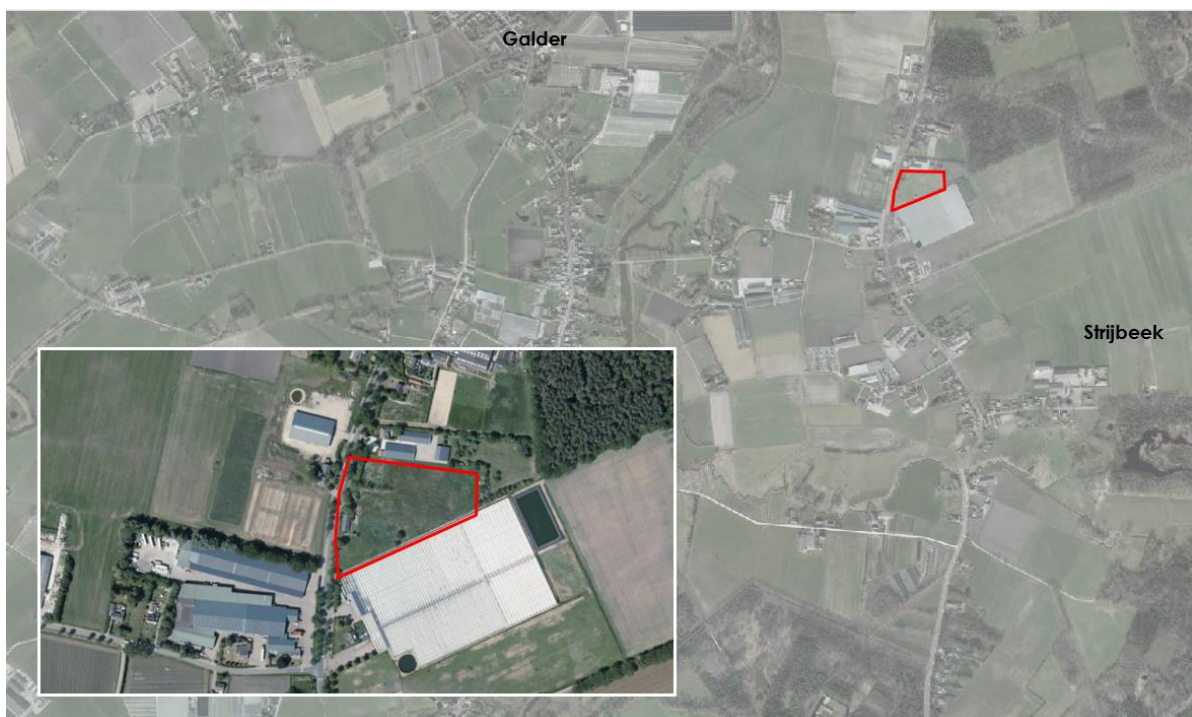
- Bijlage 1: Onderzoek lichthinder
- Bijlage 2: Memo Stikstof, d.d. 7 april 2023
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quickscan Flora & Fauna
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 7: Omgevingsdialoog
- Bijlage 8: Nota van zienswijzen

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Strijbeekseweg 51 te Strijbeek te ontwikkelen voor de realisatie van drie woon-werkkavels. Het gaat hierbij om burgerwoningen met daaraan ondergeschikte en kleinschalige bedrijfsfuncties in een lichte milieucategorie (maximaal categorie 2). Voorheen was op deze locatie een varkenshouderij gevestigd waar met de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) de agrarische opstallen zijn gesloopt. Na de sloop en sanering van alle bebouwing op het perceel ontstaat ruimte voor drie vitale woon-werk locaties, waarbij het geheel groen is ingepast in de bestaande structuur. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en ingepast in één van de bouwkavels.

Het plan is onderdeel van de herinrichting van de Markdal, waarin gronden beschikbaar zijn gemaakt voor natuur en initiatieven die bijdragen aan de meerwaarde van het gebied. Door de sanering van de intensieve veehouderij wordt de nabijgelegen kwetsbare natuur beschermd en wordt de luchtkwaliteit en leefomgeving ter plaatse aanzienlijk verbeterd. Door het realiseren van de woon-werkkavels op de daardoor ontstane vrijgekomen ruimte, die worden geïntegreerd in de bestaande lintbebouwingsstructuur, wordt voldaan aan een bij de inwoners van Strijbeek geïnterviewde behoefte. Daarmee ontstaat een win-win situatie.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied

Om dit initiatief mogelijk te maken is in 2017 al een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Daarin is het plangebied opgenomen in het bestemmingsplan Markdal (vastgesteld op 12 december 2019). Tegen dit plan is echter beroep ingesteld, waardoor de woonbestemmingen in het plangebied zijn vernietigd door een uitspraak van de Raad van State.

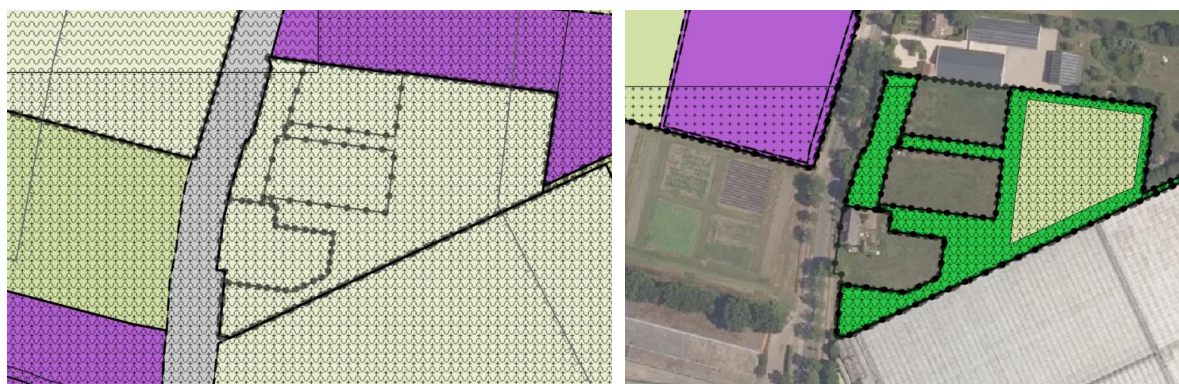
Er was, naar oordeel van de Raad van State, onvoldoende rekening gehouden met de belangen van het naastgelegen bedrijf omdat de geldende richtafstanden niet werden gerespecteerd. Door dit besluit bestaat er niet langer de juridische basis voor de ontwikkeling van drie woon-werk kavels. Om het initiatief mogelijk te maken, dient voor de locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Strijbeekseweg, nummer 51 en wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie F nummer 553. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 13.829 m². Het plangebied ligt ten oosten van de Strijbeekseweg en ongeveer 3 kilometer ten zuiden van de A27. Om het plangebied heen ligt voornamelijk glas-tuinbouwgrond en dorpsbebouwing. In de vorige afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGPLANNEN

Ter plaatse van de beoogde woonbestemmingen geldt het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 (vastgesteld op 11 februari 2010). Voor het overige deel van het perceel geldt al het bestemmingsplan Markdal (vastgesteld 12 december 2019). De volgende afbeeldingen tonen een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen op de locatie.



Figuur 2: Plangebied binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' (links) en het bestemmingsplan Markdal (rechts)

De beoogde woonbestemmingen hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en is tevens voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is de bouw van woningen niet mogelijk. De rest van het perceel is in het bestemmingsplan Markdal reeds voorzien van een groenbestemming en agrarische bestemming, conform de beoogde plannen van destijds. Mede door de uitspraak van de Raad van State is de inrichting van de locatie echter gewijzigd. De beoogde ontwikkelingen passen dus niet in het vigerende planologische kader. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens op het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 HISTORISCHE BESCHRIJVING

In zijn huidige vorm is Strijbeek vermoedelijk in de 13^e eeuw ontstaan door ontginning van bos op de hogere terreingedeelten langs de nabijgelegen beek. Als beekdalnederzetting werd het gesticht op het punt waar de Goudbergseweg, eens onderdeel van een eeuwenoude heerbaan, uitkwam op de belangrijke verbindingsweg Hoogstraten-Breda. Ondanks deze gunstige ligging is Strijbeek nooit tot een dorp uitgegroeid. Strijbeek was vroeger zelfs groter dan nu. In de 16^e en 17^e eeuw was het zelfs groter dan Ulvenhout.



