

Toelichting Bestemmingsplan

Wildertstraat 3 te Chaam



Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Gemeente Alphen-Chaam
Opgesteld door:	Van Dun Advies B.V.
Projectleider:	M.M. Lavrijsen
Auteur:	E.C.A. Waas
Plangebied:	Wildertstraat 3 te Chaam
Projectnummer:	03013-004
Datum:	2 juli 2020
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.1723.BPwildertstraat3-VA01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend planologisch regime	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
3. BELEIDSKADER.....	10
3.1 Provinciaal beleid.....	10
3.1.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	10
3.1.2 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	10
3.2 Gemeentelijk beleid	16
3.2.1 Structuurvisie	16
3.2.2 Bestemmingsplan	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	19
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	19
4.2 Waterhuishouding	20
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	20
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	22
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	23
4.3 Natuur	23
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
4.3.2 Wet natuurbescherming	24
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	26
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	26
4.4.2 Archeologie	28
4.5 Bodemkwaliteit.....	29
4.6 Landschappelijke inpassing	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	31
4.8 Geur	32
4.8.1 Belemmeringen voor agrarische bedrijven	32
4.8.2 Woon- en leefklimaat.....	33
4.9 Geluid.....	34
4.9.1 Wegverkeerslawaaï.....	34
4.9.2 Woon- en leefklimaat.....	35
4.10 Verkeer en parkeren	35
4.11 Luchtkwaliteit	36
4.11.1 Planologische ontwikkeling	36
4.11.2 Woon- en leefklimaat.....	37
4.12 Externe veiligheid	38
4.13 Technische infrastructuur	40
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
5.1 Juridische achtergrond	41
5.2 Toelichting verbeelding	41
5.3 Toelichting regels	42
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	43
6.2.2 Zienswijzen en beroep	43
7. BIJLAGEN.....	44

1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer, exploiteert een varkenshouderij aan de Wildertstraat 3 te Chaam. Zijn zoon beoefent vanaf 2006 een loonbedrijf uit vanaf deze locatie. Op 4 juni 2012 is er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en milieuverantwoord ondernemen van rechtswege verleend voor het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag van goederen en milieuverantwoord ondernemen. Het gebouw waarvoor deze vergunning is verleend wordt samen met een aanwezige loods gebruikt ten behoeve van het loonbedrijf. Dit gebouw wordt ook gebruikt voor statische opslag en privédoeleinden. Verder zijn er op de locatie een varkensstal, mestbassin en een bedrijfswoning aanwezig.

Initiatiefnemer wenst de varkenshouderij te saneren ten behoeve van ruimte-voor-ruimte titels. Hierbij wenst hij de bestaande varkensstal, mestbassin en loods te slopen en een ruimte-voor-ruimte woning te bouwen. Er wordt een bouwvlak met de bestemming wonen toegevoegd ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte woning. Tevens is het voornemens om het loonbedrijf voor te zetten op de locatie. Het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor de opslag van goederen en milieuverantwoord ondernemen, zal worden gebruikt als machine-/werktuigenberging, werkplaats en opslag/berging ten behoeve van het loonbedrijf. Tevens wordt dit gebouw gebruikt voor statische opslag voor derden en privédoeleinden. Het bestaande bouwvlak wordt verkleind en gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het loonbedrijf. Het overige gedeelte van het voormalig bouwvlak krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wildertstraat 3 te Chaam, wat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De kern van Chaam is gelegen op een afstand van 780 meter ten zuidwesten van het plangebied (Afbeelding 1). De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Chaam, sectie K en nummer 433.



Afbeelding 1: Plangebied (rood omcirkeld) plus luchtfoto Wildertstraat 3 (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend planologisch regime

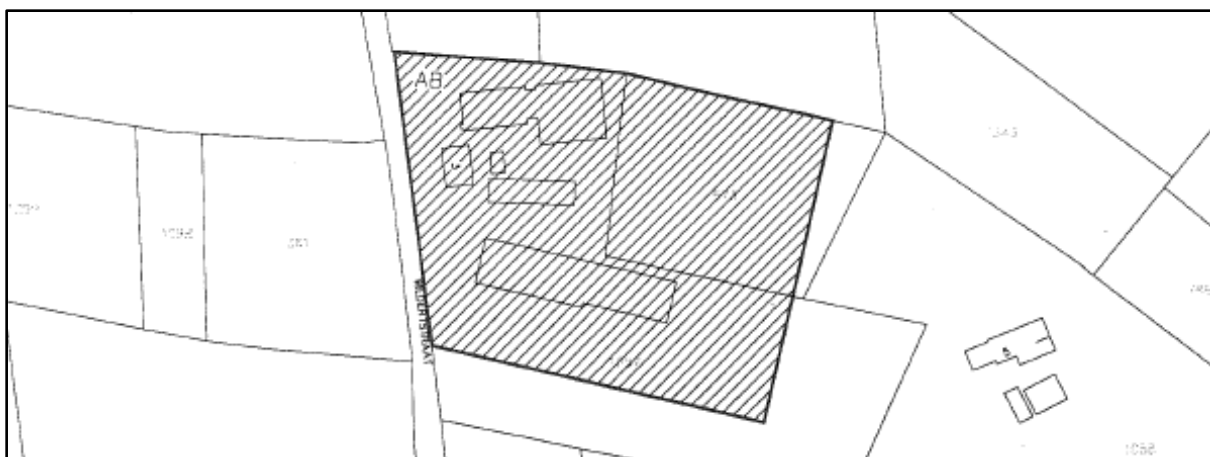
Het vigerend planologisch regime ter plaatse is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' van gemeente Alphen-Chaam, aldus vastgesteld op 11 februari 2010. Conform dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing op het plangebied (Afbeelding 2):

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'Bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'Intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'Overig – Bebouwingsconcentratie 2';
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwervingsgebied'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'

Door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 april 2012 zijn alle bouwvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij' vernietigd. De regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn daardoor op het adres Wildertstraat 3 niet langer rechtsgeldig. Voor deze locatie is daarom het bestemmingsplan 'Buitengebied Chaam', aldus vastgesteld op 26 november 1998, van toepassing. In dit bestemmingsplan is voor de gronden ter plaatse de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' en de mede bestemming 'Agrarische doeleinden' opgenomen (Afbeelding 3). De dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen en andere functieaanduidingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn wel behouden gebleven.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Chaam'

