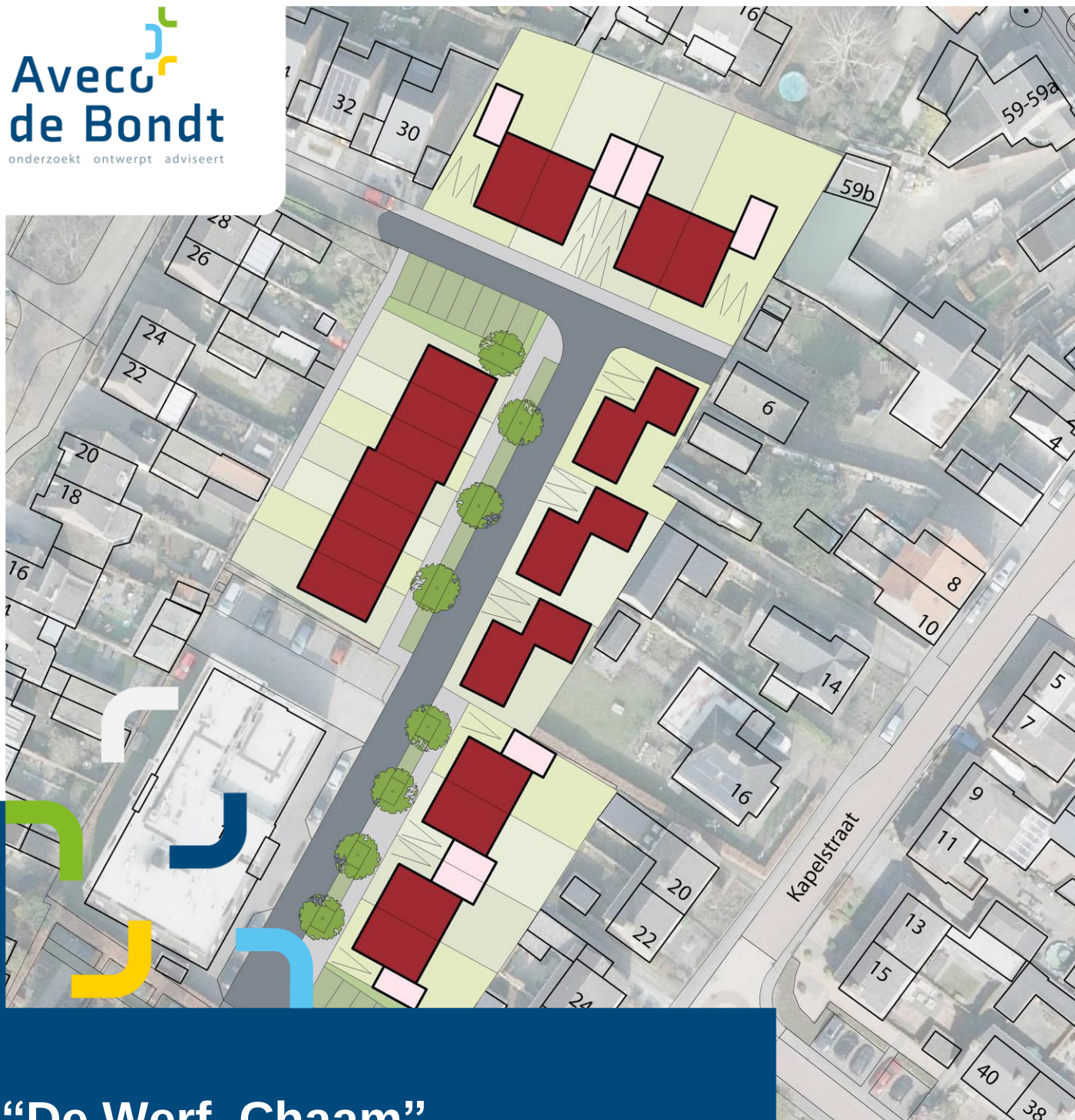




“De Werf, Chaam”

Gemeente Alphen-Chaam

Bestemmingsplan “De Werf, Chaam”

Gemeente Alphen-Chaam

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda –
Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

breda@avecodebondt.nl

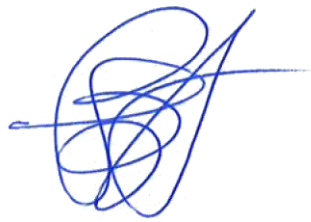
www.avecodebondt.nl

project De Werf, Chaam
projectnummer 220738
projectleider Wilrik Hengstmengel

datum 19 september 2024
referentie 220738_AdB_RAP_0001_v5.0

opdrachtgever Janssen de Jong Projectontwikkeling bv - Son

versie 5.0
fase Vastgesteld bestemmingsplan



paraaf
gecontroleerd Toby van Baast MSc





Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.3	Beschrijving beoogde situatie	10
2.4	Verkeer en parkeren	11
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020	13
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	14
3.3	Provinciaal beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	17
3.3.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3.3	Omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Structuurvisie Alphen-Chaam	22
3.4.2	Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023	24
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Cultuurhistorie	31
4.5	Archeologie	33
4.6	Ecologie	35
4.6.1	Natuurgebieden	35
4.6.2	Stikstof	36
4.6.3	Flora en fauna	36
4.7	Wegverkeerslawai	39
4.8	Bedrijven en milieuzonering	40
4.9	Externe veiligheid	41
4.9.1	Inrichtingen en externe veiligheid	41
4.9.2	Transport en externe veiligheid	43
4.9.3	Buisleidingen en externe veiligheid	43
4.10	Luchtkwaliteit	44
4.11	Kabels en leidingen	46
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46



5	Juridische plantoelichting	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Regels	49
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	49
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	50
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	50
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	51
6	Economische uitvoerbaarheid	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.1	Vooroverleg	55
7.2	Omgevingsdialoog	55
7.3	Zienswijzen	55

Bijlagen

Bijlage 1	Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 4	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 5	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 8	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 9	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 10	Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Op de gronden gelegen tussen de Kapelstraat en de Horst te Chaam zijn plannen in voorbereiding voor woningbouw. Op deze inbreidingslocatie worden 18 woningen voorzien in diverse woningtypen. Momenteel is deze locatie deels braakliggend en deels in gebruik ten behoeve van kleinschalige particuliere opslagruimtes en een recreatiewoning. Woningbouwontwikkeling op deze locatie wordt door de gemeente Alphen-Chaam wenselijk geacht. Het college heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen voor de realisatie van het woningbouwplan.

Doel

Het vigerende ruimtelijk regime betreft het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015”. Aan de gronden binnen het plangebied zijn de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Tuin - 1’, ‘Tuin - 2’ en ‘Wonen’ met functieaanduiding ‘recreatiewoning’ toegekend. Deze bestemmingen staan de realisatie van reguliere woningbouw niet toe. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met in het rood het plangebied omkaderd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2022.



1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het terrein tussen de Kapelstraat 8-26 en de Horst 18-30 te Chaam met een totale oppervlakte van circa 4.350 m². Deze inbreidingslocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Chaam en wordt omsloten door percelen met woningen en bijbehorende tuinen, het Gezondheidscentrum Chaam en De Werf. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Chaam, sectie E, perceelnummers 1957, 4012, 4013 en 5599 (gedeeltelijk). De ligging en begrenzing is op navolgende afbeelding nader aangeduid.



Uitsnede satellietfoto met het plangebied rood omkaderd. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2022.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015” van de gemeente Alphen-Chaam, zoals vastgesteld d.d. 14 juli 2016. Aan de gronden binnen het plangebied zijn de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Tuin - 1’, ‘Tuin - 2’ en ‘Wonen’ met functieaanduiding ‘recreatiewoning’ toegekend. Het gehele plangebied kent, behalve ter plaatse van de bestemming ‘Maatschappelijk’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.



Beoordeling

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Maatschappelijk' zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen, erven, tuinen en terreinen, bouwwerken en voorzieningen. De voor 'Tuin – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken. De voor 'Tuin – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw, met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', uitsluitend bestemd voor een recreatiewoning. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Het vigerende bestemmingsplan staat, gelet op de toegekende bestemmingen, de voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het plangebied niet toe. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheden om de vigerende bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het wonen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de relevante beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische opzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.





2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk worden de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de aspecten parkeren en verkeer.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Chaam en heeft een oppervlakte van circa 4.350 m². De percelen binnen het plangebied zijn verschillend in gebruik. Het noordelijk deel is begroeid met gras en struweel. Dit perceel wordt niet structureel onderhouden. Op het noordelijk deel bevindt zich een oude schuur die voorheen dienst deed als paardenstal. Verder bevindt zich ook een oude volière waar duiven in worden gehouden en een kippenhok. Het centraal gelegen deel van het plangebied is begroeid met struweel en bomen. In dit gedeelte bevindt zich ook een oud zomerhuisje welke niet meer in gebruik is. Ten zuidoosten van het zomerhuisje bevindt zich naast begroeiing ook een tuingedeelte welke momenteel in gebruik wordt genomen door de bewoners van Kapelstraat 16.