Figuur 3: Overzicht historische ontwikkeling Strijbeek, met cirkel ter plaatse van het plangebied

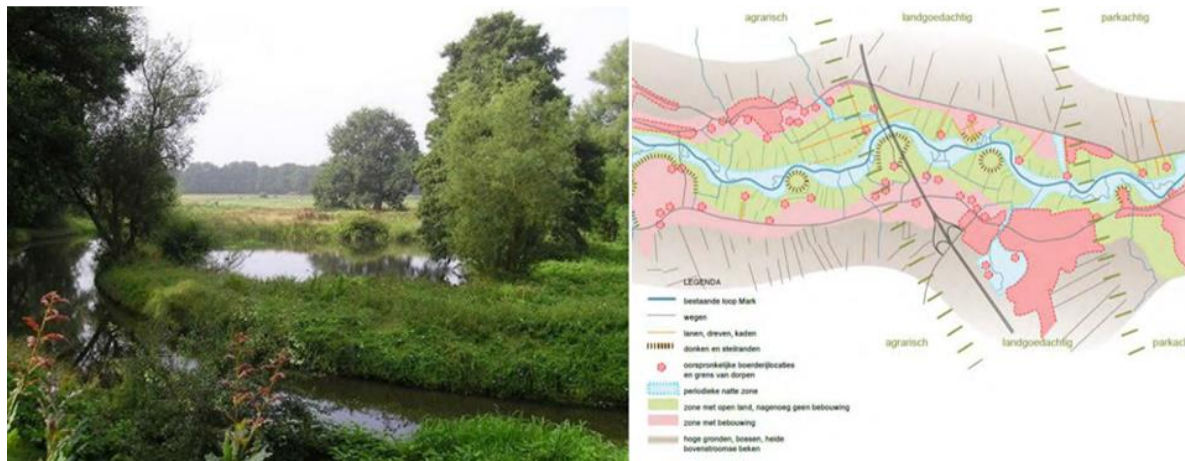
Bron: Topotijdreis

In Strijbeek is er is geen sprake van centrumvorming. De klassieke opbouw met graslanden aan de beekkant en akkerlanden aan de kant van de hoge gronden is nog steeds te herkennen, zij het dat de akkerlanden tegenwoordig vooral in gebruik zijn voor verschillende vormen van tuinbouw wat een hoge belasting door bestrijdingsmiddelen met zich meebrengt. De maat van de oorspronkelijke akkers is nog goed herkenbaar en geeft een indruk van kleinschaligheid. De weilanden hebben op veel plaatsen hun kleine schaal verloren en zijn rationeler verkaveld en ontwaterd aan de zuidkant, maar rond Heerstaaien hebben ze hun oorspronkelijk kleine maat. De weilanden zijn ruim bemest. De ontwatering is aan de zuidkant van Strijbeek geregeld met rechtgetrokken reiten, aan de noordkant zijn de reiten nog betrekkelijk gaaf.

Langs de Mark liggen ter hoogte van de Markweg gronden die reeds als natuurgebied zijn ingericht. Hier is al een aantal meanders gerealiseerd. Van de Markweg zelf is ter hoogte van de knik in deze weg bij een eerdere ruilverkaveling de kronkelige loop rechtgetrokken.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Markdal, waarbij de Mark zich ten westen bevindt. Het gebied bestaat uit akkers, weilanden en bosjes aan weerskanten van de Mark. De westelijke oever behoorde vroeger tot het verdwenen kasteel Daesdonck en heeft een landgoedachtig karakter. Ten oosten van de Mark ligt een kleinschalig cultuurlandschap rond de buurtschappen Notsel en Heerstaaien.



Figuur 3: Impressie en zonering van het Markdal

Bron: Bestemmingsplan Markdal (2019)



Figuur 4: Straatbeeld vanaf de Strijbeekseweg. Het linker gebouw, de bestaande agrarische bedrijfswoning, zal in het nieuwe plan gesloopt worden. Ter plaatse worden 3 woon-werkkavels gerealiseerd.

De structuur van het Markdal wordt gekenmerkt door een grote openheid met hier en daar bebouwing. De bebouwing is hier door die openheid prominent aanwezig. Daardoor is bebouwing in het gebied goed zichtbaar en kan het maar in beperkte mate landschappelijk worden ingepast.

Het plangebied ligt in het noorden van Strijbeek, ten oosten van de Strijbeekseweg. De Strijbeekseweg is de doorgaande weg tussen de kernen van Ulvenhout en Strijbeek en loopt parallel 500 meter ten oosten van de rivier de Mark. De omgeving van de locatie kenmerkt zich als een lintbebouwing door de dorpskern heen, afgewisseld met (agrarische) bedrijven. Er is sprake van een verscheidenheid aan architecturale stijlen. Er zijn verschillende kaporientaties en er is weinig hiërarchie tussen plint en kap.

Het plangebied bestond van oudsher uit een agrarisch bedrijf, een varkenshouderij. Deze varkenshouderij is inmiddels gesaneerd en de bijbehorende opstallen zijn gesloopt. De voormalige bedrijfswoning is nog wel aanwezig maar zal worden gesloopt ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied.

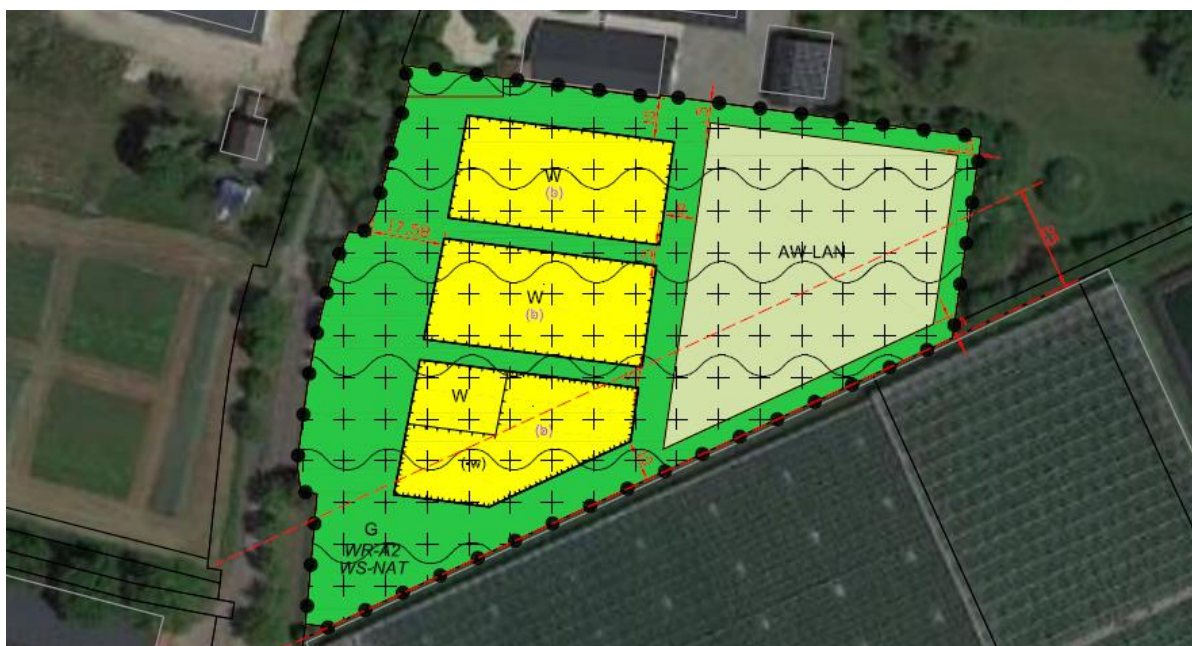
2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het plangebied biedt mogelijkheid om te komen tot een passende stedenbouwkundige invulling ter plaatse. Er ontstaan vitale woon-werklocaties op een terrein waar de bestaande bedrijfswoning is gesloopt en varkensstallen zijn gesaneerd. Door deze sanering ontstaat een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefmilieu. Daarnaast wordt met de realisatie van de woonwerk-kavels de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk versterkt. Dit is wenselijk voor de economische vitaliteit van Strijbeek en het beoogde programma is volledig in lijn met de geïnventariseerde behoefte. Door de ligging in een robuuste groenstructuur doet het plan recht aan de ligging in het Markdal en daarmee van meerwaarde is voor het gebied.

