

Toelichting bestemmingsplan
Strijbeekseweg 42a te Strijbeek

Gemeente Alphen-Chaam



Gemeente: Alphen-Chaam

Opdrachtgever: Autobedrijf Moelands
Dhr. Moelands
Strijbeekseweg 42a
4856 AB Strijbeek

Projectlocatie: Strijbeekseweg 42a
4856 AB Strijbeek

Opgesteld door: Van Dun Advies BV
J.C.P.M. van de Pas

Projectnummer: 16039-003V
Datum: 28-09-2017
Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1723.BPstrijbeweg42a-VS01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging van de projectlocatie	3
1.3 Vigerend planologisch regime	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	6
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	9
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)	10
3.2 Gemeentelijk beleid	14
3.2.1 Structuurvisie	14
3.2.2 Bestemmingsplan	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	17
4.1 Waterhuishouding	17
4.1.1 Waterrelevant beleid	17
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	19
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	19
4.2 Natuur	21
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	21
4.2.2 Wet natuurbescherming	22
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	24
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	24
4.3.2 Archeologie	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	25
4.5 Geluid en verkeer	25
4.6 Landschappelijke inpassing	26
4.7 Bodemkwaliteit	27
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Technische infrastructuur	28
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
5.1 Juridische achtergrond	29
5.2 Toelichting verbeelding	29
5.3 Toelichting regels	29
6. UITVOERBAARHEID.....	31
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2.1 Vooroverleg	31
6.2.2 Zienswijzen en beroep	31
7. BIJLAGEN.....	32

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de projectlocatie, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod. Tevens is een leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Autobedrijf Moelands, gevestigd aan de Strijbeekseweg 42a, is een echt familiebedrijf dat sinds 1978 zorg draagt voor het onderhoud, reparaties en schadeherstel van personenauto's. Daarnaast worden occasions aangekocht en verkocht. Tevens is een bedrijfswoning aanwezig waar de heer Moelands woonachtig is.

Op dit moment worden de werkzaamheden ten behoeve van het autobedrijf uitgevoerd in de bestaande werkplaats (circa 340 m²). Aan de werkplaats bevindt zich een overkapping voor de stalling van bedrijfsvoertuigen. Daarnaast zijn op de locatie nog twee schuren aanwezig voor de opslag van banden en overig materieel (samen circa 260 m²). De werkplaats en de twee schuren staan aan de achterzijde van het bedrijfsperceel, achter de bedrijfswoning en aangrenzende woning (Strijbeekseweg 44). De occasions worden aan de voorzijde van het bedrijf gepresenteerd aan beide zijden van de entree.

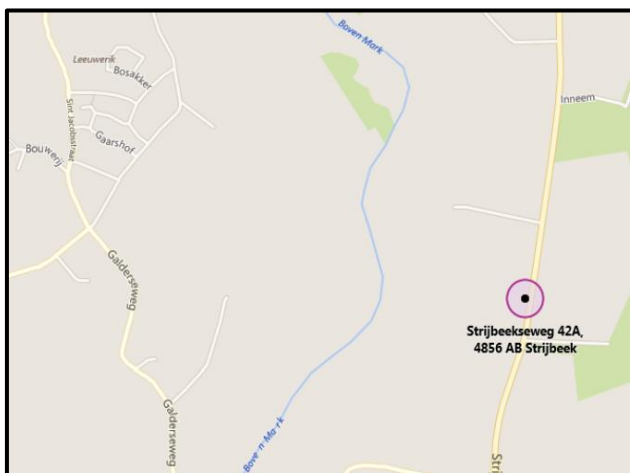
In de nabije toekomst wordt het bedrijf van de heer Moelands overgenomen door zijn dochter en schoonzoon. Om in de toekomst de continuïteit van het autobedrijf te waarborgen dient geïnvesteerd te worden in de bedrijfsvoering. Tevens wil hij het bedrijf efficiënter en effectiever inrichten. Daarnaast wenst hij de uitstraling van het bedrijf te verbeteren en wil hij voorzieningen treffen voor meer klantvriendelijkheid. Om dit te realiseren wenst de heer Moelands de overkapping aan de werkplaats en de verouderde schuren op onderhavige locatie te slopen.

De bestaande werkplaats wordt vergroot, dit brengt de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen exclusief de bedrijfswoning op circa 760 m². In het geaccordeerde principeverzoek en onderhavig bestemmingsplan wordt, in het kader van enige flexibiliteit, uitgegaan van 800 m². In de uitgebreide werkplaats wordt meer ruimte geboden voor bestaande werkzaamheden en opslag. Tevens wenst de heer Moelands hier een kleine showroom te realiseren. Met de realisatie van een kleine showroom wordt de klantvriendelijkheid verbeterd. De aanloop van bezoekers wordt minder weersafhankelijk doordat occasions binnen kunnen worden gepresenteerd. Door de showroom aan de werkplaats te situeren ontstaat een eenduidige bedrijfsopzet zonder versnippering van gebouwen. De showroom is tegenover de bedrijfsentree gesitueerd om de uitstraling van het bedrijf naar buiten te verbeteren.

De locatie aan de Strijbeekseweg 42a is conform de 'Structuurvisie Alphen-Chaam' (vastgesteld op 27-02-2014) gelegen in de landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginning'. De omliggende gronden bestaan overwegend uit grasland. Aan de overzijde van het bedrijf ligt een bosrand. De gewenste ontwikkelingen van de heer Moelands gaan gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bedrijf. Het autobedrijf wil graag een open uitstraling hebben die past binnen het omliggende landschap.

1.2 Ligging van de projectlocatie

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Strijbeekseweg 42a te Strijbeek, wat gelegen is in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De dichtstbijzijnde bebouwde kom is van het dorp Galder, gelegen op 1,1 kilometer. Afbeelding 1 geeft de ligging van de projectlocatie weer.

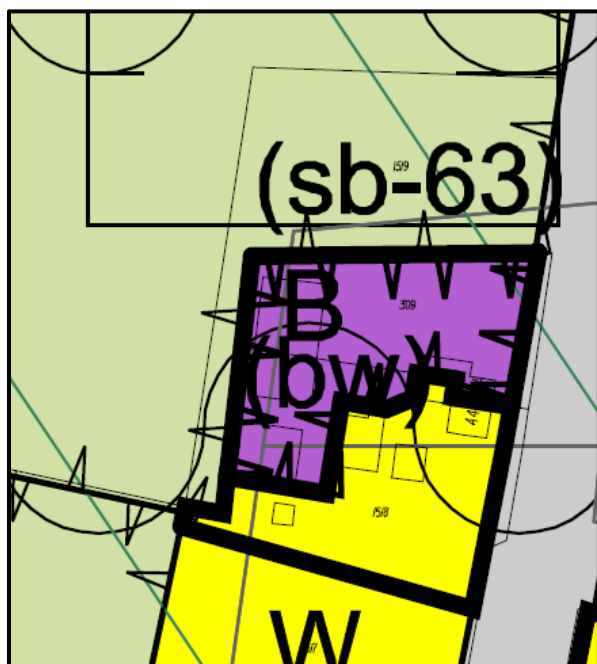


Afbeelding 1: Ligging projectlocatie

1.3 Vigerend planologisch regime

Het huidige vigerend regime is neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam', vastgesteld op 11-02-2010 en 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010', vastgesteld op 10-12-2015. In dit bestemmingsplan zijn voor de gronden ter plaatse van de projectlocatie de volgende bestemmingen opgenomen, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1'
- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Archeologie 2'
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone';
- Aanduiding 'bouwvlak';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 63';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie 1';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



B	Bedrijf
W	Wonen
++ WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WS-NNB	Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone
	Bouwvlak
(bw)	bedrijfswoning
(sb-..)	specifieke vorm van bedrijf - .. (nummering)
(saw-no)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkeling
1	overig - Bebouwingsconcentratie met typenummer
	Reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied
AW-LN1	Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1

Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam'



Binnen de bestemming 'bedrijf' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ontheffing te verlenen voor de uitbreiding van bedrijfsvloeroppervlakte indien de vergroting plaatsvindt binnen het bouwvlak en met maximaal 15% van de aangegeven bebouwde oppervlakte in de 'Tabel Bedrijven' bij artikel 8 van het bestemmingsplan. Voor de specifieke vorm van bedrijf 63 – garagebedrijf aan de Strijbeekseweg 42a te Strijbeek – is een bedrijfsbebouwing oppervlakte van 276 m² opgenomen. Hiermee worden geen binnenplanse mogelijkheden gegeven om de gewenste uitbreiding te realiseren. Een uitbreiding tot feitelijk 760 m² of planologisch 800 m² bedrijfsbebouwing is een toename van meer dan 15%. Tevens wordt een deel van de uitbreiding aan de noordzijde van de werkplaats buiten het bouwvlak gerealiseerd. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet mogelijk gemaakt.