Aanzicht De Werf vanaf de Kapelstraat.



Plangebied ter hoogte van het gezondheidscentrum.



Aanzicht plangebied vanuit zuidelijke richting.

Bron: Notitie principeverzoek Janssen de Jong, 2018.



Aanzicht plangebied vanuit het gezondheidscentrum.

Het meest zuidelijk gelegen deel van het plangebied tegenover het Gezondheidscentrum Chaam is momenteel braakliggend en wordt gebruikt als hondenuitlaat plaats en als parkeerplaats. Het plangebied wordt aan alle zijden omsloten door woningen met bijbehorende siertuin, met uitzondering van het meest zuidelijk deel. Het zuidelijk deel grenst aan een grasveld en begraafplaats.

2.3 Beschrijving beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat de gronden binnen het plangebied in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw. Hiertoe is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Onderstaande stedenbouwkundige verkaveling vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor parkeren en openbaar groen. In de beoogde situatie wordt het gebruik ten behoeve van het regulier wonen mogelijk gemaakt.



Stedenbouwkundige verkavelingstekening. Bron: Aveco de Bondt, 2023.



Het planvoornemen omvat de realisatie van 18 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van vrijstaande woningen, rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en levensloopbestendige woningen. De beeldkwaliteit van de woningen zal aansluiten bij de omliggende bestaande woningen. Bij de differentiatie is aansluiting gezocht bij de Woonvisie Alphen Chaam. De kernpunten hieruit luiden: woningen voor gezinnen, betaalbare woningen voor middeninkomens en levensloopbestendige woningen. Daarnaast is het (toekomstige) aanbod van de overige bouwplannen in de kern Chaam onderdeel geweest bij voorbesprekingen tussen initiatiefnemer en gemeente. Dit betreft met name starterswoningen, appartementen en grotere gezinswoningen. Derhalve bestaat de beoogde programmering voor onderhavig plangebied uit 11 gezinswoningen (aaneengebouwd/twee-onder-één-kap) en 7 woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond (twee-onder-één-kap/vrijstaand). Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens voor levensloopbestendige woningen. Er worden enkel grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit past op deze locatie qua maat, schaal en typologie in de directe omgeving. Om te voorkomen dat de nieuwe woonwijk een stedelijk karakter krijgt, is het gewenst om de woningen uit te voeren met een kap. Hierdoor wordt de dorpse uitstraling behouden en worden de nieuwe woningen goed opgenomen in de omgeving.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Chaam en wordt in de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' getypeerd als gebiedstype 'overig'. De kencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Alphen-Chaam 'niet stedelijk' (conform CBS 2021). Onderhavig plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel duidt de maximale verkeersgeneratie die daarbij geldt op basis van de stedenbouwkundige verkaveling:

Functie	Max vpe	Aantal woningen	Totaal max vpe
Koop, vrijstaand	8,6 per woning	3	25,8
Koop, twee-onder-een-kap	8,2 per woning	8	65,6
Koop, tussen/hoek	7,8 per woning	7	54,6
Totaal			146

Het planvoornemen genereert op basis van het verkavelingsplan een maximum aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 146. Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijk lage toename aan verkeersbewegingen per etmaal vanwege onderhavig planvoornemen vormt derhalve geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen. Het plangebied wordt in de bestaande situatie aan de zuidzijde ontsloten door De Werf. Hier zijn momenteel verder geen zijstraten aan gelegen. Met onderhavig planvoornemen wordt de mogelijkheid geboden aan te sluiten op de momenteel doodlopende aansluiting vanuit de Horst en toegang tot het plangebied te krijgen middels een aansluiting op de reeds gerealiseerde De Werf. Hiermee wordt beoogd de verkeersstructuur door het plangebied logisch af te ronden.

Parkeren

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde



parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

De gemeente Alphen-Chaam heeft op 14 maart 2019 de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' vastgesteld. Blijkens de gebiedsindeling zoals opgenomen in de nota ligt onderhavig plangebied in een gebied aangeduid als 'Overig'. Voor woningen in dit gebied met een oppervlakte groter dan 90 m² formuleert de nota een parkeereis van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoekers van 0,3 per woning is hierin al opgenomen. Daarnaast heeft het college in het principebesluit aangegeven met het principeverzoek voor het realiseren van de woningen in te stemmen, onder de randvoorwaarde dat binnen het plangebied geen sprake zal zijn van dubbelgebruik van de reeds bestaande parkeerplaatsen en dat alle parkeerplaatsen binnen het plangebied moeten worden gerealiseerd.

Indien wordt uitgegaan van een oppervlakte groter dan 90 m² voor alle 18 woningen, geldt een maximale totale parkeereis van 36 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van de uiteindelijke parkeerbehoefte dient rekening te worden gehouden met het verschil tussen de theoretische aantal en het berekeningsaantal voor parkeren op eigen terrein. Als omrekenwaarden voor parkeervoorzieningen op eigen terrein gelden de waarden uit navolgende tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekend aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1	oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,5	oprit minimaal 10,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 5,0 meter diep en 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,6	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,6	
Garage met enkele oprit	2	1,5	oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,7	oprit minimaal 10,0 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit minimaal 5,0 meter diep en 5,0 meter breed
Parkeerplaats in parkeergarage	1	1,0	
Parkeerplaats op parkeerterrein	1	1,0	

Op basis van het stedenbouwkundig plan beschikt een aantal woningen over parkeergelegenheid op eigen terrein. Gezien het afwijkende berekeningsaantal ten opzichte van het theoretische aantal per parkeervoorziening geldt hiervoor dat er 6 (4 garages met enkele oprit) + 3,4 (2 garages met lange oprit) + 10 (5 garages met dubbele oprit) = 19,4 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein. Het verkavelingsplan voorziet daarnaast in parkeergelegenheid in de openbare ruimte, te weten 14 haaksparkerplekken en 6 langsparkerplekken. Op basis van de berekeningsmethodiek uit de CROW-publicatie wordt in het plan voorzien in 39,4 parkeerplaatsen, hetgeen voldoende is om in de parkeervraag te voorzien. Daarbij is tevens overwogen dat de huidige informele langsparkerplaatsen in het aanloopstraatje van de Kapelstraat komen te vervallen. Deze parkeerplaatsen zijn immers niet goed te combineren met de nieuwe haakse parkeerplaatsen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied voldaan kan worden aan de parkeereisen uit de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019' en de gestelde randvoorwaarden uit het principebesluit. In de regels van dit bestemmingsplan is gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

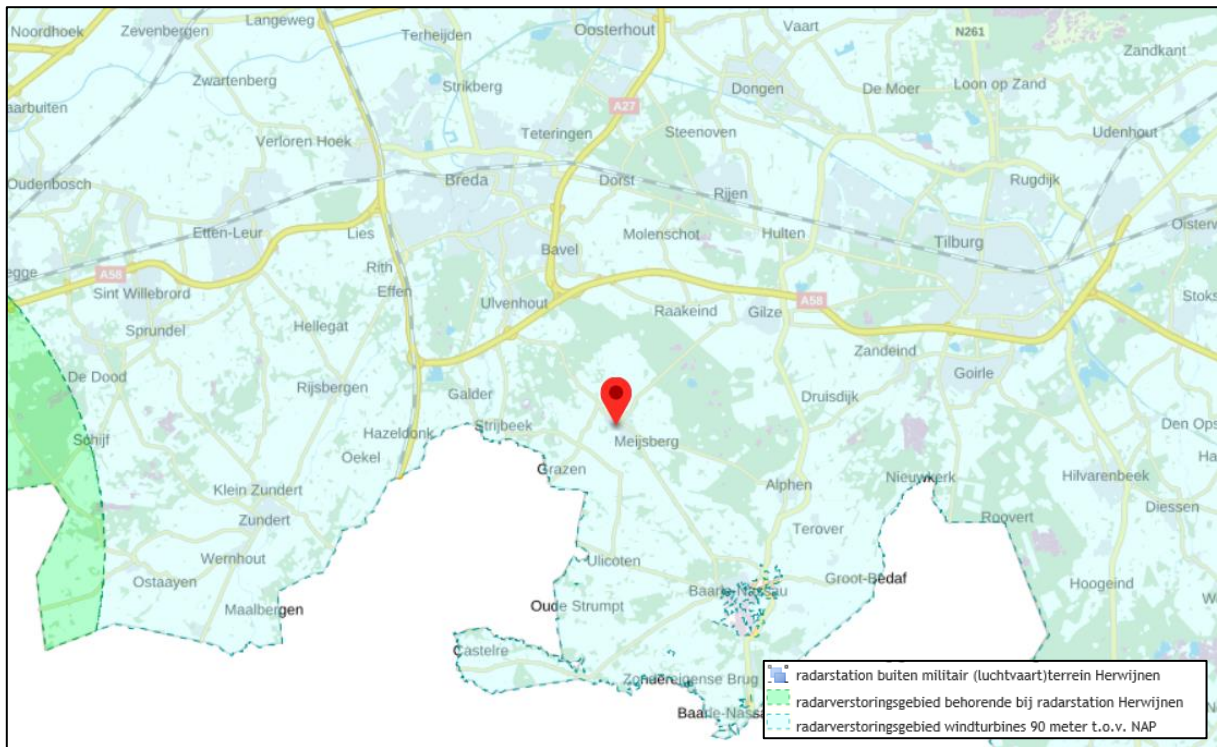
Het planvoornemen is passend binnen het Rijksbeleid.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de

besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen. De rode marker toont de ligging van het plangebied. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2022.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen. Rondom dit radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt boven de genoemde hoogtes. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale



overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Onderhavig ruimtelijk besluit voorziet ter plaatse van het plangebied in de realisatie van 18 woningen en is aan te merken als één woningbouwlocatie. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte. Het vigerende planologische kader voorziet in bestemmingen waar burgerbewoning momenteel niet is toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