Om een passende invulling te geven aan het van oorsprong rechthoekige perceel wordt gekozen voor een functionele invulling van het perceel, bestaande uit 3 parallel aan elkaar gelegen woon-werk percelen. Het gaat hierbij om burgerwoningen met daaraan ondergeschikte en kleinschalige bedrijfsfuncties in een lichte milieucategorie (maximaal categorie 2). De toegestane bedrijfsbebouwing is gemaximeerd in oppervlakte om te borgen dat er sprake blijft van een ondergeschikte functie.

2.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het uitgangspunt is om dicht bij de stedenbouwkundige opzet te blijven van de omliggende bebouwing. Daarnaast is voor de situering van de woningen nadrukkelijk rekening gehouden met de omliggende bedrijfsbebouwing en eventuele hinder vanuit wegverkeer, zodat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierover wordt verder ingegaan hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'.



Figuur 5: Impressie van de beoogde indeling van het plangebied

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken, zoals in voorgaande paragrafen omschreven is, gelden de onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden.

1. Woningtype: vrijstaande woningen met een inhoud van maximaal 750 m³, aansluitend bij de woningen in de omgeving. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat er per bouwvlak maar één (vrijstaande) woning aanwezig mag zijn;
2. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt, waarmee 3 nieuwbouwkavels ontstaan en de ruimtelijke kwaliteit een impuls krijgt;
3. De bedrijfsbebouwing is zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig ondergeschikt aan de woningen op het perceel:
 - a. Zo bedraagt de maximale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 m²;
 - b. Zo bedraagt de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel 250 m²;
4. De afstand van de woon-werk percelen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 10 meter. Voor het meest zuidelijke woon-werkperceel geldt dat binnen 25 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens wonen is uitgesloten in verband met mogelijke lichthinder vanuit het ten zuiden gelegen glastuinbouwbedrijf. Dit is in de regels en in de verbeelding gewaarborgd door middel van de aanduiding 'wonen uitgesloten' (-w). Binnen deze aanduiding is de bouw van een loods wel toegestaan.
5. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw is 5 m respectievelijk en 9 meter;
6. De maximale toegestane goot- en nokhoogte van bedrijfsbebouwing is 5,5 m respectievelijk en 10 meter;
7. Parkeren op eigen erf conform parkeernormen gemeente; dit is vastgelegd in de regels;
8. Erfafscheidingen aan de voorzijde maximaal één meter hoog; dit is vastgelegd in de regels;
9. De bebouwing op het perceel wordt ingepast in het groen, aan de hand van een uitgebreide landschappelijke inpassing, zoals in het volgende paragraaf en in de bijlage 'Landschappelijke Inpassing' nader wordt uitgelicht. De landschappelijke inpassing is in de regels en in de verbeelding opgenomen. Daarnaast wordt deze inpassing in een overeenkomst met de gemeente gewaarborgd.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

De provincie Noord-Brabant hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

In de volgende afbeelding is een globale aanduiding van de landschappelijke inpassing van de woonwerk-kavels weergegeven. Ter versterking van de landelijke uitstraling wordt aan de voorzijde van de perceel haagbeplanting aangelegd. De haag dient daarnaast als groene erfafscheiding langs de Strijbeekseweg.



Figuur 4: Voorstel voor beplanting en landschappelijke inrichting van het plangebied

In de bestaande situatie staan enkele (solitaire)bomen traditioneel voor het woonhuis. Aan de Strijbeekseweg ter hoogte van het plangebied is bij kavel 2 en 3 geen sprake van een begeleidende bomenrij cq. groenstructuur. Door hier enkele bomen in rij aan te planten wordt aangesloten bij de bomenrij aan de Strijbeekseweg ten noorden en zuiden van de locatie.

Aan de zuidkant van het perceel wordt een gemengde struweelhaag van verschillende inheemse soorten aangeplant. Een gesloten singel is gewenst om het zicht op de kassen weg te nemen zonder dat er te veel schaduwwerking ontstaat. De open gedeelten in de struikensingel zijn toegangen naar het erf en de weide. De weide wordt ingericht als bloemrijk grasland.

Tussen de woningen en om de weide aan de noord-, oost- en westzijde wordt een gemengde haag aangeplant met gemiddeld grote bomen. De houtsingel betreft een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 90%. De combinatie van gevarieerde boom- en struikvormers zorgt voor ecologische waarde voor flora en fauna.

In het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage is toegevoegd, is de beoogde landschappelijke inpassing gevisualiseerd en nader beschreven.

2.3.3 Verkeer en Parkeren

Met oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de infrastructuur geschikt is voor de beoogde functieveranderingen.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Strijbeekseweg. Het verkeer op deze weg betreft met name bestemmingsverkeer. Het toevoegen van drie woon-werkkavels leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Hier staat tegenover dat de verkeersbewegingen van -en naar- de voormalige veehouderij komt te vervallen.

Om een goed beeld te verkrijgen van de verkeersgeneratie door de realisatie van voorliggend initiatief, is gebruik gemaakt van kengetallen van het CROW. Uitgangspunt daarbij is dat het plangebied zich in het gebiedstype 'buitengebied' bevindt. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersgeneratie voor de drie woon-werkkavels opgenomen

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie plan Strijbeekseweg 51 Strijbeek

Woningtype	Kental Minimaal	Maximaal	Totaal Minimaal	Totaal Maximaal
3 vrijstaande woningen (koop)	7,8 mvt/etm/won	8,6 mvt/etm/won	23,4 mvt/etm	25,8 mvt/etm

De werkfunctie op het perceel is ondergeschikt aan de woonfunctie. Doordat de werkfunctie per perceel anders kan zijn, is voor de werkfunctie eenzelfde verkeersgeneratie aangehouden als voor de woonfunctie. Om deze reden is aangenomen dat de verkeersgeneratie per woon-werkkavel 2x de verkeersgeneratie van de woonfunctie betreft.

Het extra verkeer op openbare wegen dient te worden beschouwd totdat het extra verkeer niet meer onderscheidend is ten opzichte van het overige verkeer en daarmee is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidend is van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Daarbij is aangenomen dat al het verkeer in zuidelijke richting gaat over de Strijbeekseweg. Bij de kruising van de Strijbeekseweg met de Goudbergseweg is aangenomen dat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Het plan leidt derhalve niet tot een onevenredige toename van de verkeersdruk op de Strijbeekseweg; verkeersmaatregelen zijn dan ook niet nodig.

Parkeren

Voor het toepassen van parkeernormen wordt in de gemeente Alphen-Chaam onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: het centrum en overig. De parkeernormen voor het gebiedstype 'overig' gelden voor de rest van de bebouwde kom en het buitengebied (Galder, Strijbeek, Bavel AC en Ulvenhout AC). Dit onderscheid is gebaseerd op het uitgangspunt dat het autobezit in het centrum lager is en dat voorzieningen beter bereikbaar zijn met andere vervoerswijzen. Denk hierbij aan de bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers of het openbaar vervoer.