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een herziening van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te worden vastgesteld. Onderhavig bestemmingsplan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase kan eventueel overleg worden gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Tevens worden in deze periode omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd conform de Nota burgerparticipatie bij ruimtelijke projecten. Eventuele opmerkingen van omwonenden, gemeente, provincie en waterschap worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Na het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt deze voor een wettelijke termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij om een voorlopige voorziening is verzocht.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, ligging, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna wordt in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. Hierna wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaats vinden op de projectlocatie.

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in de landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginning'. Het karakter van een oude besloten zandontginninglandschap bestaat uit kleinschalige open akkers met een grillig verkavelingspatroon, singelbeplanting en laanbeplanting langs wegen en huiskavels. De omliggende gronden bestaan overwegend uit grasland. Aan de overzijde van het bedrijf ligt een bosrand.

Op dit moment zijn er op de locatie aan de Strijbeekseweg 42a te Strijbeek een werkplaats met overkapping, twee schuren t.b.v. opslag en een bedrijfswoning aanwezig. Tevens is de schuur ten oosten van de locatie feitelijk in gebruik ten behoeve van het autobedrijf. Deze is in het huidige bestemmingsplan aangeduid als bijgebouw bij de woning aan de Strijbeekseweg 44.

De werkzaamheden ten behoeve van het autobedrijf worden uitgevoerd in de bestaande werkplaats. Deze werkplaats heeft een omvang van circa 340 m². De werkplaats wordt optimaal benut voor het onderhoud, reparatie en schadeherstel van personenauto's. De werkplaats is voorzien van apparatuur en gereedschappen ten behoeve van die werkzaamheden. De twee aanwezige schuren worden gebruikt voor de opslag van banden en overig materieel. Deze schuren hebben een totale omvang van circa 260 m². De werkplaats en de twee schuren staan aan de achterzijde van het bedrijfsperceel, achter de bedrijfswoning en aangrenzende woning (Strijbeekseweg 44).

De occasions worden aan de voorzijde van het bedrijf gepresenteerd aan beide zijden van de entree. Aan de voorzijde wordt tevens aan bezoekers ruimte geboden om te parkeren. Het bedrijfs- en woongedeelte wordt gescheiden door een haag. Een zichtfoto op de locatie is te zien op Afbeelding 3.



Afbeelding 3: Zichtfoto op projectlocatie

2.2 Beoogde situatie

Om een efficiëntere en meer effectieve bedrijfsvoering te realiseren wenst de heer Moelands de overkapping en de verouderde schuren op onderhavige locatie te slopen, zie Afbeelding 4. De bestaande werkplaats wordt vergroot, zodat meer ruimte wordt geboden om de bestaande werkzaamheden te ontplooiën. Daarnaast kan hier de opslag van banden en overig materieel plaatsvinden. Ter compensatie van de schuren is een uitbreiding van in totaal maximaal 6

spantvakken noodzakelijk. Met de sloop van de twee aanwezige schuren worden tevens de aanwezige asbestdakpanelen gesaneerd. Daarnaast wenst de heer Moelands de uitstraling van het bedrijf te verbeteren door een kleine showroom te realiseren. Op dit moment worden de occasions namelijk volledig buiten opgeslagen en gepresenteerd. Met de realisatie van een kleine showroom wordt de klantvriendelijkheid verbeterd. De aanloop van bezoekers wordt minder weersafhankelijk doordat occasions in de showroom kunnen worden gepresenteerd.



Afbeelding 4: Luchtfoto met te slopen bedrijfsbebouwing

Door de bestaande werkplaats met in totaal 6 spantvakken te verlengen wordt de werkplaats vergroot en kan een kleine showroom gerealiseerd worden voor de presentatie van een aantal personenauto's. De overige occasions zullen nog steeds buiten gepresenteerd worden. Er worden 3 spantvakken aan de noordzijde van de bestaande werkplaats toegevoegd en 3 spantvakken aan de zuidzijde van de bestaande werkplaats. De gewenste showroom wordt aan de noordzijde van de werkplaats gerealiseerd. Deze krijgt een haakse kaprichting en een uitstekende gevel. Dit geeft de showroom een uitstraling naar buiten en onderbreekt de geleding van de werkplaats. Door de showroom aan de werkplaats te situeren ontstaat een eenduidige bedrijfsopzet zonder versnippering van gebouwen.

De omvang van de bestaande bedrijfsgebouwen exclusief de bedrijfswoning is circa 600 m². Met de beoogde ontwikkeling dient de totale omvang aan bedrijfsgebouwen exclusief de bedrijfswoning uitgebreid te worden tot een feitelijke omvang van 760 m² of planologisch 800 m². De uitbreiding aan de noordzijde van de bestaande werkplaats valt buiten het huidige bestemmingsvlak. Om de gewenste bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak te worden vergroot. De aanduiding 'bouwvlak' wordt opgenomen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing (incl. bedrijfswoning). Door het initiatief wordt de woonbestemming van Strijbeekseweg 44 verkleind, zodat het gehele bedrijfsterrein binnen de correcte bestemming wordt gesitueerd. Alle wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie zijn op de situatieschets in Afbeelding 5 weergegeven.

De gewenste ontwikkelingen van de heer Moelands gaan gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bedrijf, zie Afbeelding 5. De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanleg van een bomenrij met onderbegroeiing nabij de werkplaats met showroom. De bomenrij wordt doorgetrokken langs de perceelgrens aan de noordzijde. Hiermee worden de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Aan de voorzijde wordt een struweelhaag aangelegd. Het

De showroom is tegenover de bedrijfsentree gesitueerd om de uitstraling van het bedrijf naar buiten te verbeteren. Het buitenterrein wordt ten noorden van de bedrijfswoning (voorzijde) verbreed. Door aan de voorzijde van het bedrijf meer ruimte te geven, wordt een betere entree gecreëerd met een zichtlijn tot de showroom. Dit geeft het bedrijf een meer uitnodigend karakter. De werkplaats van het autobedrijf wordt ten zuiden van de showroom ingericht. Dit is een minder publiek gedeelte dan de showroom en vindt daarom verder aan de achterzijde van het bedrijf plaats. De werkplaats verschuilt zich tevens achter de bedrijfswoning.