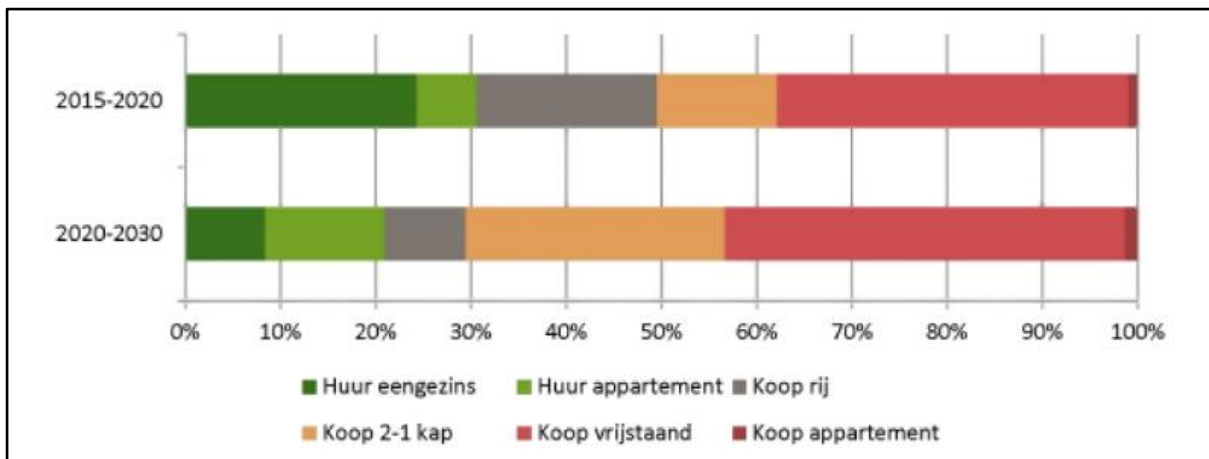


c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Op basis van het regionaal 'Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021' geldt dat de regio Breda gezamenlijk staat voor de kwantitatieve opgave van het toevoegen van minimaal 18.315 woningen in de periode 2020 tot 2030 (conform provinciale prognose 2020). Dit is nodig om de huishoudensgroei te kunnen faciliteren.

De meest recente provinciale woningbouwprognose 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' laat voor de gemeente Alphen-Chaam een groei van de woningvoorraadbehoefte zien van 4.370 in 2020 naar 4.780 in 2040 (stijging van 9,4%). Het aantal inwoners in de gemeente in deze periode kent een lichte stijging van 2,5%. De demografische trend die derhalve aan deze sterke woningbehoefte toename ten grondslag ligt, bestaat hoofdzakelijk uit een stijging van het aantal huishoudens van 4.175 naar 4.345, met name vanwege huishoudensverdunding. Voor huishoudens uitgesplitst naar type en leeftijd zit hierbij de grootste stijging bij senioren. Met onderhavig initiatief wordt deels voorzien in deze woningbehoefte.



Kwalitatieve behoefte naar woningen. Bron: Woonvisie Alphen-Chaam, 2018.

Woonvisie 2018-2030

Op 18 februari 2018 is de Woonvisie 2018-2023 vastgesteld. Deze visie richt zich meer dan eerder ook op de bestaande woningvoorraad, maar er zal ook nieuwbouw nodig zijn. De woonvisie is opgebouwd langs de volgende 5 pijlers:

1. Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam;
2. Demografie en de woningbehoefte;
3. Betaalbaar wonen;
4. Kwaliteit van de woningvoorraad;
5. Wonen met zorg en welzijn;

Getalsmatig valt de gemeente Alphen-Chaam binnen de provinciale prognoses en worden die gehanteerd als richtgetal. De kernen Alphen en Chaam zijn de kernen waar de grootste toevoegingen aan nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Onder de visie ligt een woningmarktonderzoek uit 2015 als basis. Daaruit kan de volgende



behoefte aan gewenste nieuwe woningen worden afgeleid, als percentage van de totale behoefte in de periodes 2015-2020 en 2020-2030. Hieruit volgt een grote behoefte (bijna 70%) aan grondgebonden koopwoningen (zowel rijwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen), waarin het planvoornemen voorziet.

Geconcludeerd kan worden dat met onderhavig planvoornemen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte binnen de gemeente Alphen-Chaam. Zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin wordt ingespeeld op de geprognosticeerde woningvoorraadbehoefte. Tevens is het initiatief passend binnen de regionale actielijnen en richtinggevend principes van de Brabantse Agenda Wonen, waarbij onder andere wordt ingezet op inbreiding en verduurzamen van de woningvoorraad.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Chaam. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

- Meerwaarde-creatie;
- Technische en sociale innovatie;
- Kwaliteit voor kwantiteit;
- Steeds beter;
- Pro-actief.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, voortsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoelstellingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze doelstellingen geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel



geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de planologische functiewijziging ten behoeve van het wonen en de realisatie van 18 grondgebonden woningen. De woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Chaam, waardoor uitbreiding van Chaam buiten bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen en het plan toch op kwalitatieve wijze bijdraagt aan de woningbehoefte in de gemeente Alphen-Chaam. Met onderhavig planvoornemen worden diverse woontypen binnen verschillende prijs categorieën gerealiseerd en worden de woningen volgens de laatste duurzaamheidsvereisten en gasloos gerealiseerd waardoor de woningen ook een bijdrage leveren aan de energietransitie. Derhalve is met onderhavig initiatief sprake van een bijdrage aan een duurzame omgevingskwaliteit en daarmee passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

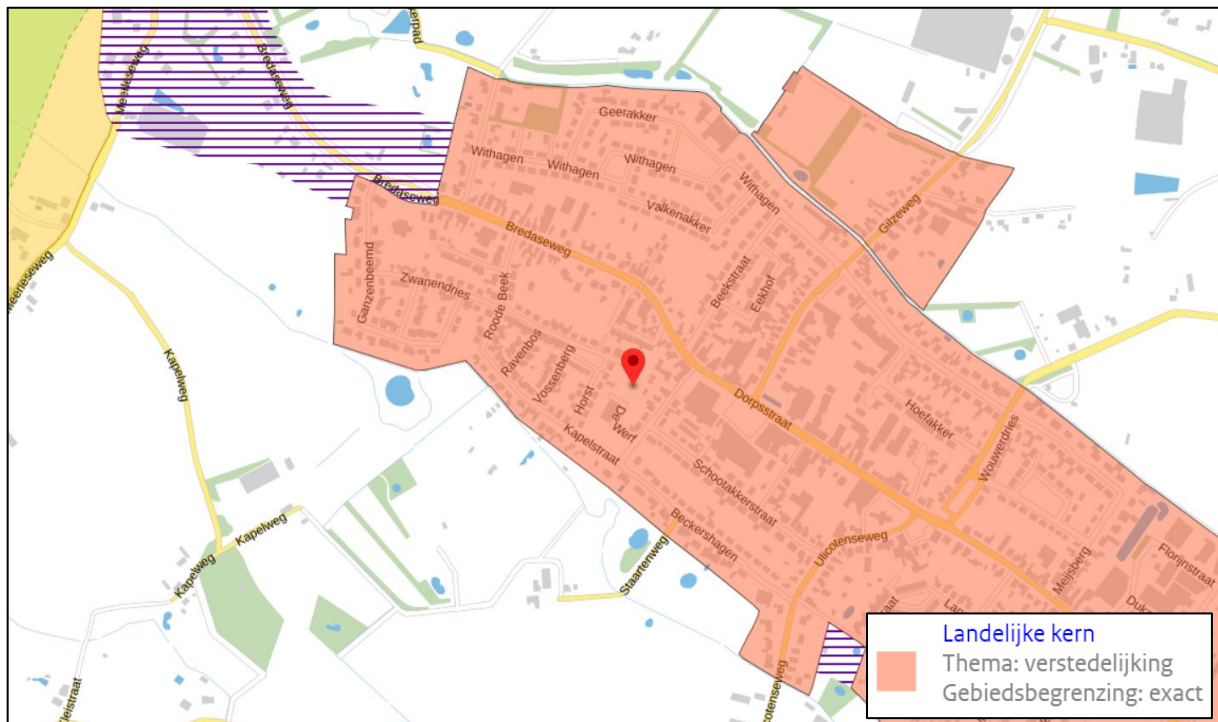
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden en worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Het plangebied ligt op basis van de kaartbeelden behorende bij de Interim omgevingsverordening volledig binnen het Stedelijk gebied met de aanduiding 'Landelijke kern' (art. 3.42 Iov). Voor het overige gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals geformuleerd in art. 3.5 t/m 3.8 Iov. De toetsing wordt navolgend uitgevoerd.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De locatie van het plangebied wordt globaal aangeduid met een rode marker. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2022.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 18 woningen in het bestaand stedelijk gebied van Chaam. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 Iov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2.3 is hierop ingegaan. Het planvoornemen is passend binnen de regionale afspraken en de plancapaciteit.



Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de beoogde transformatie bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. De omgevingskwaliteit en de veilige en gezonde leefomgeving zijn beoordeeld in hoofdstuk 4. Uit de diverse milieuhygiënische onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen de bebouwde kom van Chaam, alwaar voorzieningen per fiets en te voet te bereiken zijn. Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met klimaatadaptatie en wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd. Bij de verdere planuitwerking en het ontwerp van de woningen zal bekeken worden hoe aan de doelstellingen voor energie, klimaatadaptatie en hittestress concreet bijgedragen kan worden. Voor de omgang met het aspect waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd. De ambitie van dit plan is om zoveel mogelijk duurzame systemen in de woningen te implementeren en zo klimaatbestendig te bouwen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 Iov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 Iov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

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

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

- a. 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.
- b. 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.
- c. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - Meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied Stedelijk Gebied, derhalve is sprake van bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Het plangebied wordt in de bestaande situatie aan de zuidzijde ontsloten door De Werf. Hier zijn momenteel verder geen zijstraten aan gelegen. Met onderhavig planvoornemen wordt de mogelijkheid geboden aan te sluiten op de momenteel doodlopende aansluiting vanuit de Horst en toegang tot het plangebied te krijgen middels een aansluiting op de reeds gerealiseerde De Werf. Hiermee wordt beoogd de verkeersstructuur door het plangebied logisch af te ronden. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is nader beschreven in paragraaf 2.4.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan meerwaarderecreatie door te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor blijft het buitengebied ontlast en wordt op deze inbreidingslocatie een nieuwe duurzame kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving bewerkstelligd.



Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.3.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening zal gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking treden. De wijzigingen ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de eisen die de aankomende Omgevingswet stelt aan de Omgevingsverordening. Verder zijn er een aantal andere inzichten verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen;
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond;
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie;
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit;
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd;
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Beoordeling en conclusie

In de Omgevingsverordening zijn geen veranderingen voorzien in het beleid ten opzichte van onderhavig voornemen. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Alphen-Chaam

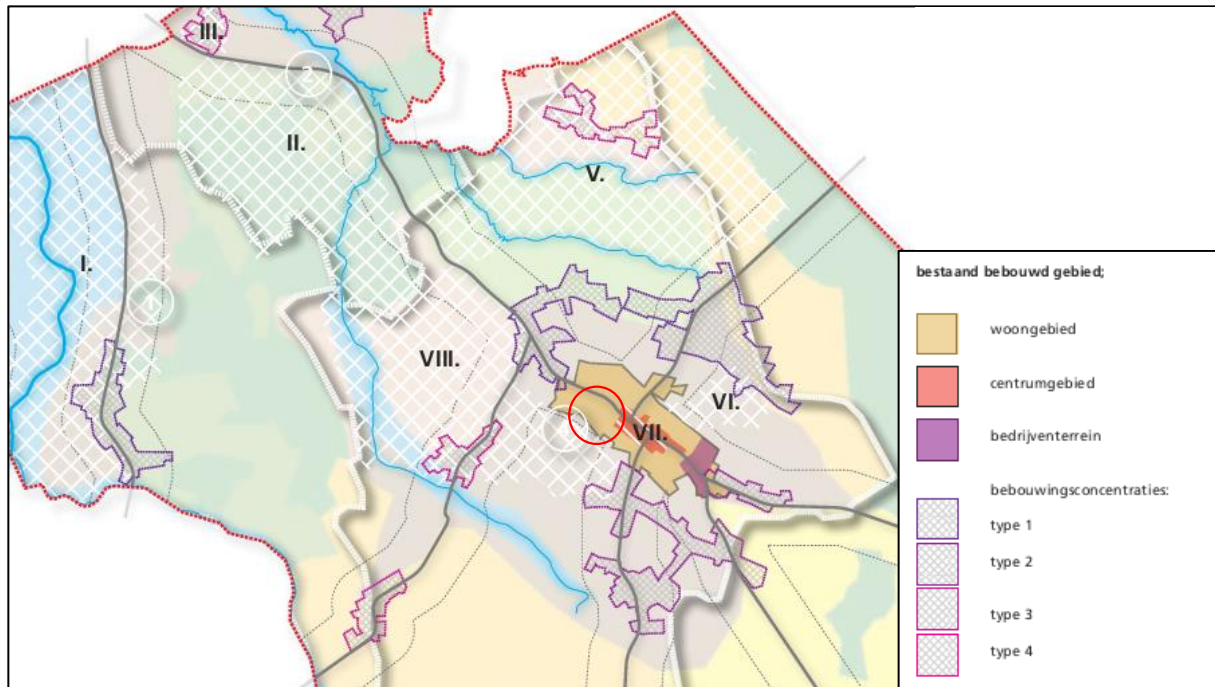
Toetsingskader

Het ruimtelijk-functioneel beleid van de gemeente Alphen-Chaam is uiteengezet in de 'Structuurvisie Alphen-Chaam', zoals vastgesteld op 27 februari 2014. De gemeente kiest voor het imago van gemoedelijke maar zeker ook moderne plattelandsgemeente. De ambities van Alphen-Chaam komen in de structuurvisie tot uiting op de volgende wijze:

- Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
- Inzet op leefbaarheid in de kernen door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen;
- Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen;
- 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 structuurvisie onderscheidt hierbij de volgende thema's: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, landschap (natuur, water, cultuurhistorie) en verkeer en infrastructuur. Per thema zijn de hoofdlijnen van het beleid en de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven, als afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven.



Uitsnede structuurvisiekaart met het plangebied globaal aangeduid met een rode contour.

Bron: Structuurvisie Alphen-Chaam, 2019.

Beoordeling

Ten aanzien van onderhavig initiatief is het thema 'Wonen' uit de Structuurvisie relevant. De gemeente ambieert op dat gebied onder meer op tijd in te spelen op de veranderende huishoudenssamenstelling. De belangrijke uitgangspunten zijn maatwerk, flexibiliteit en kerngebondenheid. Gezien de demografische- en economische ontwikkelingen als schaalvergroting, kunnen in kernen mogelijk bepaalde voorzieningen niet in stand gehouden worden. Door concentratie kan kwaliteit geboden blijven worden. Onderhavig plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Chaam, waardoor voorzien wordt in de gewenste concentratie om draagvlak voor voorzieningen te behouden.

Tevens wordt met onderhavig plan voldaan aan de relevante functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven op het gebied van wonen, die niet direct in het geldende bestemmingsplan passen. Het gaat hierbij om zuinig ruimtegebruik van een inbreidingslocatie en een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad, een bijdrage aan de diversiteit van de voorraad, de woningbouwontwikkeling vormt geen belemmering voor bestaande functies, de ontwikkeling is goed ontsloten en veroorzaakt geen verkeers- of parkeeroverlast voor de omgeving en de ontwikkeling is duurzaam en levensloopbestendig. Tot slot wordt de stedenbouwkundige structuur en het dorpsbeeld versterkt doordat een bijdrage geleverd wordt aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit.