Woning	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers	Aandeel oplaadpunten
Oppervlakte > 90 m ²	1,8	2,0	0,3 pp per woning	0,8 - 1,7 % per woning
Oppervlakte < 90 m ²	1,6	1,8		0,3 - 0,5 % per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,5	0,7	0,2 pp per kamer	0,07 - 0,2 % per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	0,6	0,8	0,3 pp per woning	0,07 - 0,2 % per woning

Tabel 2: Parkeernormen woningen in centrum en overige gebieden.

Bron: Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein uitgangspunt. In voorliggend plan is parkeren op eigen terrein mogelijk voor zowel wonen als voor de bedrijfsfunctie. Parkeren op eigen terrein kan in de vorm van een oprit of garage worden gerealiseerd. Daarmee zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig voor de woon-werkkavels. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bedrijfsbebouwing wordt de aanvraag getoetst aan het parkeerbeleid om het moment van de aanvraag. Dit is ook geborgd in de planregels. In de volgende tabel is de parkeernorm voor woningen weergegeven.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstype 'overig'. Voor dit gebiedstype geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen voor woningen met een oppervlakte groter dan 90 m². In de stedenbouwkundige inrichting van het plan is rekening gehouden met voldoende ruimte voor de realisatie van 2 parkeerplaatsen per woning. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden. Tot dat de NOVI in werking treedt, worden initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2). Voor het plangebied zijn dan ook geen rijks belangen of – opgaven vastgelegd. Het initiatief is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. Hieronder wordt nog ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 3 woon-werkkavels. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden. Wel kan worden benadrukt dat het initiatief volledig in lijn is met de behoefte die door de inwoners van Strijbeek is benoemd tijdens het gebiedsproces. Ook de locatie van de woon-werkkavels is in het 'perspectief Markdal' reeds afgewogen en akkoord bevonden.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet gaat zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving regelen. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Deze uitwerking is een opgave volgend op de visie en die in aankomende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Figuur 5 : Ligging van het plangebied binnen de structuren van de Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014, met het plangebied in rood omkaderd

Het plangebied ligt volledig binnen de structuur Groenblauwe Mantel (zie figuur 4). Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, de realisatie van drie woon-werkkavels, is rekening gehouden met deze voorwaarden. De Structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze toelichting.

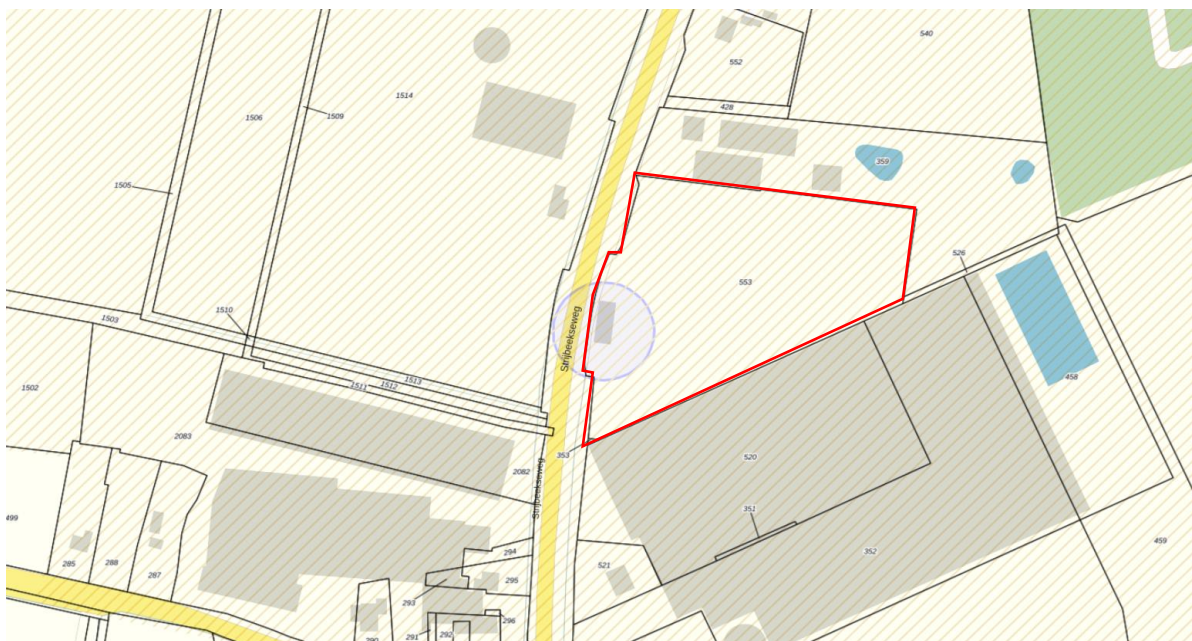
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan Markdal golden nog de regels uit de toenmalige Verordening Ruimte. Inmiddels staan de provinciale regels verwoord in de Interim Omgevingsverordening. Met name de regels voor het bouwen in het landelijk gebied zijn enigszins gewijzigd. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de huidige provinciale regels.

De Interim omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De meest actuele geconsolideerde versie dateert van 15 april 2022. De provincie Noord-Brabant is bezig met het opstellen van een definitieve 'Omgevingsverordening'. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet (treedt naar verwachting per 1 januari 2023 in werking) wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Vanaf het moment dat deze inwerking treedt, dient de nieuwe Omgevingsverordening als uitgangspunt te worden genomen bij wijzigingsplannen/bestemmingsplannen in de provincie en komt de Interim Omgevingsverordening te vervallen. Tot die tijd worden de plannen nog getoetst aan de Interim Omgevingsverordening.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als 'landelijk gebied'. Binnen deze structuur stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Met name de ontwikkeling van de landbouw is van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Daarnaast is de bedrijfswoning aangeduid als sanerings- en verplaatsingslocatie. Binnen dit gebied geldt dat het gebied herstemd kan worden na de sanering en sloop van de voormalige varkenshouderij. Eén van de voorwaarden van deze regeling is dat het dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd.



Figuur 6: Uitsnede Interim Omgevingsverordening, met het plangebied in rood omkaderd

Hierna wordt ingegaan op de specifieke regels die van toepassing zijn binnen het plangebied. Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied is immers uitsluitend mogelijk als aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Op basis van artikel 3.78 is de realisatie van nieuwe woningen in het landelijk gebied mogelijk als de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven aan de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereerd. Er dient meerwaarde te worden gecreëerd door sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon-leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden.

Het initiatief maakt onderdeel uit van een zorgvuldig tot stand gekomen Perspectief Markdal, waarin het creëren van meerwaarde centraal staat. Elk initiatief draagt op zijn of haar manier bij aan een beter Markdal. De provincie ziet als echte meerwaarde van het plan voor de herinrichting van het Markdal, dat decennialange stagnatie in het gebied wordt opgelost, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving verbetert (natuur, landschap, milieubelasting, recreatiemogelijkheden) en er sociaaleconomisch nieuw perspectief voor bewoners en bedrijven ontstaat.

Dit initiatief aan de Strijbeekseweg 51 draagt bij aan een hogere ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en de Markdal. Een intensieve veehouderij nabij kwetsbare natuur is bovendien gesaneerd met als gevolg een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit en leefomgeving ter plaatse. Door het realiseren van de woonwerkkavels op de daardoor ontstane vrijgekomen ruimte, die worden geïntegreerd in de bestaande lintbebouwingsstructuur, wordt voldaan aan een bij de inwoners van Strijbeek geïntegreerde behoefte. Tevens levert het initiatief een bijdrage aan de duurzaamheid en vitaliteit van het gebied, omdat het de mogelijkheid geeft voor nieuwe vormen van bedrijvigheid in het Markdal.