1.4 Procedure

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

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke ter vooroverleg wordt aangeboden aan de wettelijk bepaalde vooroverlegpartners. Dit voorontwerp ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen omwonende en andere belanghebbenden een inspraakreactie kenbaar maken. Eventuele opmerkingen van omwonende, gemeente, provincie en waterschap worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

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.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting/ruimtelijke onderbouwing 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. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Planbeschrijving

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

2.1 Bestaande situatie

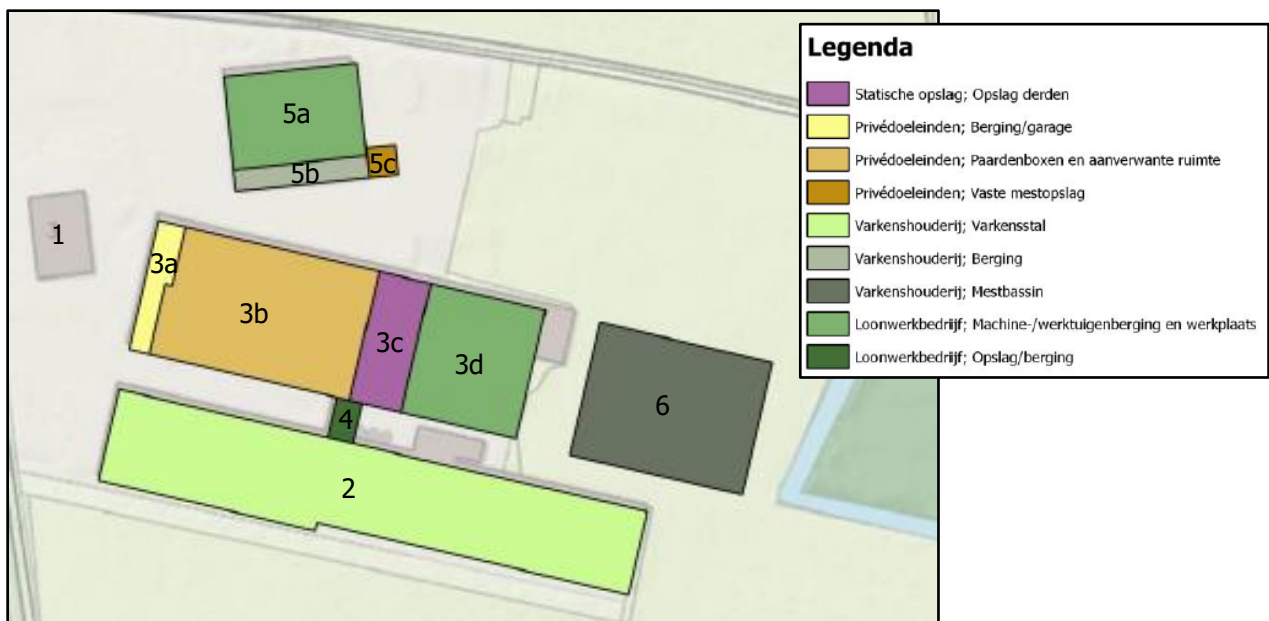
De locatie Wildertstraat 3 te Chaam ligt in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam. Het is gelegen in buurtschap De Heikant. Dit is een verzameling van verspreid liggende boerderijen en woningen rondom een grote bolle akker of zandrug. Ten oosten van Heikant liggen heidevelden en ten westen een klein agrarisch gebied. De bebouwing ligt als lintbebouwing langs de ontsluitingswegen en worden deels begeleid door bomenlanen. De verschillende bestaande doorzichten naar het landschap zorgen voor een relatie met het landschap. In Afbeelding 4 is een zichtfoto op het plangebied aan de Wildertstraat 3 opgenomen.



Afbeelding 4: Zichtfoto op plangebied (bron: Google Maps)

Het bouwvlak van de Wildertstraat 3 heeft een omvang van 14.112 m². Momenteel worden er binnen de inrichting vleesvarkens gehouden. Daarnaast exploiteert de zoon van initiatiefnemer een loonbedrijf. De werkzaamheden van deze nevenactiviteit zijn in hoofdzaak gericht op agrarisch loonwerk en cultuurtechnisch werk (werkzaamheden op, in én met grond). Binnen de inrichting vindt stalling, onderhoud, tanken en reinigen van machines/werktuigen plaats. Verder zijn er op het bedrijf voor privédoeleinden paarden aanwezig. Ten behoeve van deze functies zijn binnen het bouwvlak de volgende gebouwen aanwezig, zie Afbeelding 5:

1. bedrijfswoning;
2. vleesvarkensstal (1.378 m²);
3. gebouw voor de opslag van goederen en milieuverantwoord ondernemen (1.510 m²) waarvan:
 - a. 92 m² wordt gebruikt als berging/garage bij de bedrijfswoning;
 - b. 768 m² in gebruik is t.b.v. de hobbypaarden;
 - c. 202 m² gebruikt wordt als opslagruimte voor statische opslag;
 - d. 448 m² in gebruik is als machine-/werktuigenberging t.b.v. het loonbedrijf;
4. aanbouw van gebouw 3 die dient als opslag/berging t.b.v. het loonbedrijf (32 m²);
5. loods (443 m²) waarvan:
 - a. 359 m² in gebruik is als werkplaats t.b.v. het loonbedrijf;
 - b. 84 m² dient als loods t.b.v. de varkenshouderij;
 - c. aansluitend een mestopslag van 25 m² is gesitueerd;
6. mestbassin t.b.v. varkenshouderij (690 m²).



Afbeelding 5: Bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft geen opvolger voor zijn varkenshouderij. Derhalve wenst hij de intensieve veehouderij te saneren voor een ruimte-voor ruimte woning. De beoogde ruimte-voor-ruimte woning wordt gebouwd op een nieuw toe te voegen bouwvlak ten zuiden van het bedrijf, met een oppervlakte van 2.011 m². De woning zal een inhoud krijgen van maximaal 750 m³. Voor een ruimte-voor-ruimte titel dient er 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Op het bedrijf wordt er in totaal 1.378 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt welke in aanmerking komt voor de ruimte-voor-ruimte regeling, zijnde de vleesvarkensstal (nr. 2). Ook dient er minimaal 3.500 kg fosfaat van de markt gehaald te worden. Er zijn voldoende dierrechten aanwezig om minimaal 3.500 kg fosfaat van de markt te halen.