A detailed landscape architectural plan of a farmstead. The plan includes a compass rose in the top left corner indicating North (N), South (Z), East (O), and West (W), with intermediate directions NW, NO, ZO, and ZW. The central area is a large yellow-shaded 'Weide' (pasture). To the left is a large brown building labeled 'Realiseren showroom'. Below it is a smaller structure labeled 'Uitbreiden werkplaats'. Further down is a long, narrow building labeled 'Aanleggen retentievoorziening'. At the bottom left is a row of green circles labeled 'Aanleggen bomenrij met onderbegroeiing'. To the right of the central pasture is a row of green circles labeled 'Aanleggen bomenrij'. Further right is a long, narrow building labeled 'Bedrijfswoning'. To its right is a row of green circles labeled 'Parkeren bezoekers'. At the top right is a building labeled 'Opstelplaats occasions'. A 'Strijboekseweg' runs along the right side. Two 'Zichtlijn' (sight lines) are indicated with dashed lines and arrows. The plan also shows various trees, shrubs, and a 'Aanleggen struweelhaag Hoogte: 1,5 m' (hedge) along the right side.

Afbeelding 5: Situatieschets toekomstige situatie

3. Beleidskader

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

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 6, is onderhavige projectlocatie gelegen in de 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Onderhavige ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf en gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.

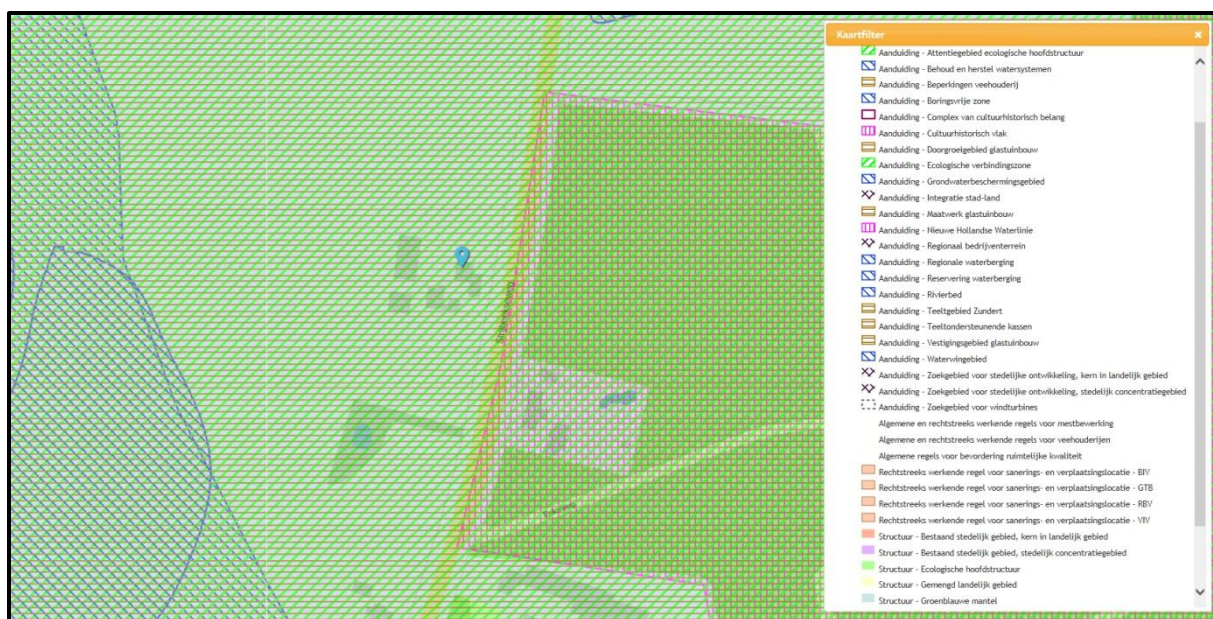


Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 18 november 2016 en per 8 december 2016 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (zie Afbeelding 7).



Afbeelding 7: Uitsnede plankaart 'Structuren en Aanduidingen' Verordening Ruimte 2014

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'agrarische ontwikkeling en windturbines' en 'natuur en landschap'. Op deze themakaarten is de projectlocatie gelegen in de aanduidingen 'beperking veehouderij' en 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Allereerst de regels uit artikel 6.10, welke van toepassing zijn op niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel. Artikel 12 stelt nadere regels voor gebieden met de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Daarnaast zijn de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Aangezien het bedrijf een niet-agrarische functie heeft, zijn de regels ten aanzien van 'beperking veehouderij' en de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking en veehouderijen niet van toepassing.

Hierna worden de van toepassing zijnde regels uiteengezet.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr)

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr)

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Initiatiefnemer wenst een efficiëntere en meer effectieve bedrijfsvoering te realiseren door alle werkzaamheden zoveel mogelijk in één pand uit te voeren. Derhalve worden twee bestaande schuren voor opslag (deels) gesloopt en de bestaande werkplaats uitgebreid. Hiermee wordt een eenduidige bedrijfsopzet gerealiseerd, zonder versnippering van gebouwen. Door tevens een kleine showroom te realiseren, ter plaatse van de huidige overkapping, wordt de uitstraling en klantvriendelijkheid van het bedrijf verbeterd. Een uitbreiding van de werkplaats aan de noordzijde valt buiten het bouwvlak. Het doel van de showroom is het bedrijf een meer uitnodigend karakter te geven. Hiervoor is het noodzakelijk dat de showroom in het publieke gedeelte van het bedrijf wordt gesitueerd, tegenover de bedrijfsentree. Zo ligt de showroom in de zichtlijn vanaf de openbare weg.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

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

De projectlocatie is gelegen aan de Strijbeekseweg welke over voldoende capaciteit beschikt om vervoer van personen en goederen af te wikkelen. Op het bedrijf zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr)

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende

methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding van bedrijfsbestemmingen. In deze methodiek wordt de waardestijging van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het adviesbureau Verschel&VanDun een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering opgesteld. De berekening is opgenomen in Bijlage 2. Uit deze berekening blijkt dat er sprake is van een ruime extra kwaliteitswinst van €1.658,- bovenop de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht.

De bedragen zoals opgenomen in de kwaliteitsberekening zijn tot stand gekomen op basis van zowel de intuïtieve methode, op basis van ervaring met vergelijkbare gevallen en marktkennis, alsook de vergelijkingsmethode met Landschapsinvesteringsregelingen van andere gemeenten waarin specifieke normbedragen zijn benoemd.

Dit heeft concreet geresulteerd in een waarde van € 100,- per m² voor gronden die bestemd zijn tot Bedrijf zonder enige beperking in gebruik of bebouwing. De gronden welke zijn bestemd tot Bedrijf, maar waarop geen bebouwing is toegestaan hebben vanzelfsprekend een lagere waarde. Door de bedrijfsfunctie zonder bebouwingsmogelijkheden, ten behoeve van parkeren en dergelijke, kan worden gesteld dat deze gronden niet kunnen worden aangemerkt als bedrijfsgronden met een grondwaarde van € 100,- per m². Door de beperkingen in gebruik en de specifiek aanwendingsmogelijkheden voor het bedrijf van initiatiefnemer kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een differentiatie ten opzichte van het deel van bestemmingsvlak waarbinnen wel gebouwd mag worden. Dit onbebouwde deel maakt namelijk weldegelijk onderdeel uit van het bedrijf, maar fungeert aanvullend als schakel in het hoofdbedrijf dat extra waarde creëert maar geen primair bedrijfsdoel heeft. Het doel is derhalve niet het parkeren van voertuigen in de buitenruimte, maar het functioneren als garagebedrijf voor reparatie en onderhoud aan auto's. Vanwege de beperking in bouw- en daardoor gebruiksmogelijkheden wordt de waarde van deze gronden derhalve vastgesteld op € 60,- per m².

Ten aanzien van de waarde van de gronden met de bestemming Wonen is gekeken naar de marktwaarde van vergelijkbare Woonkavels in de gemeente. Gezien de ligging van het plangebied aan de Strijbeekseweg kan worden gesteld dat een waarde van € 275,- per m² realistisch is voor de eerste 1000 m² van het perceel. Voor de overige gronden (boven de eerste 1000 m² tot max 2000 m²) vindt een staffeling van de grondwaarde plaats waarbij een waarde is gehanteerd van € 125,- per m². Dit heeft geresulteerd in een realistische kavelprijs, overeenkomstig de markt in deze regio.