Meerwaarde

Een 'plan van meerwaarde' is een begrip uit het provinciaal beleid dat is neergelegd in de Verordening Ruimte 2012. Het geeft de mogelijkheid om in specifieke situaties met het bestemmingsplan van de verordening af te wijken. Het geeft de mogelijkheid tot ontheffing in onvoorziene situaties en bij vernieuwing. De 'meerwaarde' zit in het feit dat het plan vernieuwt (ruimtelijke concepten en slimme concepten); publieke investeringen en uitgaven vermindert (investeren door private partijen en inzet particulieren) en ook het zelforganiserend vermogen versterkt (overname publieke taken door particulieren en private partijen, plan heeft vertrouwen van de omgeving). In het bestemmingsplan Markdal (vastgesteld op 12 december 2019) en bijbehorende bijlagen is een nadere omschrijving van de meerwaarde van het plan voor het gebied van de Markdal opgenomen. Dit initiatief maakt daar onderdeel van uit. Voorliggend initiatief past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Alphen-Chaam (2014)

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030 en is op 27 februari 2014 vastgesteld. De thema's voor de ontwikkeling zijn wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, landschap en verkeer en infrastructuur. Inhoudelijk sluit de ambitie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020 wat leidt tot de volgende ambities:

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

De ambitie voor het 'wonen' is verwoord in de Structuurvisie Wonen: Zorg, voor passend wonen goed leven. Hieruit zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Het op tijd inspelen op de veranderende huishoudenssamenstelling als gevolgen van vergrijzing en de stagnerende groei en (nog) later de krimp van de bevolking. Als gevolg hiervan zal de vraag naar seniorenwoningen- of nultredenwoningen en naar zorg- en welzijnsvoorzieningen toenemen. Het heeft tevens gevolgen voor sport en onderwijs;
2. De woningmarkt klaarmaken voor de veranderende en kleinere vraag in de toekomst;

3. Het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluiten bij de persoonlijke behoefte;
4. Het wonen in een groene en rustige omgeving, waar buurt bewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.

Daarnaast gaat de Structuurvisie ook in op het aspect 'Landschap', waarbij natuur, water en cultuurhistorie samenkomen. De gemeente moet een economisch gezond gebied zijn met een sterke sociale cohesie, maar tegelijkertijd moeten ook de landschappelijke waarden worden beschermd. Ontwikkelingen dienen daarom voor een win-winsituatie te zorgen, waarbij de ontwikkelingen ook voor een impuls in de ruimtelijke kwaliteit zorgen. Een ontwikkeling moet voldoen aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en een eventuele noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er wordt ingezet op een aantrekkelijk leven en het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. In het verlengde van het Cittaslow gedachtengoed wordt gestreefd naar de versterking van de beleving 'wonen op het platteland en leven van het land'. Om te voorkomen dat (extra) leegstand ontstaat en om goed aan te sluiten bij de behoefte van ontwikkeling wordt gestuurd op de geleidelijk ontwikkeling van de woningvoorraad.

Beoordeling en conclusie

Met de herinrichting van een niet langer toekomstbestendige agrarische bedrijfslocatie draagt de beoogde bij aan het optimaliseren van een vitaal en leefbaar buitengebied. Met de realisatie van drie woon-werkkavels wordt de locatie op een passende manier benut. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt duurzame nieuwbouw gecreëerd. Door een goede landschappelijke inpassing, met groenelementen die passen bij de omgeving, wordt bovendien de beoogde win-winsituatie voor het landschap gecreëerd. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met verschillende omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden gegarandeerd voor nu en de toekomst. In dit hoofdstuk worden de verschillende omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.



Figuur 7: De paarse vlakken en de lichtgroene vlakken zijn nabijgelegen bedrijfsbestemmingen en agrarische bestemmingen

De basis richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. In het geval dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands-)stap worden verlaagd.

In de omgeving van het plangebied en aan de Strijbeekseweg is sprake van een 'gemengd gebied' als in de VNG-handreiking wordt omschreven. Er zijn bedrijfsbestemmingen, verscheidene soorten agrarische bestemmingen en woonbestemmingen. Dit betekent dat alle categorieën richtafstanden met één afstandsstap verlaagd mogen worden, met uitzondering van de categorie 'gevaar'.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de bestemmingsgrens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie relevante inrichtingen.

SBI-2008	Omschrijving	Afstand Geur	Afstand Stof	Afstand Geluid	Afstand Gevaar	Categorie
0112	Glastuinbouwbedrijf	10	10	30	10	2
6312	Transportbedrijf	30	10	50	50	3.1
52109	Statische opslag	0	0	30	10	2

De inrichting ten noorden van het plangebied betreft statische opslag. Dat heeft een richtafstand van 30 meter, in dit gemengd gebied dus 10 meter omdat er sprake is van een afstandsstap omlaag. In voorliggend plan is hiermee rekening gehouden door de woonbestemming op minimaal 10 meter te realiseren.

De inrichting ten zuidwesten van het plangebied betreft een transportbedrijf. Daarvoor geldt een minimale richtafstand van 50 meter voor het onderdeel gevaar. Voor het onderdeel gevaar mag de richtafstand niet verlaagd worden, ook niet in een gemengd gebied. Daarom blijft de richtafstand van 50 meter gelden. De woningen in dit plan worden op meer dan 50 meter van het transportbedrijf gerealiseerd, waarmee aan deze richtlijn wordt voldaan.

De inrichting ten zuiden van het plangebied betreft een glastuinbouwbedrijf. Daarvoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van minimaal 10 meter. Daar ligt de dichtstbijzijnde woonbestemming buiten, dus is er geen probleem op het vlak van bedrijven en milieuzonering. Hiermee wordt teven tegemoetgekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Daarnaast is volledigheidshalve door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een onderzoek lichthinder Assimilatiebelichting uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

In de (bedrijfs)situatie op 15 maart 2022 bedraagt de optredende verticale verlichtingssterkte Ev op 10 meter van de kassen ten hoogste 4 lux. Hieruit blijkt dat de verticale verlichtingssterkte Ev in dag- en avondperiode op een afstand van 10 meter voldoet aan de grenswaarde zoals gesteld in de NSVV-richtlijn Lichthinder. Op basis van de meetresultaten kan gesteld worden dat:

- 1. op een afstand van ca. 25 meter van de kas wordt voldaan aan de grenswaarde in de nachtperiode, t.w. 1 lux.*
- 2. op basis van de huidige indeling van het terrein (landschappelijke indeling) blijkt dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de grenswaarde in de nachtperiode.*
- 3. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen en dat het bedrijf niet in haar activiteiten wordt belemmerd door het woningbouwplan.*

Om juridisch zeker te stellen dat binnen 25 meter afstand geen woningen worden gerealiseerd is ter plaatse een aanduiding opgenomen die woningbouw uitsluit.

Woonwerk-kavels

In voorliggend plan worden woonwerk-kavels gerealiseerd. Op deze kavels zijn kleine bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, als ondergeschikte functie aan de woonfunctie. Het gaat hierbij om bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2, passend binnen de omgeving van het plangebied. Een lijst van bedrijven die op deze locatie zijn toegestaan is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage bij bestemmingsplanregels). Voor dergelijke functies geldt in een gemengd gebied een richtafstand van maximaal 10 meter. Deze afstand wordt ten opzichte van omliggende milieugevoelige functie gerespecteerd. Bovendien zijn de bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking of bedrijven die minder passend zijn in een gemengde landelijke omgeving niet in de bijgevoegde Staat van de Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee gegarandeerd.

Conclusie

In de planvorming is rekening gehouden met de richtafstanden van de omliggende bedrijven ten opzichte van het plangebied. Vanuit het aspect bedrijven & milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

4.2 GELUIDHINDER

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Op grond van de Wgh is door Stantec op 29 augustus 2022 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. In de volgende alinea's zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen.

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Strijbeekseweg en de Markweg. De geluidzone voor deze wegen bedraagt 250 meter (1 of 2 rijstroken, buitenstedelijk gebied). Vanwege het verkeer op de Markweg wordt de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is voor deze weg dan ook niet benodigd. Door het verkeer op de Strijbeekseweg wordt de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de grens van het bouwvlak wel overschreden tot een maximale geluidbelasting van 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden¹.