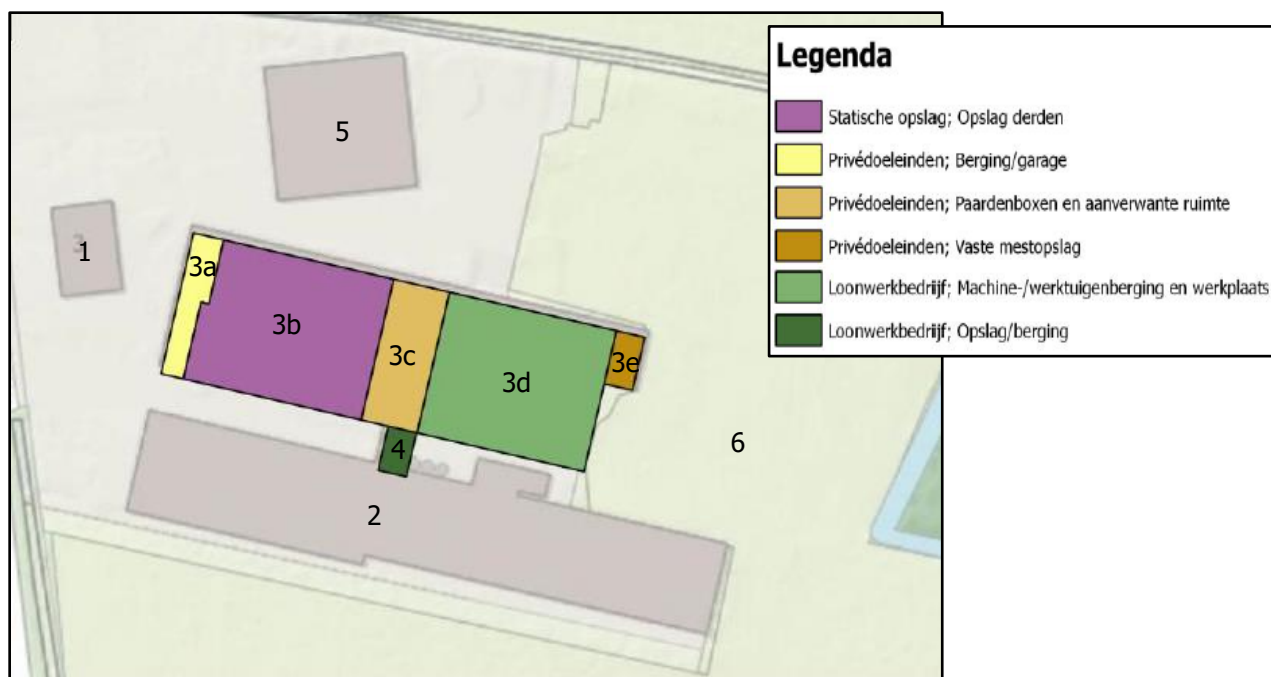
Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt herbestemd, zodat de zoon van initiatiefnemer zijn loonbedrijf voort kan zetten. Alleen de bedrijfswoning (nr. 1) en het gebouw voor de opslag van goederen en milieuverantwoord ondernemen (nr. 3) met aanbouw (nr. 4) blijven hiervoor behouden. Naast de vleesvarkensstal worden dus ook de loods incl. aansluitende mestopslag (nr. 5) en het mestbassin (nr. 6) gesloopt.

Het te behouden bedrijfsgebouw zal voor 628 m² in gebruik worden genomen als werkplaats, machine-/werktuigenberging en opslag/berging ten behoeve van het loonbedrijf (nr. 3d & 4). Een gedeelte van 623 m² van het gebouw gaat dienen als opslagruimte ten behoeve van statische opslag voor derden (nr. 3b). Verder zal 291 m² gebruikt worden voor privédoeleinden. Deze privédoeleinden betreffen:

- berging/garage ten behoeve van auto, fietsen etc. (nr. 3a);
- huisvesting van 6 hobbypaarden met aanverwante ruimtes, zoals een tuigkamer en opslagruimte voor hooi, stro, voer etc. (nr. 3c).

Aansluitend aan het bedrijfsgebouw wordt een nieuwe vaste mestopslag (nr. 3e) van 38 m² gerealiseerd.

De beoogde bedrijfsbestemming wordt verkleind tot 6.669 m². Hierbinnen worden bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de te behouden gebouwen. De beoogde bedrijfsindeling is weergegeven in Afbeelding 6. In de Bijlage 1 zijn de visualisaties van de bestaande en de beoogde bedrijfsindeling op schaal toegevoegd.



Afbeelding 6: Beoogde situatie

In Tabel 1 is een overzicht weergegeven van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen in de huidige en beoogde situatie. In Bijlage 2 is een overzicht van Cumela Advies toegevoegd waarin de benodigde ruimte voor de machine-/werktuigenberging, werkplaats en opslag ten behoeve van het loonbedrijf aangetoond wordt.

Tabel 1: Oppervlakte bedrijfsgebouwen huidige en beoogde situatie

Ten behoeve van		Huidig gebruik	Beoogd gebruik
Statische opslag	<i>Opslag derden</i>	202 m ²	623 m ²
Loonwerkbedrijf	<i>Machine-/werktuigenberging</i>	448 m ²	490 m ²
	<i>Werkplaats</i>	359 m ²	106 m ²
	<i>Opslag/berging</i>	32 m ²	32 m ²
Varkenshouderij	<i>Varkensstal</i>	1.378 m ²	0 m ²
	<i>Loods t.b.v. varkenshouderij</i>	84 m ²	0 m ²
	<i>Mestbassin</i>	690 m ²	0 m ²
Privédoeleinden	<i>Paardenboxen met aanverwante ruimtes</i>	768 m ²	199 m ²
	<i>Berging/garage</i>	92 m ²	92 m ²
Totaal		4.053 m²	1.542 m²

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door de sanering van de varkenshouderij wordt er bijdrage geleverd aan een milieukwaliteitswinst. Tevens wordt er ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde

Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede kaartlagen hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, locatie rood omcirkeld.

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen

- 3.51 aanvullende regels stalderen
- 3.61 Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf/agrarisch-verwant bedrijf in Gemengd landelijk gebied
- 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied
- 3.80 Ruimte-voor-ruimte
-

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

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

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling van de voormalige varkenshouderij aan de Wildertstraat 3 te Chaam kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Het bestaande agrarische bouwvlak van 14.112 m² wordt verkleind naar een bedrijfsbestemming van 6.669 m². Overige gronden verliezen de aanduiding 'Bouwvlak' en krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1'.