Vorenstaande bedragen worden regulier gehanteerd door ondergetekende en zijn door de provincie Noord-Brabant algemeen geaccepteerd.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van de bestemming 'Groen – Landschapselement' ter plaatse van de landschappelijke inpassing, een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

Voor niet-agrarische functies die zijn gelegen in de groenblauwe mantel zijn in de verordening regels opgenomen in de artikelen 6.10. De regels hebben betrekking op vestiging, uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie.

In onderhavige situatie is sprake van vergroting van het bouwvlak. Hiervoor zijn regels opgenomen in artikel 6.10 1^e lid.

Een vergroting van het bouwvlak is toegestaan indien:

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
Het bouwvlak wordt in de gewenste situatie teruggebracht tot 2.057 m².
- b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
De gewenste ontwikkelingen van initiatiefnemer gaan gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
- c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
Alle werkzaamheden – opslag, werkplaats en showroom – worden zoveel mogelijk geclusterd in één bedrijfsgebouw. De bestaande overkapping en meest westelijke schuur worden gesloopt. De schuur ten oosten van de locatie wordt deels gesloopt. Het achterste gedeelte van de schuur blijft staan om de nodige opslagcapaciteit te behouden. Het deel dat blijft staan bevindt zich achter de woning aan de Strijbeekseweg 44.
- d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
Conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' van de VNG behoort 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' tot de milieucategorie 2.
- e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
Er wordt geen extra bedrijf gevestigd op onderhavige locatie. Er vindt enkel een uitbreiding plaats van het reeds gevestigde autobedrijf.
- f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
Er wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie gerealiseerd.
- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
Op de locatie aan de Strijbeekseweg 42a is reeds een autobedrijf gevestigd. Er vindt enkel een uitbreiding van reeds bestemde activiteiten plaats. Het betreft geen zelfstandige detailhandelsvoorziening omdat er tevens onderhouds-, reparatie- en schadeherstel werkzaamheden plaatsvinden op het garagebedrijf.
- h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
Er is getoetst aan de algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, hoofdstuk 2 van de Vr. Hieruit blijkt dat de bedrijfsontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader wat betreft ruimtelijke ontwikkeling. Door de beoogde ontwikkeling ontstaat een modern autobedrijf. Toekomstige verdere uitbreidingen zijn op deze locatie niet gewenst.
- i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*
Zoals reeds beschreven is de vergroting noodzakelijk vanwege de gestage groei van het bedrijf en de toenemende werkzaamheden. Het vergroten van de werkplaats en het realiseren van de showroom is bedoeld om een efficiëntere en meer effectieve bedrijfsvoering te realiseren en gaan gepaard met het saneren van twee reeds bestaande schuren. Derhalve kan gesteld worden dat de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Attentiegebied ecologische hoofdstructuur (art 12 Vr)

In artikel 12 van de Vr zijn regels opgenomen voor gronden aangemerkt als attentiegebied ecologische hoofdstructuur. Dit artikel bepaald dat op deze gronden geen fysieke ingrepen mogelijk

zijn met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

Een negatief effect op de waterhuishouding treedt conform artikel 12, lid 2, op bij:

- a. *het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
Er wordt geen grond verzet op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld.
- b. *de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
Er wordt geen drainage aangelegd.
- c. *het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
Er zijn geen bijkomende effecten bij de beoogde bedrijfsontwikkelingen die de grondwaterstand in de omgeving verlagen.
- d. *het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*
Er worden geen oppervlakten verhard buiten het beoogde bouwperceel van onderhavige locatie.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief past binnen het provinciaal beleidskader.

3.2 Gemeentelijk beleid

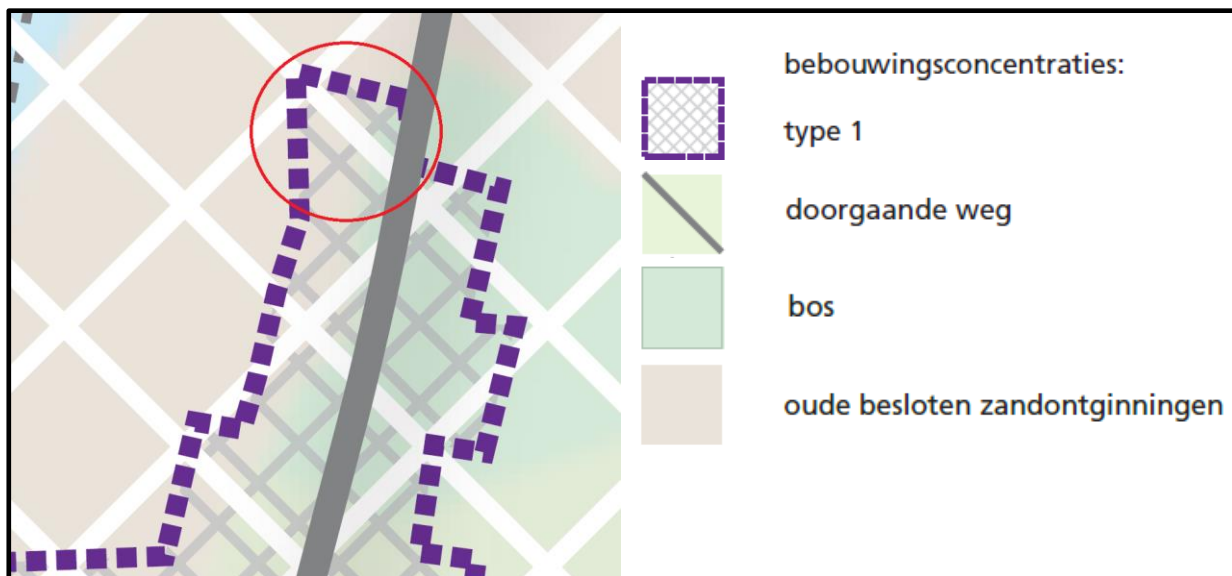
Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

De structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam, d.d. 27-02-2014, geeft de ambities en doelen voor zowel het bestuur, de ambtelijke organisaties als de burgers van de gemeente weer. De structuurvisie geeft aan welke ontwikkelingen voor het bestuur van belang zijn en de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven.

Landschappelijk gezien ligt onderhavige locatie in de landschapskarakteristiek 'oude besloten zandontginning', zie Afbeelding 8. De ruimtelijke visie van de gemeente voor Strijbeek is het duidelijker beleefbaar maken van de Strijbeeksche beek en het opknappen, vervangen, of landschappelijk inpassen van (vervallen) schuren. Verder wordt mogelijkheid geboden tot uitbreiding van bebouwing, mits elders ongewenste bebouwing verdwijnt en kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Langs de Strijbeekseweg dient het zicht op het achterliggende Markdal open te blijven.

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk te clusteren in één pand. De verouderde schuren en overkapping worden gesaneerd. De huidige werkplaats wordt uitgebreid achter de bedrijfswoning, waardoor deze gedeeltelijk aan het zicht is onttrokken. Er wordt een showroom gerealiseerd, die de uitstraling van het bedrijf verbetert. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd dat het open karakter van de omgeving behouden blijft. Hiermee voldoet de beoogde bedrijfsontwikkeling aan de structuurvisie van de gemeente 'Alphen-Chaam'.



Afbeelding 8: Uitsnede ruimtelijke visie Strijbeek

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' vigerend. Hier is voor onderhavige projectlocatie de bestemming 'bedrijf' opgenomen, tevens vinden er ontwikkelingen plaats op naastgelegen perceel, Strijbeekseweg 44, met bestemming 'wonen'. Beide percelen hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone'.