¹ De ligging van de voorste grens van het bouwvlak is afgestemd op de resultaten van het akoestisch onderzoek

Aangezien het gaat om de realisatie van drie woningen is het aanleggen van een geluidreducerende asfalttype of het realiseren van een geluidscherm vanuit financieel oogpunt niet reëel. Om deze reden is dit aspect niet in het akoestisch onderzoek betrokken. Ook past een geluidscherm niet binnen de landelijke omgeving. Daarnaast dient het geluidscherm ook onderbroken te worden om de woningen bereikbaar te houden en dat gaat ten koste van de geluidreductie en de verkeersveiligheid.

Conclusie

Omdat het treffen van geluidmaatregelen niet reëel is, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Voor de 3 vrijstaande woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld van maximaal 53 dB vanwege het verkeer op de Strijbeekseweg. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dient gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd te worden. De hogere waarden worden door het college van Alphen-Chaam vastgesteld.

Middels een nader akoestisch onderzoek dient, als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning, aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de gevels zodanig is dat een binnenniveau van 33 dB vanwege wegverkeerslawaai wordt gegarandeerd. Dan is er ook sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Naar verwachting leidt dit door de hoge standaardeisen vanuit het Bouwbesluit niet tot problemen.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25,8
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		

woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In dit geval is voor de volledigheid een NIMB-berekening gemaakt op basis van de verkeersgeneratie voor de drie woningen, zoals bepaald in de Memo Stikstof (zie bijlage). Dit betreffen 25,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het resultaat van deze berekening is hieronder weergegeven. In het voorliggend plan is de ontwikkeling dusdanig beperkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt.

Conclusie

In het voorliggend plan is er sprake van het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonfunctie ten behoeve van één ruimte-voor-ruime woning. De functiewijziging wordt als NIBM beschouwd.

4.4 WATER

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

4.4.1 Beleid Provincie Noord-Brabant

Op 22 december 2021 is Waterbeleid: Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De RWP is voorbereid onder de Waterwet en door Provinciale Staten vastgesteld als regionaal waterplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het RWP een verplicht programma onder de Omgevingswet. Samen met het middels de Visie Klimaatadaptatie door Provinciale Staten vastgestelde beleidskader voor klimaatadaptatie (incl. vitale bodem) en verdrogingsbestrijding vormen zij het kader voor de uitvoering van de wettelijke taken en de doelen uit de Brabantse Omgevingsvisie.

In het Regionaal Water- en Bodemprogramma is opgenomen hoe de provincie de komende jaren om zal gaan met thema's als klimaatadaptatie, schoon water en vitaliteit van de bodem.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Om dat te bereiken, beschrijft het plan verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de opgaven voor water en bodem. Ook worden er 7 handelingsprincipes genoemd vanuit de kernwaarden van de Brabantse Omgevingsvisie. De eerste zes handelingsprincipes zijn ontleend aan de Visie Klimaatadaptatie (Besluit Provinciale Staten, 19 juni 2020) waarin de principes voor het eerst zijn geformuleerd en vastgesteld. Ze gaan over het in balans brengen van de watervoorraad, extreme weersituaties opvangen, water- en bodemkwaliteit beschermen en gebruikers verantwoordelijk stellen. Als zevende principe is, mede gelet op trends en ontwikkelingen, het circulair denken toegevoegd. Hergebruik van stoffen uit het water of opwerken naar nieuwe stoffen staat daarbij centraal.

4.4.2 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Alphen-Chaam. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembbeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Beoordeling en conclusie

In de bestaande situatie is alle bebouwing op de locatie gesloopt. Per perceel is naast de bouw van een woning van 750 m³ maximaal 350 m² (250 m² bedrijfsbebouwing + 100 m² bijgebouwen) aan bebouwing toegestaan. Ervan uitgaande dat op ieder perceel 250 m² verharding wordt aangelegd, is de toename aan verharding (de gronden liggen nu braak) maximaal 3 x 700 m² = 2.100 m². Op basis van deze toename aan verharding moet er worden gecompenseerd volgens de norm van 60 mm. Hierdoor is er een bergingseis van maximaal 126 m³. In het plangebied is deze bergingseis haalbaar doordat meerdere waterbergingsopties zoals een wadi en infiltratiekratten mogelijk zijn toe te passen. Bovendien is het nog mogelijk om de bergingsopgave te verkleinen door het toepassen van groene daken of waterdoorlatende verharding. Ook kan de hoeveelheid bebouwing nog geminimaliseerd worden. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient daarom de exacte bergingsopgave bepaald te worden.

Afvoer van hemelwater kan plaatsvinden, conform de huidige situatie. Voor het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande (druk)rioleringsysteem.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en aan de gemeente Alphen-Chaam voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

4.5 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb). Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Stantec B.V. is op 27 juli 2022 een QuickScan Flora- en Fauna uitgevoerd. Doel van deze QuickScan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Gebiedsbescherming

Op ongeveer 70 meter afstand van het plangebied zijn onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aanwezig, waaronder de Strijbeekse Heide. Voor het NNN geldt dat er geen ontwikkelingen toegelaten worden die de wezenlijke kenmerken, kwaliteit, samenhang en oppervlakte van de natuurbeheertypen aantasten. De bouw- en aanlegwerkzaamheden kunnen een negatieve invloed hebben op de kwalificerende broedvogels in de natuurbeheertypen van het NNN. Daarom moeten deze buiten het broedseizoen plaatsvinden. Als de geplande werkzaamheden buiten het reguliere broedseizoen plaatsvinden, zullen de werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op de nabijgelegen natuurbeheertypen.

Daarnaast ligt op ca. 4,6 kilometer van het plangebied het Natura-2000 gebied Ulvenhoutse Bos. Om uit te sluiten dat het plan negatieve effecten heeft voor de nabij liggende Natura 2000-gebieden, is een stikstofberekening uitgevoerd. Op het onderdeel stikstof wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf van deze toelichting.

Soortbescherming

De volgende tabel geeft een overzicht van de beschermde soortgroepen. In de tabel wordt aangegeven voor welke soorten maatregelen en/of nader onderzoek van toepassing is.

Tabel 3: Overzicht van de te nemen maatregelen

Soortgroep	Soort	Vervolgonderzoek/Maatregel	Wanneer
Flora	-	Nee	-
Vogels met jaarrond beschermd nest	Huismuis en gierzwaluw	Nader onderzoek noodzakelijk	Huismus van april t/m half mei en gierzwaluw van 1 juni en 15 juli 's avonds.
Algemene broedvogels		Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren	Buiten reguliere broedseizoen (half maart tot half juli)
Gebouwbewonende vleermuizen		Nader onderzoek noodzakelijk	Half mei tot half juli en half augustus tot eind september
Boom bewonende vleermuizen		Nee	-
Grondgebonden zoogdieren	Steenmarter, kleine marterachtigen	Nader onderzoek noodzakelijk	6 weken van maart t/m augustus of 12 weken buiten deze optimale periode
Reptielen, amfibieën en vissen	Hazelworm en levendbarende hagedis	Nader onderzoek noodzakelijk	Levendbarende hagedis van half april tot eind mei of half juli tot eind september en hazelworm van juni t/m september (1 maand van tevoren matten plaatsen)
Insecten (ongewervelden)	-	Nee	-

Houdt rekening dat de zorgplicht altijd van toepassing is en eist om voorzichtig te handelen met alle voorkomende flora en fauna. Dat geldt voor zowel wettelijk beschermde als niet beschermde flora en fauna (zie bijlage 1 QuickScan voor extra toelichting).

Vogels

In het plangebied zijn geschikte locaties aanwezig voor jaarrond beschermde soorten. Namelijk voor de huismus en gierzwaluw. De missende dakpannen en het toegankelijke dakbeschot aan de zijkant van de dakkapel zijn geschikte nestgelegenheden voor de soorten. Door de werkzaamheden is een negatief effect te verwachten, namelijk het verloren gaan van nesten. Een nader onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk indien tot sloop van de aanwezige bedrijfswoning wordt overgegaan.