Tevens wordt er een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning toegevoegd. Deze woning wordt opgericht ter plaatse van het huidige agrarische bouwvlak. Dit nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.011 m² en krijgt de enkelbestemming 'Wonen'. De twee beoogde bouwvlakken hebben een gezamenlijke oppervlakte van 8.680 m². Er is dus sprake van een forse afname in het totaal oppervlakte bouwvlak. Tevens is er sprake van een afname in bebouwing ter plaatse, doordat de vleesvarkensstal, loods en mestbassin gesloopt wordt. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een afname in ruimte gebruik.

De nieuwe woning op het perceel wordt mogelijk gemaakt op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Het doel van deze regeling is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. De regeling is een afwijking van de regel dat er geen nieuwe (burger-)woningen mogen komen in het buitengebied. Er hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking omdat het geen stedelijke ontwikkeling betreft.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat.

Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het staken van een intensieve veehouderij, het herbestemmen van de locatie en het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Daarmee is er sprake van een forse afname van de emissies waardoor ook het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In artikel 3.77 van de Iov is echter verankerd dat automatisch wordt voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap wanneer gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling in artikel 3.80. Een ruimte-voor-ruimte woning levert voor het verkrijgen van de titel namelijk een dusdanige milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst dat er geen extra kwaliteitsverbetering wordt vereist. Dit betekent dat met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied voldaan wordt aan dit artikel.

Hiertoe is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als Bijlage 3 aan deze toelichting is toegevoegd. In paragraaf 4.6 wordt het landschappelijk inpassingsplan nader toegelicht. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 3.9 van de Iov.

Aanvullende regels staldieren (artikel 3.52)

De voorwaarden van de aanvullende regels staldieren zijn enkel van toepassing bij een uitbreiding hokdieren of uitbreiding oppervlakte van dierenverblijven ten behoeve van hokdieren. Binnen het plangebied wordt er niet uitgebreid in hokdieren of oppervlakte van, derhalve zijn de regels ten aanzien van het staldieringsgebied niet van toepassing op het initiatief.

Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf/agrarisch-verwant bedrijf in Gemengd landelijk gebied (artikel 3.61)

Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:

- a. *de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;*

De omgeving van het plangebied betreft een gemengd gebied. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving komen (intensieve) veehouderijen, glastuinbouw, overige agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, recreatiepark, horeca, groen, bos en burgerwoningen naar elkaar voor. Op het bedrijf worden in de huidige situatie een varkenshouderij en een kleinschalig loonbedrijf geëxploiteerd en er is een statische opslag aanwezig. Initiatiefnemer wenst de varkenshouderij te staken. Het kleinschalig loonbedrijf ten behoeve van de agrarische sector wordt voortgezet.

Een loonbedrijf wordt als een aan het gemengd landelijk gebied gebonden functie beschouwd. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 ha. Het beoogde bestemmingsvlak heeft een omvang van 6.669 m², waarbinnen maximaal 1.542 m² aan bedrijfsgebouwen is toegestaan. Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de maximaal toegestane omvang.

Om het effect van het loonbedrijf op omliggende functies te bepalen wordt het aspect geluid beschouwd, daar dat maatgevende milieuaspect is. Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar het geluidsniveau van het loonbedrijf op omliggende woningen

van derden. Dit rapport is bijgevoegd in Bijlage 5. Op basis van de inventarisatie van de activiteiten is een geluidsmodel opgezet waarbij het langtijdgemiddelde geluidsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder is berekend. Ten aanzien van de omliggende woningen is uitgegaan van de waarden vermeld in stap 2 uit de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau en 70 dB(A) etmaal waarde voor het maximaal geluidsniveau. Voor wat betreft de toetsing van de indirecte hinder is aangesloten bij de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Uit dit onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet wordt overschreden. Tevens wordt voor wat betreft het maximaal geluidsniveau op alle rekenpunten voldaan. Ook de indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Er vindt echter enkel een overschrijding plaats op de beoogde ruimte-voor-ruimte woning bij het maximale geluidsniveau ten tijde van het gebruik van de spoelplaats. Deze spoelplaats wordt beperkt gebruikt (ten hoogste eenmaal per week) waardoor de bewoners niet langdurig blootstaan aan het verhoogde geluidsniveau. Derhalve wordt deze overschrijding niet bezwaarlijk geacht. Uit de toetsing in hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat er ook voor de overige milieuaspecten sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving.

Tevens past de ontsluiting in de omgeving. De Wildertstraat heeft voldoende capaciteit om de vervoerbewegingen af te wikkelen. Daarbij komt dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een afname in verkeersbewegingen door het staken van de varkenshouderij. Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het loonbedrijf past in de omgeving.

b. de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot splitsing van het bouwperceel. Het bestaande bouwperceel wordt verkleind ten behoeve van het loonbedrijf. Voor de beoogde ruimte-voor-ruimte woning wordt er een bouwperceel toegevoegd. Dit wordt mogelijk gemaakt door middel van de ruimte-voor-ruimte regeling.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Zoals reeds eerder is toegelicht worden gebouwen ten dienste van de huidige varkenshouderij gesloopt. Dit betekent dat de vleesvarkensstal met een oppervlakte van 1.378 m², de loods (443 m²) en het mestbassin (690 m²) gesloopt worden. Op dit bouwvlak blijft dan ook enkel de bedrijfswoning en het gebouw voor het loonbedrijf behouden. Dit laatste gebouw is in de huidige situatie bestemd voor de opslag van goederen en milieuverantwoord ondernemen.

d. mestbewerking is uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot mestbewerking.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.80)

In het eerste lid van artikel 3.80 staat gegeven dat een bestemmingsplan van toepassing op het Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit, zie verderop in deze toelichting onder lid 2.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

De gemeente heeft in de structuurvisie ter plaatse van het plangebied een bebouwingsconcentratie aangewezen. Dit wordt nader uiteen gezet in paragraaf 3.2.1. Ook als naar de definitie van bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Iov wordt gekeken, is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Er is namelijk sprake van een bebouwingslint, een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied. De ligging van de locatie in bebouwingsconcentratie maakt het een planologisch aanvaardbare locatie voor woningbouw.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

Zoals reeds uiteen is gezet zal het plangebied zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 4.6.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Door de toevoeging van één woning is er geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Met de sanering van de varkenshouderij zijn ruimte-voor-ruimte titels gegenereerd. Dit blijkt uit het toetsingsformulier dat is afgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte, zie Bijlage 4. Een titel hiervan wordt ingezet voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning welke met dit plan mogelijk wordt gemaakt. Volledigheidshalve wordt hierna getoetst aan de voorwaarden voor een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit, zoals die zijn vastgelegd in artikel 3.80, tweede lid, van de Iov.