Binnen de bestemming 'bedrijf' zijn burgemeesters en wethouders bevoegd om ontheffing te verlenen voor de uitbreiding van bedrijfsvloeroppervlakte indien de vergroting plaatsvindt binnen het bouwvlak en met maximaal 15% van de aangegeven bebouwde oppervlakte in de 'Tabel Bedrijven' bij artikel 8 van het bestemmingsplan (artikel 8.3.2). Hiermee worden geen binnenplanse mogelijkheden gegeven om de gewenste uitbreiding te realiseren. De huidige bedrijfsbebouwing heeft namelijk een oppervlakte van circa 600 m² (exclusief bedrijfswoning). Voor de specifieke vorm van bedrijf 63 – garagebedrijf aan de Strijbeekseweg 42a te Strijbeek – is een bedrijfsbebouwing oppervlakte van 276 m² opgenomen. Een uitbreiding tot 800 m² bedrijfsbebouwing is een toename van 33 % ten opzichte van de huidige bebouwing en een toename van 290 % ten opzichte van de aangegeven bebouwde oppervlakte in de 'Tabel bedrijven' bij artikel 8 van het bestemmingsplan.

Tevens wordt een deel van de uitbreiding aan de noordzijde van de werkplaats buiten het bouwvlak gerealiseerd. Er zijn geen regels opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'wonen' naar 'bedrijf', wat van toepassing is op de schuur welke is aangemerkt als een bijgebouw bij de woning aan Strijbeekseweg 44, maar feitelijk in gebruik is ten behoeve van het autobedrijf.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. In het schrijven van 02-08-2016 van de gemeente Alphen-Chaam wordt in principe medewerking verleend aan uitbreiden van de bedrijfsoppervlakte, mits uit de verantwoording blijkt dat de uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en het geheel passend is in de omgeving. Het is dan mogelijk om een uitbreiding van maximaal 50% van de bestaande bebouwing toe te staan en de uitbreiding dient eenmalig te zijn, waardoor een eindsituatie ontstaat. De uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bestaande bebouwing is 33%. Met het realiseren van de showroom en uitbreiding van de werkplaats ontstaat een modern autobedrijf. Er wordt een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan gemaakt en in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 800 m² opgenomen op dit bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in het schrijven van de gemeente Alphen-Chaam (d.d. 02-08-2016) waarop de gemeente in principe medewerking kan verlenen voor het vergroten van het bouwvlak en de oppervlakte bedrijfsbebouwing.

De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

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

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren.

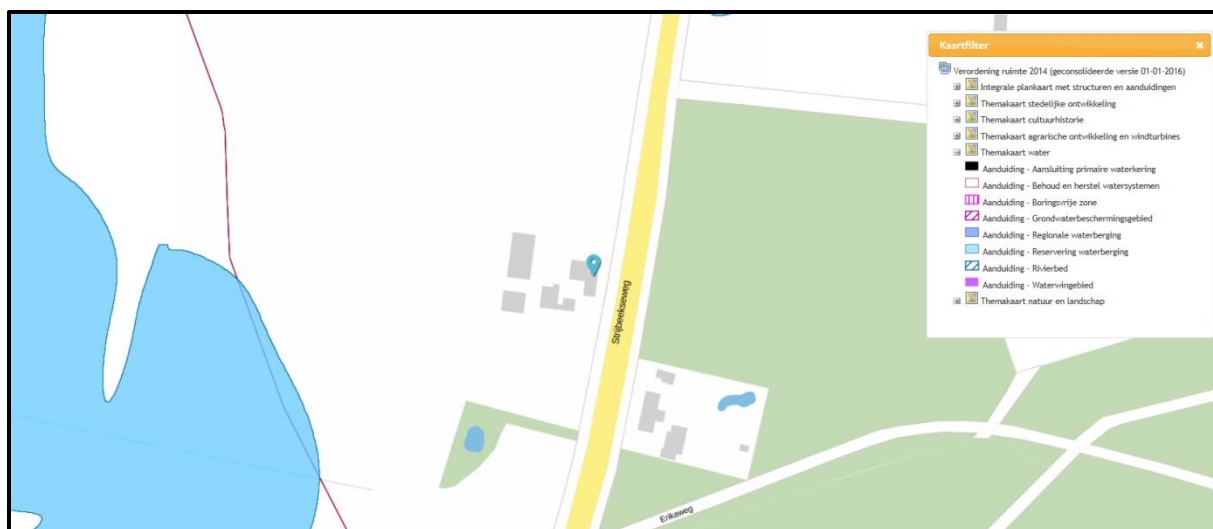
De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het Rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;*
Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen betere afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem.
- *Een betere waterveiligheid door preventie;*
Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed en de grote rivieren te vergroten, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren.
- *Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;*
De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

Uit de uitsnede van de themakaart 'water' van de Verordening Ruimte 2014, Afbeelding 9, is op te maken dat er geen aanduidingen wat betreft waterbeleid zijn vastgelegd op onderhavige locatie. Hierdoor zijn er dus vanuit de structuurvisie ruimtelijke ordening geen belemmeringen voor het realiseren van de beoogde bedrijfsontwikkeling.

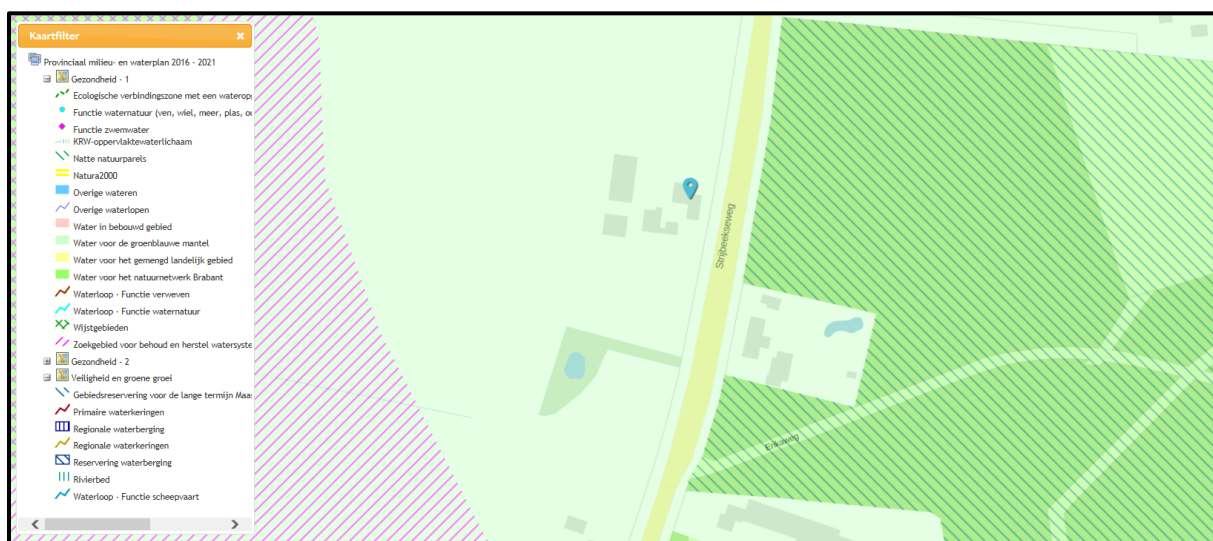


Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'Water' Verordening Ruimte 2014

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Gezondheid 1' PMWP

Zoals weergegeven is in Afbeelding 10 heeft de projectlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Voor deze deelfunctie geldt beperkt beschermingsbeleid. Dit houdt in, dat binnen deze gebieden in beginsel waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, mits deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Het ruimtelijk beleid in de groenblauwe mantel is vooral gericht op ontwikkeling van groenblauwe waarden. Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van een autobedrijf. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de conditie van natuur wordt verbeterd. Op de waterhuishoudkundige situatie heeft onderhavig initiatief weinig invloed daar slechts een geringe toename in oppervlakte die verhard wordt. Afstroming hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de werkplaats vindt plaats naar de retentievoorziening, gelegen achter de werkplaats.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige projectlocatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing op onderhavig projectlocatie. Gezien hetgeen hierboven beschreven past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot hoogwaardige natuur (natte natuurplek), ziet het waterschap een toenemende verwevenheid van functies. Hier moet in het operationeel waterbeheer rekening mee worden gehouden.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende percelen.