Voor de algemeen voorkomende broedvogels volstaat de zorgplicht. Hierbij geldt dat voldoende zorg gedragen dient te worden voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van dieren te voorkomen. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen ontwikkeling. De rooi- en/of sloop/bouwwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de reguliere broedperiode (half maart tot half juli). Ook het verwijderen van struweel en takkenstapels dient buiten de broedperiode plaats te vinden. Voor alle vogels geldt dat actieve vogelnesten mogen nooit verplaatst worden zonder een ontheffing.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Namelijk missende dakpannen en open stootvoegen bij de bebouwing. Een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk om uit te sluiten of ze aanwezig zijn indien tot sloop van de aanwezige bedrijfswoning wordt overgegaan.

Grondgebonden zoogdieren

De bebouwing vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Het dakbeschot van de dakkapel en een oude ventilatiepijp aan de achterzijde van de woning zijn toegankelijk. Daarnaast kunnen de steenmarter en kleine marterachtigen gebruik maken van het aanwezige struweel, de stapels puin en stenen en de oude silo en vee kar op het terrein. Ondanks er geen sporen, haren, uitwerpselen of prooiresten zijn aangetroffen marterachtigen, kan niet worden uitgesloten dat deze soorten aanwezig zijn. Derhalve is nader onderzoek naar de steenmarter en kleine marterachtigen noodzakelijk.

Reptielen

Het gebied vormt geschikt habitat voor de hazelworm en de levendbarende hagedis. De ruigte, het struweel en de stapels stenen en puin kunnen gebruikt worden door de hazelworm en levendbarende hagedis. Ook zijn de vochtige plekken op het terrein, zoals de plek van de oude dakgootafvoer, de gedempte sloot en de plek waar de stenen voorheen lagen, geschikt voor de levendbarende hagedis. Derhalve is nader onderzoek naar de hazelworm en levendbarende hagedis noodzakelijk.

Overige soorten

Voor de overige soortengroepen geldt dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of maatregelen niet noodzakelijk worden geacht door het ontbreken van een geschikt leefgebied voor deze soorten.

Bevindingen uit het vervolgonderzoek

In april 2023 is het eerste vervolgonderzoek naar name naar de huismus gestart. Deze zijn niet gehoord of waargenomen binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek is ook het bestaande pand wat ernstig beschadigd is door krakers van binnen gecontroleerd.

Daarnaast zijn geen sporen van steenmarters waargenomen en de opening in het dak waar een loszittende dakpan zat is inmiddels ingenomen door een paartje kauwen. Ook is het gehele perceel bezocht inclusief het aangrenzende bos.

Aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich een perceel wat elke week wordt gemaaid en weinig beschutting biedt. Er waren weinig wissels te zien, eentje is er waargenomen naast de kas van de burens, het gaat hier waarschijnlijk om een kat.

Er zijn nergens uitwerpselen, en/of prooiresten aangetroffen wat duidt op de aanwezigheid van predatoren. In het bos zijn wel sporen van dassen waargenomen, maar geen burcht.

Tot slot zijn de volgende vogels waargenomen; koolmees winterkoning, zwarte roodstaart, vink, kauw, roodborst.

Conclusie

Het gebied vormt een geschikt habitat voor bepaalde soorten. Tijdens het eerste vervolgonderzoek zijn met name diverse vogels waargenomen. Voor de overige soorten waarvan redelijkerwijs niet uit te sluiten valt dat ze aanwezig kunnen worden nader onderzoek gedaan. Deze onderzoeken worden gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure en voorafgaande aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd.

4.6 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat er niet langer sprake is van een vrijstelling van de bouwfase voor het bepalen van de stikstofdepositie bij het realiseren van nieuwe plannen. Tot deze uitspraak diende enkel de stikstofdepositie tijdens gebruiksfase te worden bepaald. De gebruiksfase is al beschouwd. Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan dient een berekening te worden uitgevoerd waarbij de bouwfase wordt meegenomen. Daarnaast dient de berekening van de gebruiksfase te worden geactualiseerd aan de hand van de meest recente versie van AERIUS Calculator.

Beoordeling

In de wijde omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden aanwezig, waarvan de 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop' in België ($\pm 1,3$ km) en het 'Ulvenhoutse Bos' ($\pm 4,7$ km) het meest nabijgelegen zijn. Om uit te sluiten dat er geen negatieve effecten met betrekking tot stikstof zijn, is een berekening uitgevoerd in de AERIUS Calculator (versie 2022) van zowel de gebruiksfase als ook de sloop- en bouwfase. Hiervoor zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

1. Tijdens de aanlegfase zal gebruik gemaakt worden van elektrische materieel. Dit materieel heeft geen stikstofemissie;
2. De nieuwe woningen worden 'gasloos' gerealiseerd, waardoor er geen stikstof uitstotende installaties aanwezig zijn in de nieuwe woningen. Dit betekent dat de stikstofemissie voor de toekomstige gebruiksfase wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van gemotoriseerd verkeer;
3. De berekening is uitgevoerd in de laatste versie van AERIUS Calculator 2022.1 (releasedatum 5 april 2023).

De AERIUS-berekening van de gebruiksfase is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Bij de berekening is een overzicht gegeven van de prognose van de voertuigbewegingen gerelateerd aan de tijd. Uit de berekening blijkt dat de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen niet leidt tot

een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

4.7 BODEM

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd. Met een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is in het kader van de herinrichting van het Markdal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (kenmerk 15010209, d.d. 1 juni 2015) om inzicht te krijgen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat nader onderzoek naar asbest noodzakelijk is. Deze onderzoeken dienen voorafgaande aan de aanvraag omgevingsvergunning te worden uitgevoerd. De rapporten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

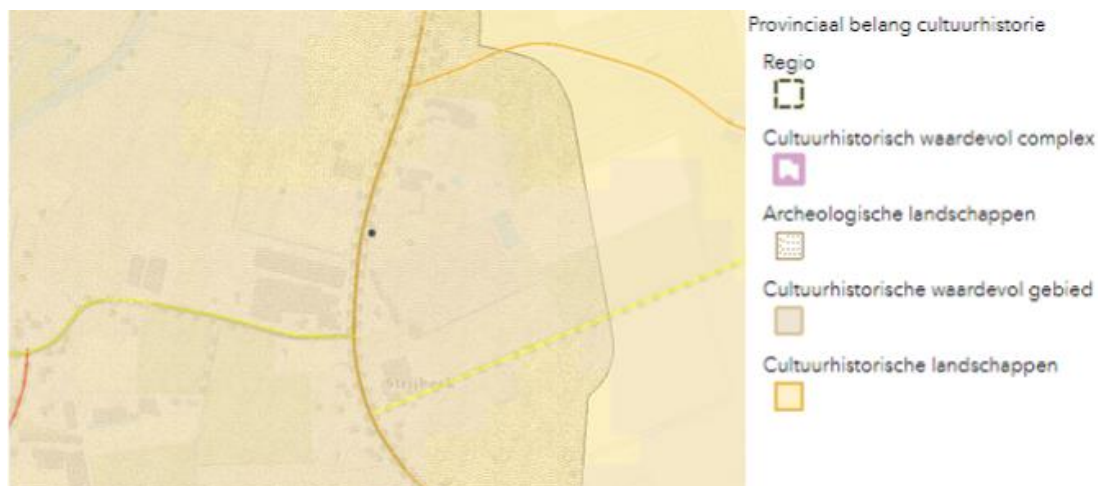
Het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is inmiddels enkele jaren oud. Omdat de staat en het gebruik van het plangebied de afgelopen jaren niet is gewijzigd en er geen potentiële bodem verontreinigende activiteiten hebben plaats gevonden is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit ter plaatse is verslechterd. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.8 CULTUURHISTORIE

4.8.1 Cultuurhistorische waardenkaart

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit de volgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna CHW) van de provincie blijkt dat het plangebied ligt binnen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden.