Conform lid 2 van artikel 3.80 is er sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

De varkenshouderij op de locatie is in zijn geheel beëindigd en gesaneerd. Alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij zijn gesloopt. Dit betreft de varkensstal, de loods en het mestbassin. Het gebouw voor het beoogde loonbedrijf wordt niet gesloopt. Voor dit gebouw is op 4 juni 2012 een omgevingsvergunning van rechtswege verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en milieuverantwoord ondernemen. Omdat er conform de vigerende omgevingsvergunning geen dieren gehouden mogen worden, komt deze stal niet in aanmerking voor de ruimte-voor-ruimte regeling en valt dus niet onder de sloopverplichting.

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

De veehouderij is direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest.

c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

De veehouderij is niet gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij. Echter zijn de omliggende gronden gelegen binnen Beperkingen veehouderij. Tevens is het in de omgeving niet wenselijk om veehouderijen nog door te ontwikkelen, derhalve zijner veel voormalige agrarische bedrijven omgeschakeld naar niet-agrarische functies.

d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;

Op de locatie was 3.363 m² aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, aanwezig. In totaal is er 1.821 m² gesloopt. Dit betreffen een loods en een varkensstal. De loods komt niet in aanmerking voor de ruimte-voor-ruimte regeling. De gesloopte varkensstal had een oppervlakte van 1.378 m² en komt wel in aanmerking voor de ruimte-voor-ruimte regeling. Er is dus ten minste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde bedrijfswoning gesloopt. Dit is blijkt uit het toetsingsformulier dat is opgenomen in Bijlage 4.

e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;

Het bedrijf beschikte over voldoende varkensrechten om ten minste 3.500 kg fosfaat uit de markt te halen.

- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*

De varkensrechten die geregistreerd waren op naam van de veehouderij zijn inmiddels uit de markt genomen. Dit is blijkt uit het toetsingsformulier dat is opgenomen in Bijlage 4.

- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;*

De omgevingsvergunning milieu is ingetrokken.

- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;*

De locatie wordt herbestemd naar een kleinschalig loonbedrijf. Er wordt geborgd dat het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitgesloten is.

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.*

Deze bepaling betekend dat als iemand al op andere wijze subsidie of vergoeding heeft ontvangen voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen diegene niet in aanmerking komt voor de regeling ruimte voor ruimte of dat die stallen niet ingebracht kunnen worden voor ruimte voor ruimte. Initiatiefnemer heeft op geen andere wijze subsidie of vergoeding ontvangen voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Er wordt enkel deelgenomen aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan en wordt een zorgvuldige veehouderij verzekerd door opname van voorwaarden in de regels bij dit bestemmingsplan.

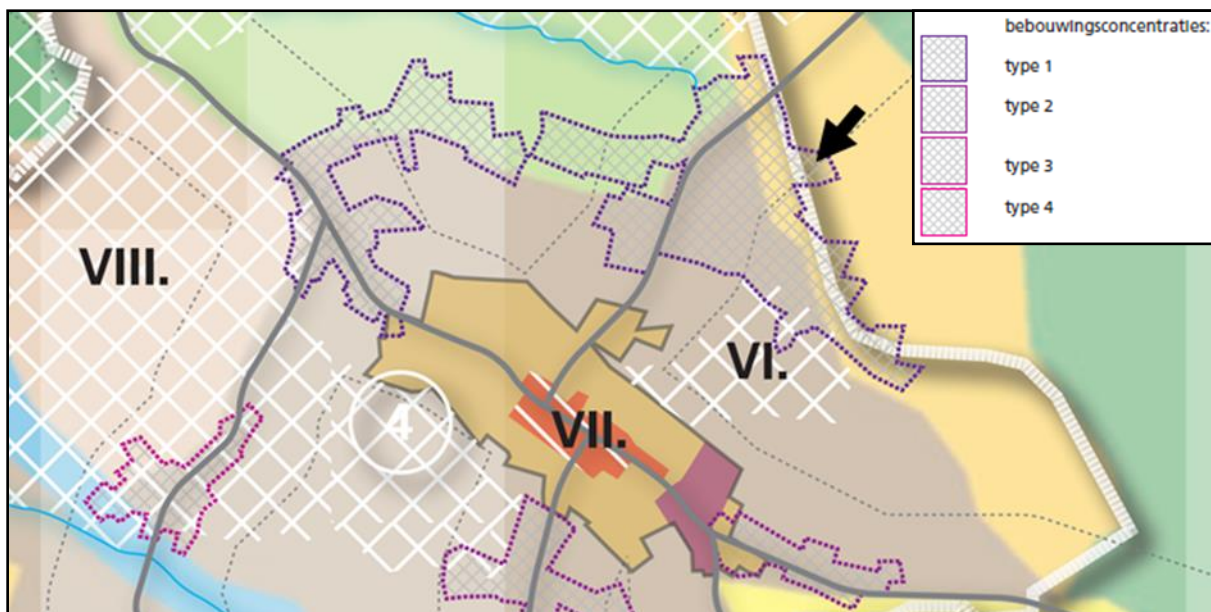
3.2 Gemeentelijk beleid

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, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger weer. De structuurvisie geeft aan welke ontwikkelingen voor het bestuur van belang zijn en de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven.

Het plangebied is gelegen in de landschapskarakteristiek 'jonge besloten zandontginningen' en bebouwingscluster type 1 aan de Wildertstraat, zie Afbeelding 8. Het karakter van een jong besloten zandontginningen landschap is een afwisselend groot en kleinschalig en openheid afwisselden met besloten gebieden. Verkaveling is rationeel, grote bospercelen en strakke lijnen. Op specifieke plaatsen, bijvoorbeeld tussen twee eenheden, is wegbeplanting aanwezig. De oriëntatie van een erf is voornamelijk dwars op de weg. Erfbeplanting is veelal beperkt tot de achterzijde van erven en de tuin aan de voorzijde. Deze karakteristieken zijn ook kenmerkend voor de Wildertstraat 3.