Alle onderhouds-, reparatie- en schadeherstel werkzaamheden aan personenauto's vinden in pandig in de werkplaats plaats, welke is voorzien van een vloestofkerende vloer. De apparatuur, gereedschappen en onderdelen ten behoeve van die werkzaamheden bevinden zich tevens in pandig. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management, zowel in pandig (waar absorptiemateriaal aanwezig is) als buiten. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende percelen.

Er is een wasplaats aanwezig om occasions schoon te maken alvorens ze aan klanten worden gepresenteerd. Deze wasplaats is voorzien van een opvangpunt voor verontreinigd water, die is aangesloten op het gemeentelijk riool.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap de Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Brabantse Delta, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Verder zijn deze mitigerende maatregelen van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.



Afbeelding 11: Uitsnede keurkaart 'Beschermd gebieden' Brabantse Delta

De planlocatie is gelegen in een keurattentiegebied, zie Afbeelding 11. In de beoogde situatie is er een toename van 571 m² verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel welke in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

De toename verhard oppervlak bestaat uit een toename in dakoppervlak van 160 m² en erfverharding van 411 m², zie situatieschets. Totaal dus 571 m² toename verhard oppervlak.

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

Zoals uit Afbeelding 12 blijkt is er voor de locatie aan de Strijbeekseweg 42a een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing.



Afbeelding 12: Uitsnede keurkaart 'Gevoeligheidsfactor' Brabantse Delta

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ha) welke de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

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

$$\text{Benodigde compensatie} = 571 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 34,3 \text{ m}^3$$

Achter de werkplaats wordt een retentievoorziening in de vorm van een sloot aangelegd. Deze wordt 60 meter lang, gemiddeld 1,5 meter breed en 0,4 meter diep. Hiermee is ruim voldoende capaciteit om de benodigde compensatie voor de toename in verharding te bergen. Met een diepte van 0,4 meter ligt de retentievoorziening volledig boven de gemiddelde grondwaterstand op onderhavige locatie.

4.2 Natuur

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

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

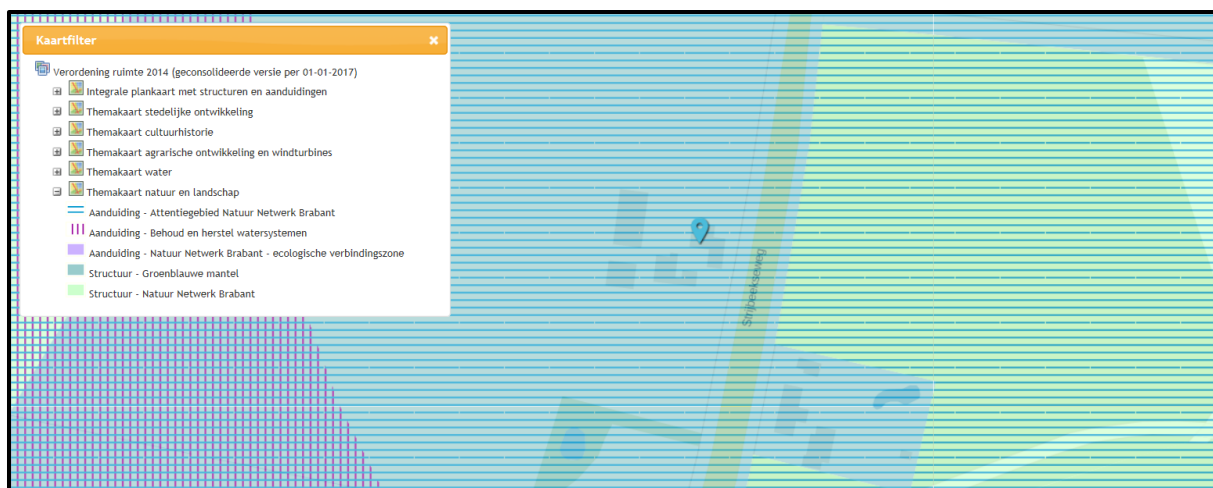
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de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

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 13. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.





Abbeelding 13: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Verordening Ruimte 2014

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

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

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

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

Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Ulvenhoutse bos en is gelegen op 4,3 km van de projectlocatie. Gezien de aard van het initiatief, het uitbreiden van het autobedrijf, en de afstand tot het dichtstbij zijnde beschermde gebied is er geen sprake van invloed op de beschermde gebieden. Derhalve is de Natuurbeschermingswet 1998 niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

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

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

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

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

Gelet op de aard van het initiatief aan de Strijbeekseweg 42a dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de uit te breiden werkplaats beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Tevens kan door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Afbeelding 14. Het huidige landschapselement waar de uitbreiding aan de werkplaats gerealiseerd worden kan getypeerd worden als lanen, singels en/of houtwallen. De ruimtelijke ingreep betreft het uitbreiden van de werkplaats. Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN																																
Toelichting: Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Landschapselementen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☒</td> <td>Lanen, singels en/of houtwallen</td> </tr> </tbody> </table>			Landschapselementen		☒	Lanen, singels en/of houtwallen																										
Landschapselementen																																
☒	Lanen, singels en/of houtwallen																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ruimtelijke ingrepen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☒</td> <td>slopen</td> </tr> <tr> <td>☒</td> <td>bij/aanbouwen</td> </tr> </tbody> </table>			Ruimtelijke ingrepen		☒	slopen	☒	bij/aanbouwen																								
Ruimtelijke ingrepen																																
☒	slopen																															
☒	bij/aanbouwen																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Soortgroep</th> <th>Beperkt beschermd</th> <th>Strikt beschermd</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>vleermuizen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>overige zoogdieren</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>broedvogels met vaste nesten</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>reptielen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>amfibieën</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>vissen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hogere planten</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd	vleermuizen			overige zoogdieren			broedvogels met vaste nesten			reptielen			amfibieën			vissen			hogere planten			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Legenda</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.</td> </tr> </tbody> </table>		Legenda		Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.		Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.	
Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd																														
vleermuizen																																
overige zoogdieren																																
broedvogels met vaste nesten																																
reptielen																																
amfibieën																																
vissen																																
hogere planten																																
Legenda																																
Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.																																
Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.																																
Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.																																