Het plangebied is blijkens de structuurvisiekaart gelegen in het bestaand bebouwd gebied binnen de aanduiding 'woongebied'. De woongebieden zijn aangrenzend aan de linten ontstaan, een aantal in stroken- en blokverkavelingen en een aantal in hoven. De woongebieden in een stroken- en blokverkaveling worden gekenmerkt door een eenvoudig stedenbouwkundig patroon en eenduidige hoofdbouwvormen. De



stedenbouwkundige structuur van de wijken kenmerkt zich door een traditionele blokverkaveling met traditioneel vormgegeven rijen- en dubbele woningen. Als ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen geldt voor deze woongebieden dat woningbouw moet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het dorp, de dorpsrand en de relatie met het omringende landschap. Met onderhavig planvoornemen wordt aangesloten bij de vertrekpunten voor initiatieven binnen de woongebieden. Met het initiatief wordt immers de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur herkenbaar gehouden, wordt in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en omgeving. Tevens heeft de beoogde nieuwbouw een bij de omgeving passende hoofdvorm.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023

Toetsingskader

In de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023 wordt door de gemeente het toekomstbeeld voor het wonen in Alphen-Chaam beschreven. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarom getoetst aan de doelstellingen uit deze woonvisie, aan de hand van vijf pijlers:

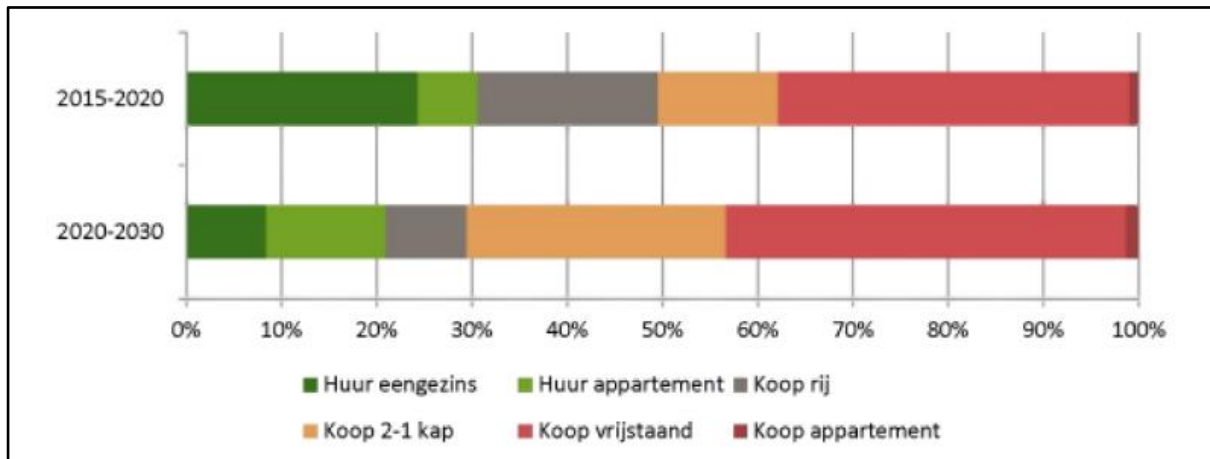
1. Identiteit van het wonen in Alphen-Chaam;
2. Demografie en de woningbehoefte;
3. Betaalbaar wonen;
4. Kwaliteit van de woningvoorraad;
5. Wonen met zorg en welzijn.

De gemeente Alphen-Chaam geldt als een “vereniging van dorpen” waarin de kernen tot op zekere hoogte gemeenschappen zijn met een eigen karakter. In de woonvisie wordt het behoud van dat eigen karakter van elke kern zo veel mogelijk gerespecteerd. Kwaliteiten van de gemeente zijn de goede ontsluiting per auto, de gunstige ligging in een groene landschappelijke omgeving nabij de steden Tilburg en Breda en een rijke cultuurhistorie. In de woonvisie wordt voor het behoud van de woonaantrekkelijkheid ingezet op een woningvoorraad die past bij de identiteit van de gemeente en de kernen. Hiertoe dienen woningbouwinitiatieven, ook op inbreidingslocaties, aan te sluiten op het unieke woonkarakter van Alphen-Chaam. Kernwaarden hierbij zijn een dorps karakter en een groene landschappelijke uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen dienen passend zijn bij de schaal van de kernen. Voor de kernen Alphen en Chaam wordt daartoe ingezet op een evenwichtig bouwprogramma voor verschillende doelgroepen, mede om bij te dragen aan het in stand houden van de voorzieningen.

Naast de focus op transformatie en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad om woningen geschikt te maken voor verschillende doelgroepen, wordt tevens gestreefd naar een continue nieuwbouwproductie, mede om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te verhogen. Woningen die gebouwd worden, zijn passend bij het karakter van de dorpen en hebben toegevoegde (ruimtelijke) waarde. De nadruk van het bouwprogramma ligt op de hoofdkernen Alphen en Chaam en op de kern Galder. In geval van nieuwbouw in Alphen en Chaam wordt in ieder geval ingezet op toevoeging van levensloopgeschikte woningen.

Beoordeling

De kernen Alphen en Chaam zijn de kernen waar de grootste toevoegingen aan nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Onder de visie ligt een woningmarktonderzoek uit 2015 als basis. Daaruit kan de volgende behoefte aan gewenste nieuwe woningen worden afgeleid, als percentage van de totale behoefte in de periodes 2015-2020 en 2020-2030. Hieruit volgt een grote behoefte (bijna 70%) aan grondgebonden koopwoningen (zowel rijwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen). Met onderhavig initiatief wordt voorzien in deze typen grondgebonden woningen en deze woningen zullen deels ook levensloopbestendig gerealiseerd worden, passend binnen de visie van de gemeente waarin wordt ingezet op de toevoeging van levensloopgeschikte woningen.



Kwalitatieve behoefte naar woningen. Bron: Woonvisie Alphen-Chaam, 2018.

Geconcludeerd kan worden dat met onderhavig planvoornemen en het beoogde woningbouwprogramma een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan de woningbehoefte binnen de gemeente Alphen-Chaam.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de ambities van de Woonvisie Alphen-Chaam 2018-2023.





4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder & veehouderij;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling heeft in juni 2022 een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied. Rapportage van dit door Econsultancy uitgevoerde vooronderzoek is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. Op basis van het vooronderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch mogelijk enige belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en woningbouw. De onderzoeksresultaten hebben derhalve aanleiding gegeven voor verder bodemonderzoek.



In verband met het uitvoeren van aanvullend ecologisch onderzoek naar marterachtigen is het maaien/snoeien van de aanwezige (sterke) begroeiingen op de onderzoekslocatie momenteel niet mogelijk. Zodra dit onderzoek is afgerond kan het bodemonderzoek plaatsvinden. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest zullen te zijner tijd toegevoegd en verwerkt worden in onderhavige toelichting, waarna het aan de gemeenteraad is om een besluit over vaststelling te nemen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027, in werking getreden op 22 december 2021. Het RWP is gebaseerd op de Waterwet en sorteert voor op de Omgevingswet. Het RWP stelt doelen voor 2027, op weg naar de ambitie van 2050: 'Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig wateren bodemsysteem en is bestand tegen extremen'. Het RWP bevat de ambitie, opgaven, doelen en de aanpak, inclusief de zeven leidende principes bij het tot stand komen van een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem. Deze ambitie vergt een nieuwe manier van denken en handelen, waarbij de draagkracht van het water- en bodemsysteem leidend is voor het gebruik van gronden. De provincie toetst aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. 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. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. De ambitie hierbij luidt: 'We werken samen met de omgeving aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant'. Om deze ambitie te bereiken worden de volgende generieke beleidskeuzes gehanteerd:.

1. Water als drager voor een vitale regio;
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem;
3. We werken samen;
4. We werken duurzaam;
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend;
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties



hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beleid gemeente Alphen-Chaam

Het waterbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024. In het waterbeleid zijn de zorgplichten uit de Waterwet verder ingevuld. Het gemeentelijke waterbeleid schrijft onder meer voor dat stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. Alle nieuwe nieuwbouw- en herstructureringsprojecten dienen in principe hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd waarbij de wettelijke voorkeursvolgorden gehanteerd worden. Hemelwater wordt daarom, ook als er geen toename is van het verhard oppervlak, bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd en schoon gehouden.

Bij vervanging geldt een bergingsnorm van minimaal 7 mm (7 liter per m² of 70 m³ per hectare) voor het vernieuwd verhard oppervlak. Voor de toename van het toekomstige aangesloten verhard oppervlak (daken en verharding) geldt conform het gemeentelijke beleid een norm van minimaal 78 mm voor het nieuwe verhard oppervlak.



Uit de watertoets volgt dat het maaiveld binnen het plangebied gekenmerkt wordt door een hoogteverloop in zuidelijke richting van ca. 12,5 m +NAP in het noorden tot ca. 12,3 m +NAP in het zuiden. Volgens de bodemkaart van Nederland ligt het plangebied in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een hoge zwarte enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. Op basis van het boorprofiel op een nabijgelegen locatie blijkt dat de bodem voornamelijk te zijn opgebouwd uit zand en leem. Op een diepte van ca. 2,0-3,3 m -mv is een kleilaag waargenomen. Daaronder zit tot een diepte van ca. 6,0 m -mv een leemlaag.