Afbeelding 8: Uitsnede plankaart structuurvisie Alphen-Chaam

Wat betreft wonen in het buitengebied wordt gesteld dat de voorkeur van de gemeente Alphen-Chaam hierbij uitgaat naar voormalige agrarische bedrijfslocaties aan de rand van een cluster. Incidentele woningbouw in het buitengebied is mogelijk wanneer gebruikt wordt gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Om te beoordelen of woningbouw gerelateerde initiatieven afweegbaar zijn heeft de gemeente deelgebieden aangewezen: de kernen, de bebouwingsclusters en het buitengebied. Per gebied is aangegeven of woningbouw wel of niet afweegbaar is. Het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster, zie Afbeelding 8. Er zijn diverse typen bebouwingsclusters aangewezen. De planlocatie is gelegen in bebouwingscluster type 1. Woningbouwinitiatieven voor een extra woning door nieuwbouw is daarin 'in principe afweegbaar'. De aanduiding bebouwingsconcentratie is ook in het bestemmingsplan opgenomen, zoals in paragraaf 1.3 uiteen is gezet.

In de ontwikkeling van bedrijvenactiviteiten is het van belang dat het initiatief geen onevenredige negatieve invloed mag hebben op de omgeving en het klimaat. De dynamiek in het buitengebied neemt toe. Daarom wil de gemeente de verbreding van het buitengebied verder voortzetten. Initiatieven die een meerwaarde hebben voor de gemeente Alphen-Chaam worden dan ook zoveel mogelijk gefaciliteerd. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeer aantrekkende werking. Zuinig ruimtegebruik is belangrijk en daarom worden milieucategorie 1 en 2 bedrijven bij voorkeur gemengd in gebieden die dat kunnen dragen, zoals linten, en vinden deze plaats in VAB of andere bestaande bebouwing. Buitengebied gerelateerde bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1, 2 en eventueel 3.1 zijn dan ook 'in principe afweegbaar' in bebouwingscluster type 1.

Hiermee past de beoogde ontwikkeling aan de Wildertstraat 3 in de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting is beschreven is binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Chaam', aldus vastgesteld op 26-11-1998, vigerend. Conform dit bestemmingsplan hebben de gronden de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' en medebestemming 'Agrarische doeleinden'.

De beoogde ontwikkeling betreft het veranderen van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar 'Woondoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'. In artikel 20, lid 8, onder a is een wijzigingsbevoegdheid opgesteld dat Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van het hergebruik van een, vanwege algehele bedrijfsbeëindiging vrijkomend voormalig agrarisch bijgebouw, niet zijnde een kas, de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden te wijzigen in de

medebestemming Woondoeleinden, met dien verstande dat hergebruik als burgerwoning alleen is toegestaan in de voormalige bedrijfswoning. In artikel 20, lid 8, onder b is deze opgenomen voor de wijziging in de medebestemming Bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf dan wel niet een niet-agrarisch bedrijf.

Vanwege het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is het noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken met een partiële herziening van het bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er op basis van het eerste criterium geen MER noodzakelijk is.

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. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt er sinds 7 juli 2017 ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van voorliggende toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan een intensieve veehouderij gesaneerd, waardoor er niet langer bedrijfsmatig vee gehouden wordt op de locatie. Een gedeelte van de bedrijfsgebouwen wordt aangepast, zodat het bestaande loonwerkbijzonderheid kan worden voortgezet en er meer ruimte is voor statische opslag. Overige bebouwing wordt gesloopt. In het kader van de ruimte-voor-ruimte releging wordt hiervoor in de plaats een woning aan het plangebied toegevoegd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten niet leiden tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze toelichting kan dan ook tevens worden beschouwd als vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie.

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

Analoog aan artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een m.e.r.-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de m.e.r.-beoordeling en om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Het college wordt verzocht om voorafgaand aan het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan op basis van bovenstaande een besluit te nemen op de m.e.r.-beoordeling.

4.2 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.

4.2.1 Waterrelevant beleid

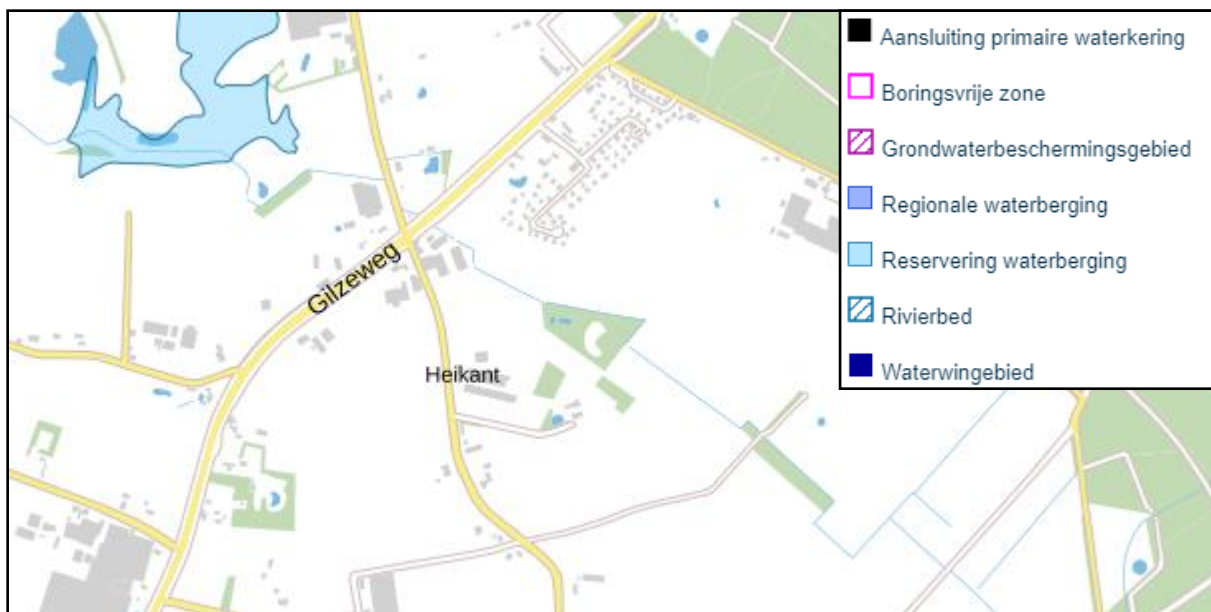
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale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

Provincie

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

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de kaart 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' van de Interim omgevingsverordening is geen aanduiding legen op het plangebied (Afbeelding 9). Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging', Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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. Zoals weergegeven is in Afbeelding 10 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'gezondheid 1' PMWP

Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

De Keur van Waterschap Brabantse Delta, welke in werking is getreden op 1 maart 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

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

4.2.2 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 perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie blijft het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd worden op het gemeentelijk riool. Ook de beoogde ruimte-voor-ruimte woning zal hier op aangesloten worden. Bij de bouw van nieuwe bouwwerken zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het (bodem)watersysteem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de (bodem)waterkwaliteit en ecologie. Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen.