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in het beekdal van de Mark binnen het cultuurhistorisch vlak 'Daasdonkse Tiend'. Dit landschap bestaat uit akkers, weilanden en bosjes aan weerszijden van de Mark. Het westelijke deel behoorde vroeger tot het verdwenen kasteel Daesdonck en heeft een landgoedachtig karakter. In de middeleeuwen is het Markdal geheel ontveend en in gebruik genomen als landbouwgrond. Door de ontginning voor de landbouw ontstond een kleinschalig cultuurlandschap met houtwallen, hagen en struweel op de kavelgrenzen.

Voor het westelijk deel van de Markdal geldt een hoge en middelhoge verwachting terwijl er in het oostelijk deel sprake is van een lage en middelhoge verwachting. Op de CHW zijn de hoge en middelhoge verwachting samengevoegd tot de hoge verwachting. Deze hoge verwachting ontleend zich aan de gaafheid, visuele herkenbaarheid in haar landschappelijke omgeving, de zeldzaamheid van bovenstroomse rivierdalen van deze omvang en de aanwezigheid van de vele landhuizen, buitenplaatsen, landgoederen en eeuwenoude hoeven.

Voorliggend plan bestaat uit de realisatie van drie woonwerk-kavels. Binnen het plangebied zijn geen specifieke kenmerkende cultuurhistorische elementen aanwezig. Ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden gelden voor de huidige ontwikkeling geen belemmeringen.

4.9 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg. De raad van 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. Aan de waarden zijn een beleidslijn en vrijstellingsgrenzen gekoppeld om te bepalen in welk geval deze beleidslijn gevolgd moet worden.



Figuur 5: Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Alphen-Chaam

Beoordeling en conclusie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam (zie figuur 5) blijkt dat er ter plaatse van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Daarnaast heeft het plangebied in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' maar geen functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woonwerkkavels en herinrichting van het terrein dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder het maaiveld, met een oppervlakte van 750 m² of meer. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.10 EXTERNE VEILIGHEID

Het initiatief maakt drie nieuw woningen mogelijk, die in wet- en regelgeving als kwetsbare objecten worden aangemerkt. De planlocatie ligt binnen de PR 10⁻⁶-contour van het bedrijf Verkooijen Transport dat gevaarlijke stoffen opslaat. Ook liggen er in de directe nabijheid van de planlocatie twee ondergrondse hogedruk gasleidingen die een risicobron vormen. Econsultancy heeft daarom een onderzoek externe veiligheid (risicoanalyse) uitgevoerd met kenmerk 5157.003, d.d. 4 december 2017. Hierna worden de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek benoemd.

Verkooijen Transport

Dit transportbedrijf heeft als hoofdactiviteit het laden, lossen en overslagactiviteiten en de opslag van goederen, waaronder de opslag van verven in een gebouw (CPR15-2). Formeel geldt formeel een PR 10⁻⁶-contour van 270 meter, waardoor formeel het oprichten van nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen deze contour niet is toegestaan.

Echter uit een eerder onderzoek van Econsultancy blijkt (quickscan externe veiligheid, pr.nr. 4650.002, d.d. 24 augustus 2017), blijkt dat bij een vergelijkbaar bedrijf een PR 10⁻⁶-contour van maximaal 20 meter bedraagt rondom het bedrijfsterrein ligt. Het invloedsgebied van het bedrijf ligt wel over het plangebied. Echter geconstateerd wordt dat het aantal aanwezigen in dit gebied

(uitgaande van maximaal 2,4 personen per woning en 10 personen per bedrijf), in een dunbevolkt buitengebied, niet zal leiden tot een groepsrisico met een waarde hoger dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Hogedruk gasleidingen

Uit de berekeningen van de hogedruk gasleiding A-657 blijkt dat er een significante PR 10^{-6} -contour aanwezig is. Echter de nieuwe woon-werklocaties liggen buiten deze contour. Voor leiding A-532 geldt dat er geen PR 10^{-6} -contour aanwezig is (binnen het te onderzoeken gebied). Geconstateerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor dit onderdeel. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Het aantal slachtoffers bedraagt zowel voor de huidige als de toekomstige situatie 14 personen, voor beide leidingen. Geconcludeerd wordt dat door de onderhavige ontwikkeling geen toename van het groepsrisico optreedt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van de voorgenomen plannen geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid.

4.11 M.E.R BEOORDELING

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde overschrijden. Voor activiteiten beneden de grenswaarde geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit.

Beoordeling

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen, gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1). Voorliggend plan voorziet in de realisatie van minder dan 12 woningen. Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan en de omgeving van het plangebied is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van het bestemmingsplan Markdal. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 ALGEMENE TOELICHTING PLANREGELS

De juridische regeling bestaat uit 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2

Deze gronden zijn bestemd voor o.a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie en bijbehorende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen.

Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 5: Wonen

Het gebruik van de bestemming 'Wonen' richt zich op de gronden waar drie woningen worden gerealiseerd. Al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water. De bouw mogelijkheden zijn in de bouwregels middels een maximale bouwhoogte en/of oppervlakte geregeld voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Daarnaast is binnen het bestemmingsplan de aanduiding wonen-uitgesloten (-w) opgenomen. Binnen deze aanduiding is geen woning toegestaan. Wel kan er binnen deze bestemming een loods worden gerealiseerd.

In de woonbestemming is daarnaast de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' zoals bedoeld in lid 5.1 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze regels, maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Artikel 6: Groen-Landschappelijke inpassing

Gronden met de bestemming 'Groen-landschappelijke inpassing' zijn bestemd voor het behouden en herstellen van groenvoorzieningen en landschapswaarden. Binnen deze bestemming zijn o.a. in- en uitritten, (on)verharde paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 7: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn aangewezen voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische (verwachtings)waarden.

Artikel 8: Dubbelbestemming 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.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De meerwaarde van de bestemmingswijziging wordt conform de vastgestelde aanpak geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering voor het gebied. De methode daarbij is, dat de meerwaarde wordt afgedragen aan het gemeentelijk groenfonds. De gemeente investeert dit bedrag vervolgens in de inrichting van het Markdal. De Vereniging Markdal en de gemeente hebben hierover afspraken gemaakt. In het geval van dit initiatief komen de middelen beschikbaar voor de verbetering van bestaande en/of de aanleg van nieuwe recreatieve routes langs de Mark. De afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente liggen vast in een anterieure overeenkomst. Hierin zijn de financiële afspraken vastgelegd, alsmede de verplichting tot het realiseren van landschappelijke inpassing. Het plan heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met belanghebbenden middels een omgevingsdialoog. Omwonenden en omliggende bedrijven wordt de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen.

In het verleden zijn al wel eerste gesprekken geweest met belanghebbenden uit de directe omgeving ten tijde van de eerder gemaakte initiatieven, weliswaar niet formeel. Daarnaast heeft initiatiefnemer in het kader van de huidige bestemmingsplanprocedure een omgevingsdialoog uitgevoerd in de periode tussen april en september 2022. Een verslag van de dialoog is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan: de provincie Noord-Brabant het Waterschap Brabantse Delta. Hierop zijn geen reacties binnengekomen die hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het Waterschap en de Provincie hebben ingestemd met het plan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimte ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 13 januari 2023 tot en met 23 februari 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Strijbeekseweg 51', welke is bijgevoegd als de bijlage bij dit bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen. Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

- Wijziging 1: Voorwaardelijke verplichting Flora en Fauna onderzoek;

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Op basis van deze quickscan is nader onderzoek gestart naar soorten die mogelijk aanwezig zijn binnen het in het plangebied. De eerste bevindingen uit het onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het behoud van de ecologische waarden in het gebied te borgen door middel van nader ecologisch onderzoek als voorwaarde voor een omgevingsvergunning.

- Wijziging 2: AERIUS-berekening bouw- en aanlegfase;

Er is een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie van het plan in de nieuwste versie van AERIUS. Daarin is gekeken naar de depositie van het plan in zowel de gebruiksfase als ook in de sloop- en bouwphase. De resultaten uit het stikstofonderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.6 van deze toelichting. Het stikstofonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.