Op basis van de gegevens van de grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor het plangebied ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 10,5 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 1,7 - 2,0$ m -mv bevinden. Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen. Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van ca. 12,5 tot 12,3 m +NAP. De GHG is ingeschat op 10,5 m +NAP. De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau voldoende. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen ca. 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

Uit de watertoets volgt daarnaast dat ten opzichte van de huidige situatie het verhard oppervlak zal toenemen met 3.740 m^2 . Daarmee geldt conform het beleid van de gemeente Alphen-Chaam een benodigde compenserende berging van ca. 292 m^3 ($3.740 \text{ m}^2 \times 0,078 \text{ m}$). Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de uiteindelijke daadwerkelijke bergingseis geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Binnen de planlocatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening, door middel van infiltratiekratten. Uit de watertoets volgt dat onder de weg en parkeerplaatsen voldoende ruimte beschikbaar is om infiltratiekratten te realiseren om aan de benodigde bergingseis te kunnen voldoen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde uit het principebesluit van de gemeente Alphen-Chaam om in het plangebied voldoende rekening te houden met wateropvang, infiltratie en retentie om wateroverlast voor de nieuwe en huidige woningen te voorkomen en te voorzien in waterberging op eigen terrein. Concluderend volgt uit de watertoets dat de ontwikkeling op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief is uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Om tot slot verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

4.4 Cultuurhistorie

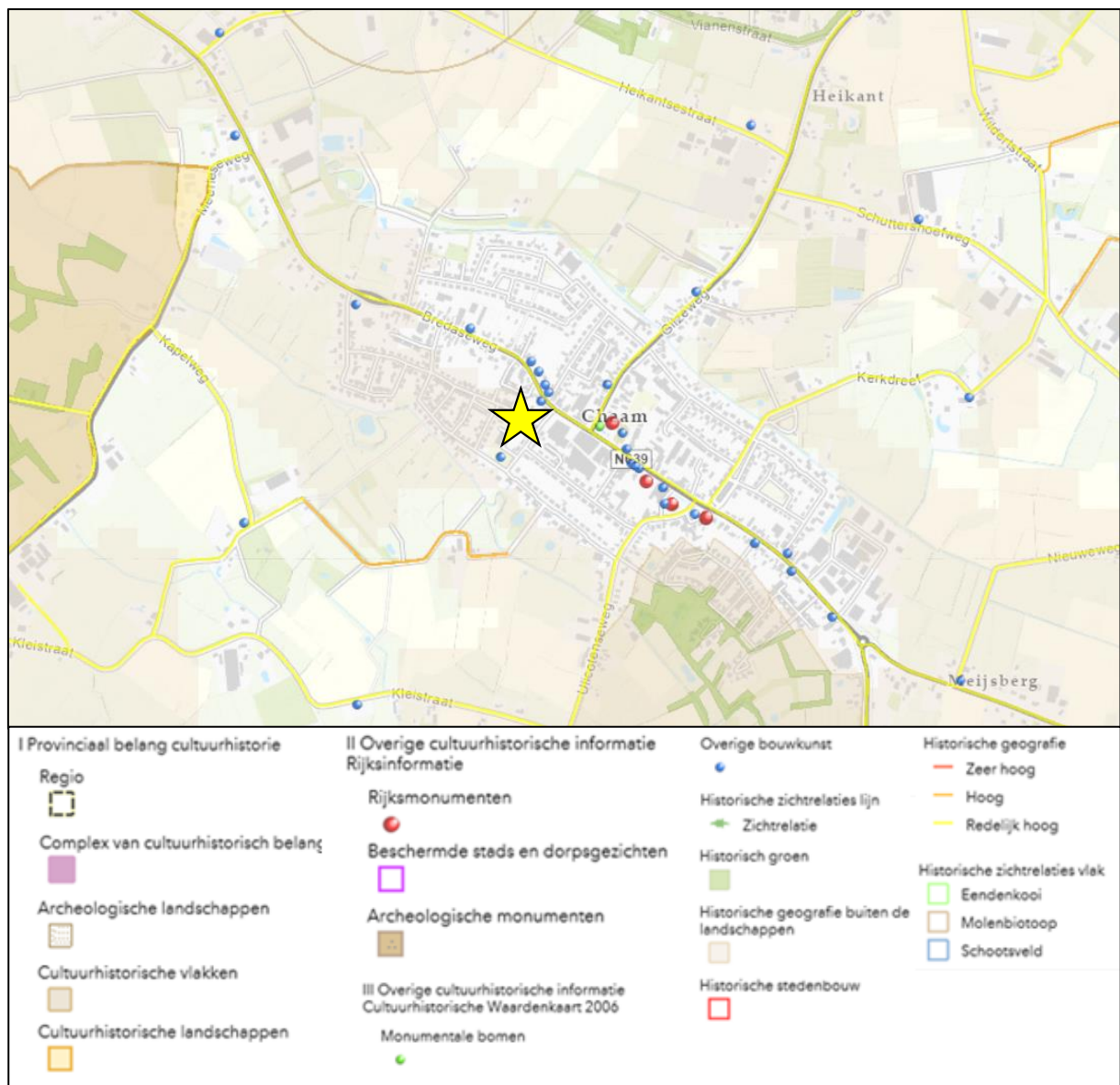


Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen in, of in de directe omgeving van, het plangebied.

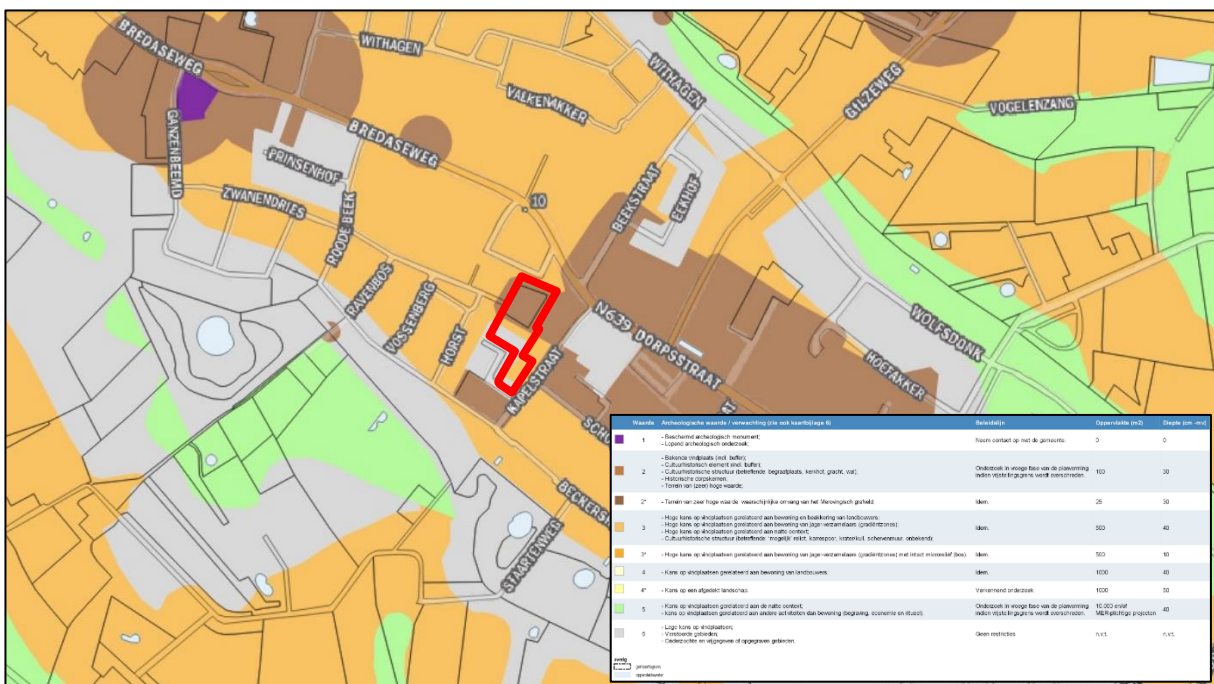
Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (waaronder bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a



Uitsnede Archeologische verwachtingen- en beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam. Bron: Ellenkamp, 2020.



t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Uit de archeologische verwachtingen- en beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam uit 2020 (opgesteld op basis van RAAP-rapport 4651) volgt dat het plangebied gelegen is in een zone met een (zeer) hoge archeologische verwachting. Binnen het kadastrale perceel E5599 is al reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit rapport is de archeologische verwachting op dit perceel bijgesteld naar laag voor alle perioden. Deze archeologische beleidskaart wordt onderdeel van het nieuwe Erfgoedbeleid.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' is aan het plangebied grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Binnen deze bestemming is bij vergravingen in de bodem, waarvan het oppervlak meer bedraagt dan 100 m² en dieper in de bodem reikt dan 0,3 meter, een archeologisch onderzoek verplicht. Met het realiseren van woningen binnen het plangebied zullen deze gestelde maatvoeringen worden overschreden. In het kader van onderhavig planvoornemen is derhalve in juni 2022 door Econsultancy een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Navolgend worden de resultaten hiervan samenvattend weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek blijkt dat binnen de kadastrale percelen E1957 en 4012 zowel nog een archeologisch vondsten- als sporenniveau intact aanwezig kunnen zijn. In het kadastrale perceel 4013 is door de verstoringen alleen nog een archeologisch sporenniveau aanwezig. Derhalve wordt geadviseerd om, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), binnen deze delen van het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. In het kadastrale perceel 5599 in het zuidelijke deel van het plangebied is de bodem tot in de C-horizont verstoord. Hierdoor zijn zowel de vondsten- en sporenniveaus niet meer intact aanwezig. Derhalve wordt geadviseerd om hier, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Het advies zoals deze in 2013 door Oranjewoud is gegeven blijft hier gelden. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Uit het genomen selectiebesluit volgt dat het advies aan de gemeente Alphen-Chaam is om in te stemmen met het advies uit de rapportage om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren in het meest zuidelijke perceel (E5599). De bodem is hier voorbij het archeologische niveau verstoord. Voor de percelen E1957-E4012-E4013 is de bodem niet diep verstoord waardoor er hier wel behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig kunnen zijn. Het advies betreffende het selectiebesluit is om voor deze percelen vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en de volgende stap te nemen in de Archeologische Monumentenzorg. Het vervolgonderzoek dient uit een proefsleuvenonderzoek te bestaan waar dan ca. 8 tot 10% van het gehele plangebied middels proefsleuven onderzocht moet worden. Uit dit onderzoek dient te blijken of er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn en of deze in of ex situ behouden kunnen worden. Voor een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden.