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende erfverharding verdwijnt (Tabel 2). Hiervoor komt een nieuwe ruimte-voor-ruimte woning voor terug. In totaliteit zal er sprake zijn van een afname van verharding. Hemelwater dat op de resterende bebouwing terecht komt kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

Tabel 2: Overzichtstabel bestaande en beoogde bedrijfsgebouwen

	Huidige situatie	Beoogde situatie
Varkensstal	1.378 m ²	-
Mestbassin	690 m ²	-
Voormalige varkensstal + aanbouw	1.510 m ² 32 m ²	1.510 m ² 32 m ²
Loods	443 m ²	-
Woning	-	± 200 m ²
+ eventuele bijgebouwen	-	± 100 m ²
Totaal	4.053 m²	± 1.842 m²
Afname		2.211 m²

4.3 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.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

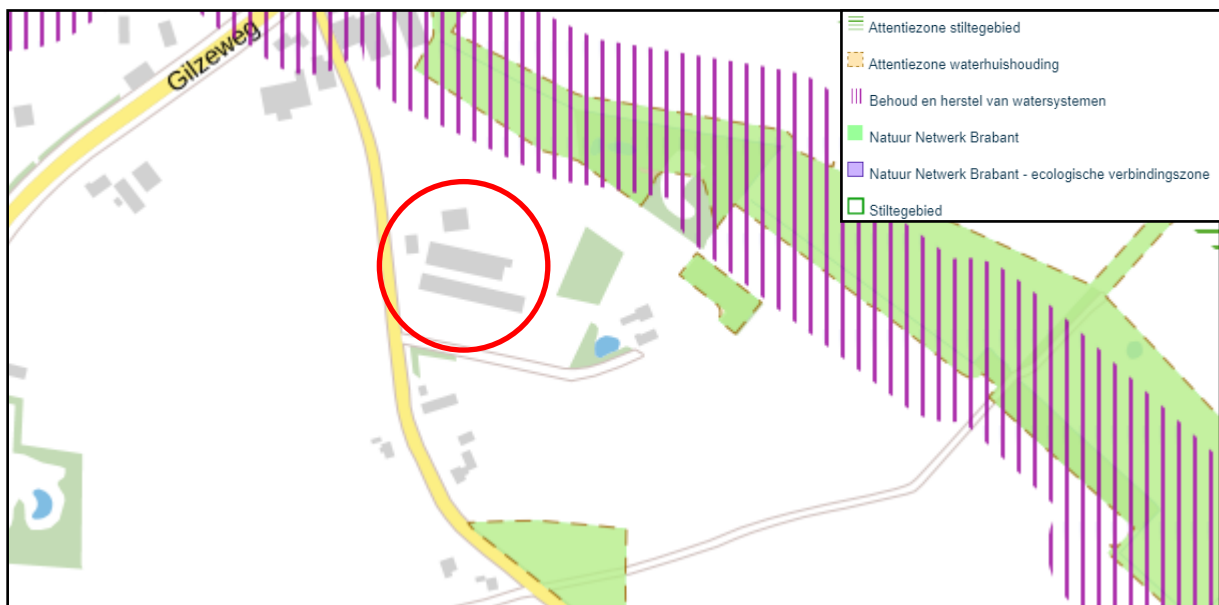
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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 verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 11. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart 'natuur en stiltegebieden', Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, locatie rood omcirkeld

4.3.2 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 driedelig:

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

Het plangebied is gelegen op circa 5,2 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Aangezien met dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt

omgezet naar 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' en er in de nieuwe situatie geen dieren gehouden worden, is negatief effect op de beschermde natuurgebieden uit te sluiten en is er geen omgevingsvergunning natuur in het kader van de Wet natuurbescherming verplicht.

Bescherming van soorten

De soorten beschermende 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 Wildertstraat 3 te Chaam, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing en de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woning, beschermde natuurwaarden 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. Ten behoeve van het initiatief is een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd (met veldbezoek) door het onderzoeksbureau Ijzerman Advies. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 6 van het onderliggende bestemmingsplan.

Het plangebied betreft een agrarische bedrijfslocatie met woning. Langs de te slopen varkensstal loopt een houtwal met diverse soorten zoals hazelaar, vogelkers, berk etc. De locatie omvat eveneens de graspercelen ten zuiden van de bebouwing. Uit de deskstudie is gebleken dat het plangebied niet is gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het NNB. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkeling, ten opzichte van het huidige gebruik. Door het staken van de varkenshouderij vindt er een forse vermindering van ammoniakuitstoot plaats. Tevens heeft er een bevraging van de Nationale databank flora en fauna (NDFF) plaatsgevonden. Op de locatie zijn geen relevante waarnemingen van wettelijk beschermde soorten bekend.

Uit de Quicksan is het volgende advies gekomen:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen

van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of diverse vleermuizen zijn geen nestlocaties op de planlocatie aangetroffen. Daarnaast wordt er geen bebouwing gesloopt, dus is er geen bedreiging voor het voortbestaan van deze soorten aanwezig. Er worden namelijk geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 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.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