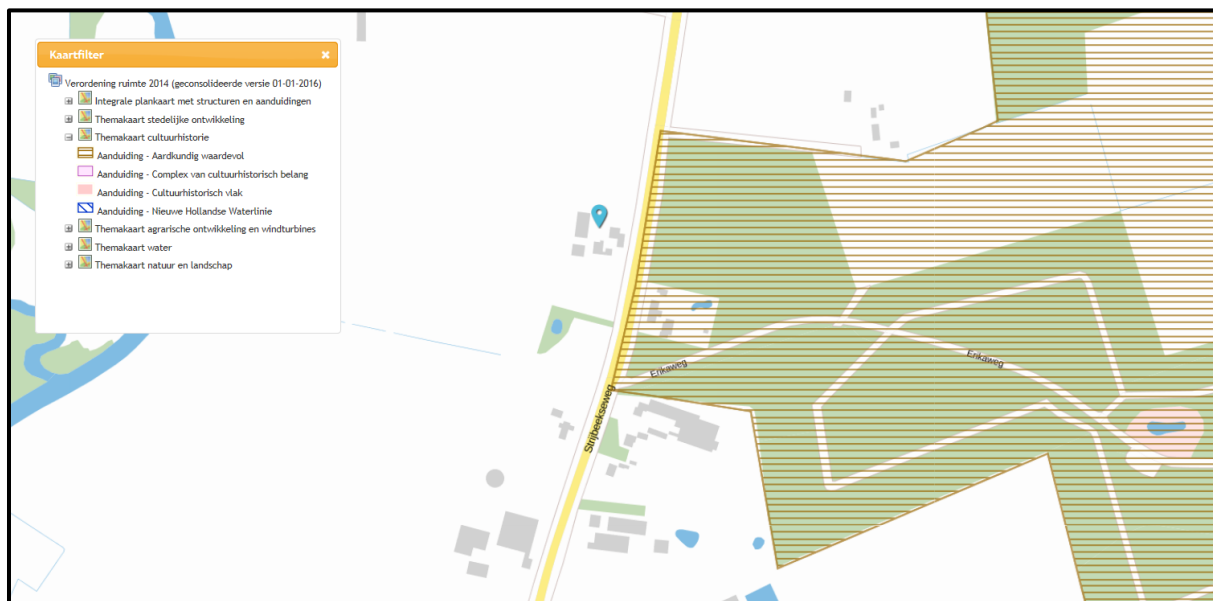
Afbeelding 14: Resultaten uit Arcadis Flora- en faunascan

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 (zie Afbeelding 15) blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 15: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Verordening Ruimte 2014

4.3.2 Archeologie

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

In de Wamz is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam 2010 hebben de gronden ten noorden van de projectlocatie de waarde 'Archeologie 2' gekregen. Het bouwvlak wordt richting het noorden uitgebreid waardoor gronden met indicatief zeer hoge of middelhoge archeologische waarden tot het bouwvlak zullen behoren.

In de regels van het bestemmingsplan is voor gronden met deze waarde opgenomen dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 750 m², een rapport overlegt dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de nieuwe bestemming zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Initiatiefnemer is voornemens om de werkplaats in noordelijke richting met 3 spanten (circa 15 meter) uit te breiden. Van deze bebouwing wordt 50 m² bebouwing op gronden met waarde 'archeologie 2' gerealiseerd, zie situatietekening. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Volgens de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam wordt Strijbeek gekenmerkt als een lint van bebouwing aan de doorgaande route van Breda naar Meerle-Minderhout (België). In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van een kassencomplex en veehouderijen en grootschalige bedrijvigheid in de vorm van een transportbedrijf. Doordat onderhavige locatie direct naast de hoofdinfrastructuur van Strijbeek is gelegen, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Conform de handreiking behoort 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' tot de milieucategorie 2. Voor een bedrijf in deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, geldt een richtafstand van 10 meter. Aangesloten aan de bouwkaai van Strijbeekseweg 42a, ligt een woning met woonbestemming (Strijbeekseweg 44). De richtafstand is gesteld als afstand tussen inrichtingen met verschillende functies. De werkzaamheden van autobedrijf Moelands vinden inpandig plaats in de werkplaats. De afstand van de werkplaats tot de woning aan de Strijbeekseweg 44 is circa 23 meter. Deze afstand en de bedrijfsactiviteiten veranderen niet met de beoogde ontwikkelingen.

4.5 Geluid en verkeer

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. De geluidsproductie van een autobedrijf is in hoofdzaak afkomstig van voertuigbewegingen, het laden en lossen van materieel en onderhouds-, reparatie- en schadeherstel werkzaamheden binnen de inrichting. Op locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd zijn geluidsnormen uit het activiteitenbesluit van toepassing. De geluidbelasting dient onderzocht te worden binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggende situatie is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, het betreft namelijk de uitbreiding van een autobedrijf. In de inrichting vinden wel activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De eventuele geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering is laag en de activiteiten vinden veelal inpandig plaats, zodoende is de geluidshinder te verwaarlozen.



4.6 Landschappelijke inpassing

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht gesteld. Met een verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt o.a. bedoeld de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling van autobedrijf Moelands.

In de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant d.d. 01-11-2011 wordt informatie geboden over methoden die een bijdrage leveren om de ambitie voor kwaliteitsverbetering van het landschap feitelijk uit te voeren. Hierin is beschreven dat ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bij functies waarvoor de bestemming wordt uitgebreid en verruiming van bebouwingsmogelijkheden, gepaard dienen te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

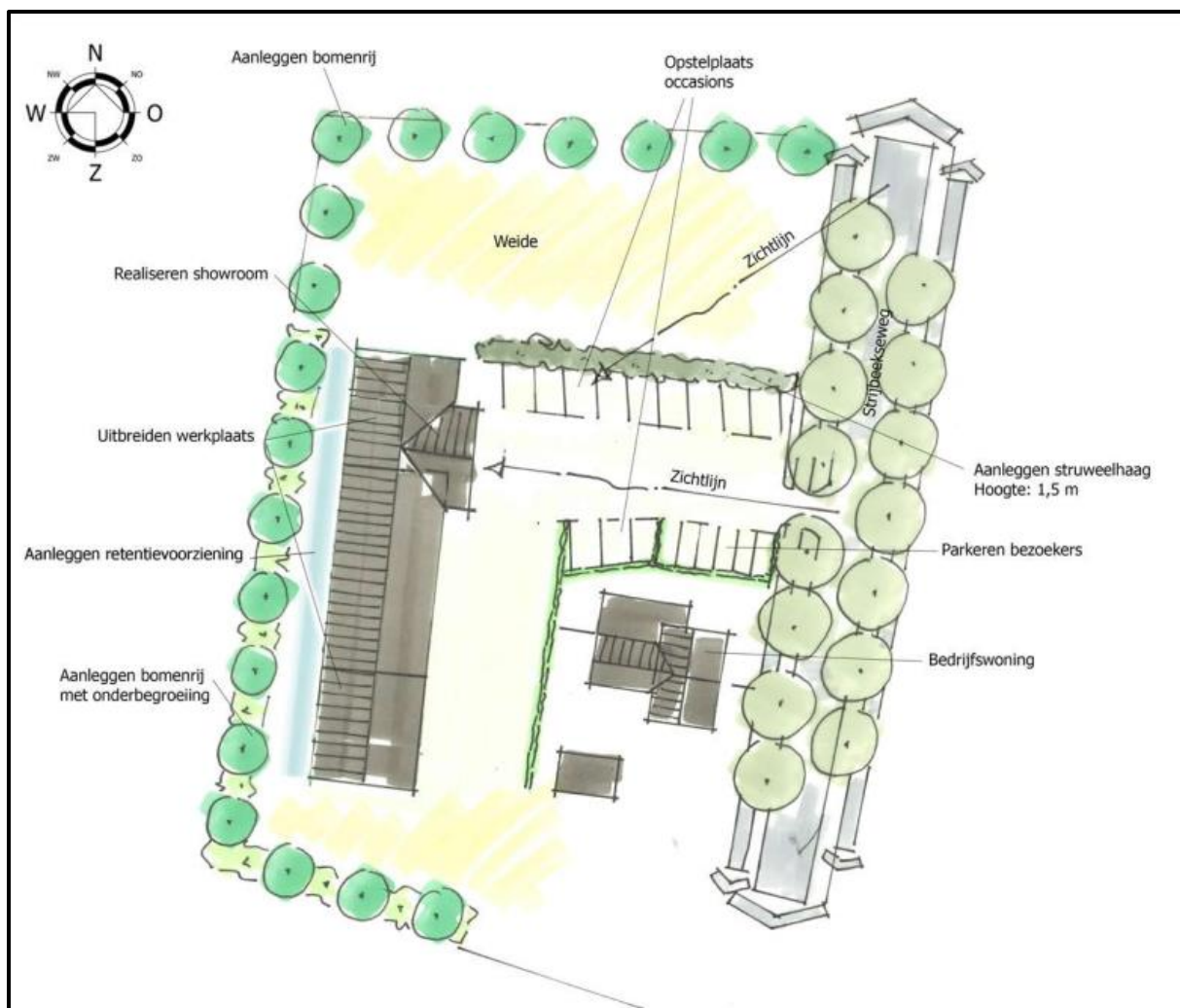
Onderhavige ontwikkeling valt tevens in het afsprakenkader 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Hierin is voor onderhavige ontwikkeling categorie 3 opgenomen. Dit houdt in dat een landschappelijke inpassing wordt geëist.