Voor het vrijgegeven perceel geldt dat als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig



mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In dit geval kan het ook bij de gemeente.

Conclusie

Totdat nader archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter plaatse van de percelen E1957, E4012 en E4013 gehandhaafd.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

In het kader van onderhavige ontwikkeling is in mei 2022 door Econsultancy een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan Wet natuurbescherming heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting.

De locatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop', bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Onderzoek ten aanzien van stikstof wordt derhalve noodzakelijk geacht. Op het aspect stikstofdepositie wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op circa 140 afstand. Gezien de afstand van de locatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Derhalve valt redelijkerwijs uit te sluiten dat het planvoornemen enige invloed kan hebben op de kwaliteit van het beschermde natuurgebied.



Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde natuurgebieden.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 3,2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

In april 2023 is door De Roever Omgevingsadvies voor onderhavige ontwikkeling een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (en ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd in april 2024). Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In het kader van onderhavige ontwikkeling is in mei 2022 door Econsultancy een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan Wet natuurbescherming heeft tot doel in te schatten of er op de



onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de quickscan volgt dat voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer duidelijkheid verkregen dient te worden omtrent de eventuele functie van het plangebied voor de huismus, gebouwbewonende vleermuizen, bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter. Ten aanzien van de ransuil, sperwer, eekhoorn en boombewonende vleermuizen dient in het bladerloze seizoen een bomeninspectie uitgevoerd te worden om vast te stellen, danwel uit te sluiten, of er geschikte nesten en/of potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag buiten het broedseizoen te verwijderen en nadat het marteronderzoek is afgerond. Voor overige beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming gezien de aard van de voorgenomen ingreep of wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

In navolgende tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.



Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen of broedvogelcheck voorafgaan aan sloop-, kap- en/of graaf-werkzaamheden.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	nader onderzoek naar nestlocaties huismus conform kennisdocument; aanvullende nesteninspectie uitvoeren in een bladerloze periode ten aanzien van sperwer en ransuil.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen conform vleermuisprotocol 2021; aanvullend hollen/spleten inspectie uitvoeren in een bladerloze periode ten aanzien van boombewonende vleermuizen; aandacht voor additionele nachtelijke verlichting richting omliggende woningen.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	algemeen (licht beschermd)	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten zoals verschillende muizensoorten en egel
	steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn.	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	nader onderzoek naar marterachtigen in actieve periode, conform handreiking kleine marterachtigen (2017)
	eekhoorn	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullende inspectie naar bolvormige nesten in een bladerloze periode ten aanzien van eekhoorn
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen. Bron: Econsultancy, 2022.

Op voorhand valt niet uit te sluiten dat door de voorgenomen ingreep negatieve effecten kunnen ontstaan voor bovengenoemde soorten. Indien uit dit vervolgonderzoek blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied van de genoemde soortgroepen dan dienen mitigerende maatregelen te worden genomen om de gunstige staat van instandhouding te kunnen waarborgen of dient middels een ecologisch activiteitenplan een ontheffing aangevraagd te worden voor de werkzaamheden bij de provincie Noord-Brabant.



De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. De bomen binnen het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen binnen het plangebied betreft een houtopstand in tuinen. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantplicht.

Uit het nader onderzoek (zie rapportage in bijlage 9) komen geen belemmeringen naar voren die aan de uitvoering van het plan in de weg staan. Geadviseerd wordt de kwetterplekken van huismussen te behouden en daarvoor mitigerende maatregelen te treffen. Daarnaast dient in de periode april t/m oktober rekening te worden gehouden met vleermuizen. Tot slot geldt een algemene zorgplicht. De voorgaande adviezen zullen overgenomen moeten worden.

Conclusie

Overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Navolgende tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Dorpsstraat (N639). Omdat door middel van onderhavig bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, is in juli 2022 door



Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Kapelstraat, Roode Beek, Beekstraat, Binnenplanse weg, Horst, Beckershagen, Schootakkerstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de berekening volgt dat de geluidsbelasting op de beoogde woningen maximaal 48 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Concluderend gelden er derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geluidbelasting afkomstig van wegverkeer staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het onderhavige plangebied wordt conform de VNG systematiek voor bedrijven en milieuzonering als gemengd gebied getypeerd. Het plangebied wordt naast woningen immers ook omgeven door maatschappelijk functies en bedrijvigheid, waarmee sprake is van functiemenging van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Richtafstanden tot het plangebied kunnen derhalve met één afstandstrap verlaagd worden.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van.

Bestemming	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
Maatschappelijk (Gezondheidscentrum)	De Werf 1-3	1	0 meter	0 meter
Bedrijf	Dorpsstraat 61	2	10 meter	0 meter
Detailhandel	Dorpsstraat 59	1	0 meter	10 meter
Bedrijf	Dorpsstraat 55	2	10 meter	30 meter
Bedrijf	Dorpsstraat 67	2	10 meter	30 meter



Horeca	Dorpsstraat 53	1	0 meter	35 meter
--------	----------------	---	---------	----------

Zoals blijkt uit de tabel kan niet aan alle richtafstanden worden voldaan. Het betreft de richtafstand tot gronden voorzien van een bedrijfsbestemming aan de Dorpsstraat 61, gelegen direct ten noordoosten van het plangebied. Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie bedrijvigheid toe met maximale milieucategorie 2, waarvoor in geval van gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Echter, gelet op de daadwerkelijke afstand van ruim 16 meter vanaf de bestemmingsgrens van dit bedrijf tot aan de gevel van de meest noordoostelijke woning binnen het plangebied (en 10 meter tot aan het beoogde bijgebouw), kan aan de richtafstand worden voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanwege milieuzonering ter hoogte van de woning verzekerd.

Uit nadere inventarisatie van het daadwerkelijke gebruik blijkt daarbij dat op deze bedrijfslocatie een lagere milieucategorie representatief is, waardoor onderlinge hinder niet te verwachten is. Het betreft hier immers een uurwerkreparatiebedrijf, passend binnen de SBI 2008 aanduiding 9525 – Reparatie van uurwerken en juweliersartikelen, voorzien van milieucategorie 1. Geconcludeerd wordt dat vanuit het daadwerkelijke gebruik sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is gewaarborgd dat omliggende bedrijvigheid vanwege het planvoornemen niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Bestaande burgerwoningen zijn immers in alle gevallen al dichterbij tot de relevante bedrijvigheid gelegen dan de nieuw te bouwen woningen, waardoor de bestaande woningen maatgevend zijn voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

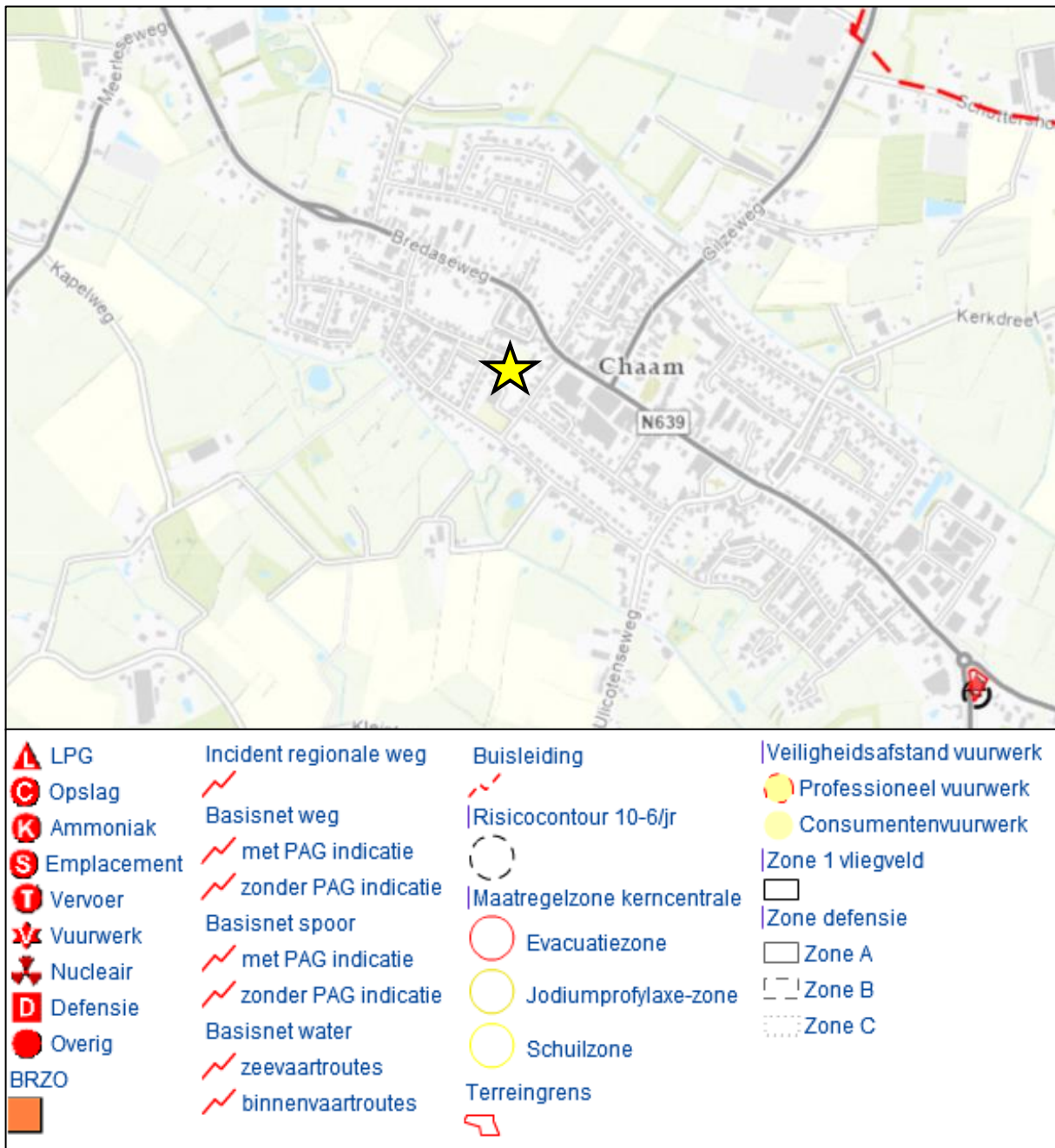
4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de ‘circulaire effectafstanden LPG-tankstations’ relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.





reservoir en 15 meter tot de LPG-afleverinstallatie. Het plangebied ligt niet binnen deze contouren, derhalve is het plaatsgebonden risico niet van invloed op onderhavig initiatief. Het groepsrisico wordt niet bepaald aan de hand van vaste contouren. De noodzaak tot verantwoording van het groepsrisico wordt bepaald aan de hand van de vraag of de toevoeging van (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor LPG-tankstations geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt en LPG-reservoir. Onderhavig plangebied is gelegen op 1000 meter afstand tot dit invloedsgebied. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op onderhavig planvoornemen. Voor het overige zijn er geen inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico gelegen nabij het plangebied.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat het plangebied op een ruime afstand van minimaal 5 kilometer is gelegen van de dichtstbijzijnde rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.



Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 880 meter. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht. De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO). Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

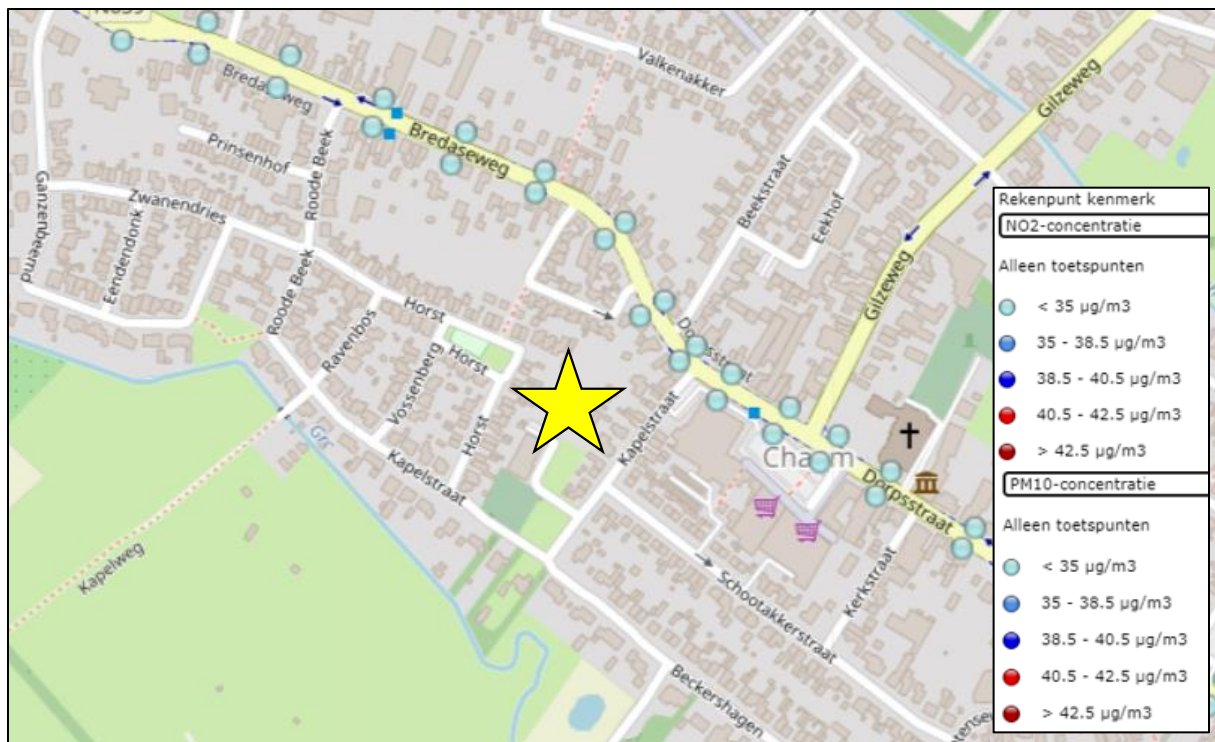
- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.



Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 18 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Dorpsstraat op een afstand van circa 50 meter van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg onder de grenswaarden lagen ($< 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.



Uitsnede luchtkwaliteitskaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduïd. Bron: nsl-monitoring.nl, 2022.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 18 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

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

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 18 nieuwe woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Op basis van een separate meldnotitie heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, als bijlage 7 gevoegd bij onderhavige toelichting. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.





5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels 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.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijven te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.



5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Tuin - 1

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuin met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken.

Artikel 4 Tuin - 2

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuin, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30 % van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een bepaald maximum met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken. Voor het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen geldt dat deze moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals is aangegeven in de regels.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor paden en wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut, evenementen, terrassen, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, woningen, de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30 % van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een bepaald maximum met daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeervoorzieningen, berg- en stallingsruimte ten dienste van de woning, erven en tuinen en bouwwerken.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald welke regels er gelden voor ondergronds bouwen. Ook zijn er bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en parkeren.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.



Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden.

Artikel 12 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure voor het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan vastgelegd.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

Artikel 14 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.





6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten, planschade en bovenwijkse voorzieningen wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.





7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Op 1 december 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de initiatiefnemers de plannen hebben toegelicht over de woningbouwontwikkeling. Deze informatiebijeenkomst is bezocht door circa 29 omwonenden. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn opmerkingen, vragen en suggesties samengevat in een verslag. Dit verslag, inclusief een kopie van de tijdens de informatiebijeenkomst getoonde presentatie, gedeeld met de omwonenden. Na de informatiebijeenkomst is er de mogelijkheid geweest om een opmerking, vraag of suggestie na te sturen middels een reactieformulier. Al de ontvangen vragen, reacties en opmerkingen zijn vervolgens samengevat in een verslag. Dit verslag is gedeeld onder de aanwezigen van de informatiebijeenkomst in concept versie. Hierbij is de gelegenheid gegeven om binnen 2 weken eventuele opmerkingen en aanvullingen met de initiatiefnemers te delen waarna het definitieve verslag is opgemaakt en wederom is verstrekt onder de aanwezigen van de informatiebijeenkomst. Tijdens het opmaken van de definitieve bestemmingsplandocumenten is zoveel mogelijk geprobeerd rekening te houden met de wensen en suggesties welke zijn gedaan tijdens de informatiebijeenkomst en de hierna verstrekte wensen en suggesties. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 8 van onderhavige toelichting.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorontwerp is voor vooroverleg naar het waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant verstuurd. Het waterschap heeft onder voorbehoud van het opnemen van de bergingseis in de planregels een positief wateradvies gegeven. De uiteindelijke daadwerkelijke bergingseis is door middel van een voorwaardelijke verplichting in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen in artikel 6.4.4. Het plan is daarnaast aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. In reactie op het voorontwerp heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is hiermee dan ook afgerond.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft in dit kader gedurende een periode van zes weken van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De ingebrachte zienswijzen zijn behandeld in de zienswijzennota, zoals opgenomen in bijlage 10. Hierin zijn tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp verwoord.

Na de periode van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan kan het bestemmingsplan (gewijzigd) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.





Bijlage 1 Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem



Bijlage 2 Watertoets



Bijlage 3 Archeologisch vooronderzoek



Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming



Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek



Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Bijlage 8 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 9 Aanvullend ecologisch onderzoek



Bijlage 10 Nota van zienswijzen