De beoogde ontwikkeling op de locatie gaat gepaard met een landschappelijke inpassing welke het nabije landschap respecteert en versterkt. Daarnaast wordt aan de voorzijde van het bedrijf meer ruimte gegeven, zodat een betere entree wordt gecreëerd met een zichtlijn tot de showroom. Dit geeft het bedrijf een meer uitnodigend karakter. De werkplaats van het autobedrijf wordt ten zuiden van de showroom ingericht. Dit is een minder publiek gedeelte en hier wordt de werkplaats gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door de bedrijfswoning en de aangrenzende woning (Strijbeekseweg 44). Een dergelijke ruimtelijke inpassing heeft een positief effect op de beleving van het landschap.

De vormgeving van de landschappelijke inpassing bestaat uit de aanleg van een bomenrij met onderbegroeiing nabij de werkplaats met showroom. Hiermee worden de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Aan de voorzijde wordt een struweelhaag aangelegd. Het autobedrijf wil graag een open uitstraling hebben. De bomenrij wordt doorgetrokken langs de perceelgrens aan de noordzijde. Door hier een landschapselement aan te brengen met een beperkte hoogte (1,5 meter) wordt zicht vanaf de Strijbeekseweg op het autobedrijf behouden. Gezien de ligging van het bedrijf aan de Strijbeekseweg met aan de overzijde een bosrand wordt de kenmerkende openheid van het achterliggende Markdal met deze landschappelijke inpassing niet belemmerd, zie Afbeelding 16.

Plantsamenstelling

- Bomenrij met onderbegroeiing
 - Bomenrij van 19 stuks zomereik (*Quercus Robur*)
 - Onderbegroeiing van sleedoorn (*Prunus Spinosa*)
- Onderbegroeiing (hoogte circa 1,5 meter)
 - Struweelhaal van sleedoorn (*Prunus Spinosa*)



Afbeelding 16: Landschappelijke inpassing

4.7 Bodemkwaliteit

Binnen de bedrijfsvoering vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats. Deze activiteiten hebben betrekking op het onderhoud, reinigen, reparaties en schadeherstel van personenauto's. Op het bedrijf zullen bovendien kleine gebruikshoeveelheden smeermolie en afgewerkte olie aanwezig zijn. Deze worden opgeslagen in lekbakken en afsluitbare kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloestofkerende vloeren, afvoerpunten, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

In het activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen voor toepassing van bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

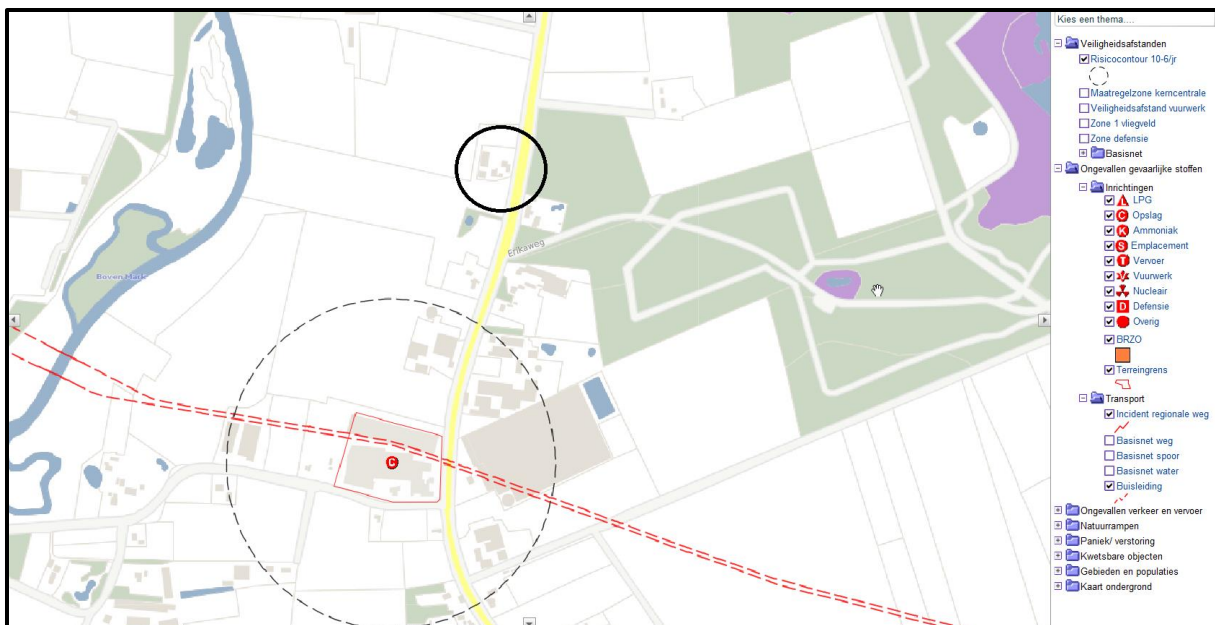
Naar aanleiding van de geplande bestemmingswijziging en herontwikkeling van de locatie is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit op de locatie te bepalen en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren. Het onderzoek is conform de Nederlandse Norm 'Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd'. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingswijziging en

herontwikkeling van de locatie. Het volledige onderzoeksrapport van Lycens B.V. is terug te vinden in Bijlage 3.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de functie (autobedrijf) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Na analyse van de risicokaart (Afbeelding 17), blijkt dat ten zuiden van de projectlocatie op circa 450 meter een buisleiding en een bedrijf, waar 10.000 kilo of meer verpakte gevaarlijke stoffen in emballage worden opgeslagen, zijn gelegen. De projectlocatie, Strijbeekseweg 42a, ligt buiten de risicocontour van deze risicofactoren. Door de ruime afstand hebben deze geen directe gevolgen voor de veiligheid van het autobedrijf Moelands.

Door de uitbreiding van het autobedrijf worden geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de uitbreiding. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.9 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op Afbeelding 17). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

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

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1';
- Enkelbestemming 'Bedrijf'
- Enkelbestemming 'Groen – Landschapselement';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone';
- Aanduiding 'Bouwvlak';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 1';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP. In de regels van het bestemmingsplan zal een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 800 m² (excl. bedrijfswoning) worden opgenomen.

5.3 Toelichting regels

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



De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De wijzigingen hebben betrekking op de uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte en de voorwaardelijke bepaling dat er een eindsituatie in oppervlakte bedrijfsbebouwing ontstaat. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Strijbeeksestraat 42a te Strijbeek betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is aan de gebruikelijke overlegpartners, provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan geboden. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt in de vorm van inspraakreacties, zie respectievelijk Bijlage 4, Bijlage 5 en Bijlage 6. Er is door deze overlegpartners enkel positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn dan ook geen opmerkingen die verwerkt moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder de mogelijkheid geboden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord. De gemeente heeft na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan 12 weken de tijd om te beslissen over vaststelling van het bestemmingsplan.

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

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

7. Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening huidige vs. beoogde situatie

Bijlage 2: Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Lycens B.V.

Bijlage 4: Inspraakreactie Provincie Noord-Brabant C2204309-4166467

Bijlage 5: Inspraakreactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 24-03-2017

Bijlage 6: Inspraakreactie Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant U.012285



www.ontwerp-planologie.nl