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

Wettelijk toetsingskader

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

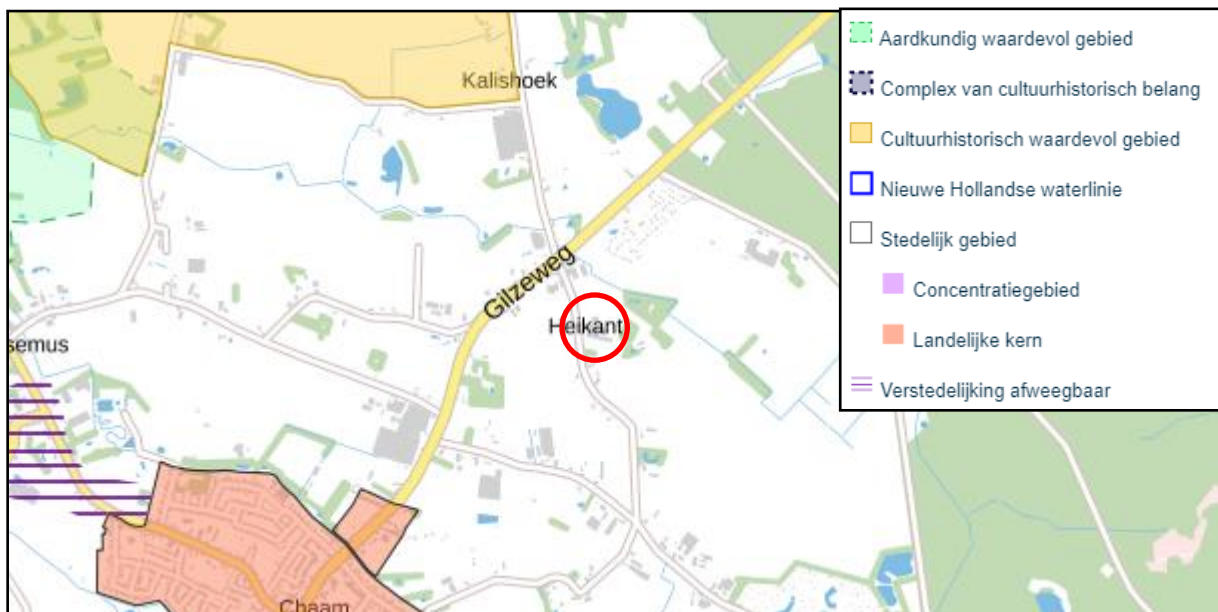
Op 5 juli is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. 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 is gehouden. 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 beschermen objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet,

bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn dan ook overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Iov blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 12.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed', Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, locatie rood omcirkeld

De CHW bevat tevens de meest recente erfgoedinformatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Ook alle informatie die op de CHW 2006 te vinden was is opgenomen op de nieuwe CHW, zie Afbeelding 13. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is in de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de Baronie.

Voor deze regio gelden de volgende strategieën:

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

De dragende structuren uit de regio betreffen onder andere oude dorpen en buurtschappen met akkercomplexen, groenstructuren, heidevelden, landgoederen, heideontginningen en verdedigingswerken. Het plangebied is gelegen in het buurtschap 'Heikant' ten noordoosten van Chaam. In samenhang met het gemeentelijk beleid wordt er met dit plan gezorgd voor een verdere versterking van het buurtschap. De woning wordt binnen het voormalig bouwvlak

gebouwd, ter plaatse of langs de varkensstal. Hierdoor zal de openheid naar het landschap gewaarborgd blijven en als landschappelijke kwaliteit versterkt worden. Er is dus sprake van behoudt en versterking van de waardevolle buurtschappen van de Baronie, waardoor wordt aangesloten bij de ontwikkelingsstrategie van de Baronie.

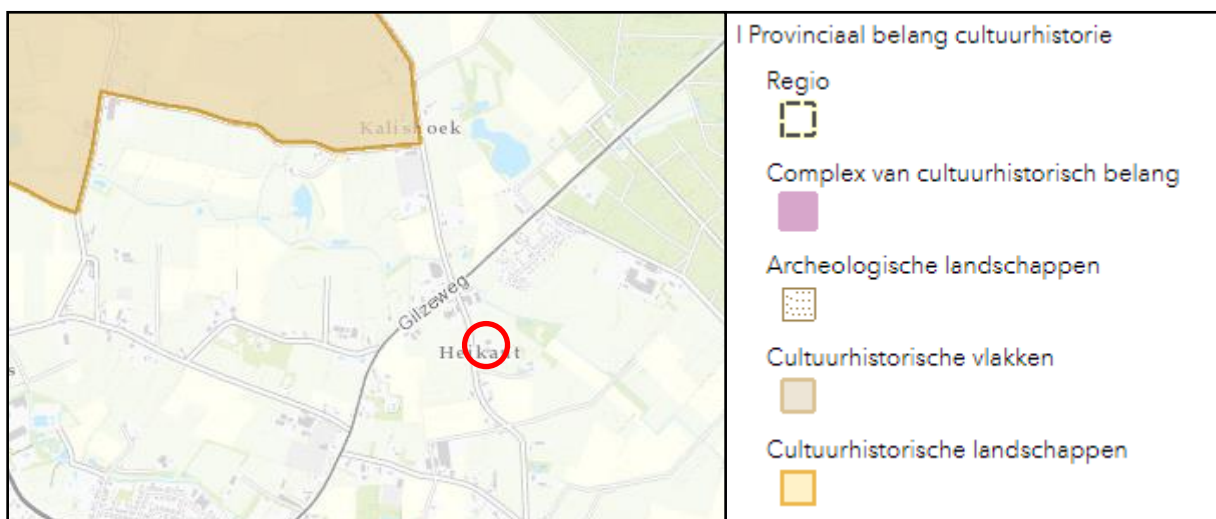
- *De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen.*

Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap of complex van cultuurhistorisch belang. Deze ontwikkelingsstrategie is dan ook niet van toepassing en de beoogde beïnvloedt de ontwikkelingsstrategie dan ook niet.

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

Het plangebied is niet gelegen in de archeologische landschappen zoals bovengenoemd. Deze ontwikkelingsstrategie is dan ook niet van toepassing en de beoogde ontwikkeling beïnvloedt de ontwikkelingsstrategie dan ook niet.

De beoogde ontwikkeling sluit dus aan bij de strategische uitgangspunten van het landschap van de Baronie, of is niet relevant aan de uitgangspunten waardoor het de ontwikkelingsstrategie ook niet beïnvloedt.



Afbeelding 13: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart', locatie rood omcirkeld

4.4.2 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 Europees verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

Wettelijk is bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen en dergelijke. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' is ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Echter is deze verwachtingswaarde gebaseerd op een wetenschappelijke hypothese van zo'n 15 jaar geleden. Uit recente onderzoeken en nieuwe inzichten is gebleken dat in de omgeving van Chaam deze hypothese bijgesteld moet worden. Derhalve is er door Transect BV een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Dit betreft een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bewaar tegen de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. De plek van de woning heeft een lage verwachting evenals de plaatsen van de te slopen gebouwen. Er wordt daarom geadviseerd ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te nemen. In de rest van het plangebied vinden geen diepreikende werkzaamheden plaats. Daar kan de huidige waarde worden gehandhaafd. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Alphen-Chaam).

Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op basis van dit advies heeft het bevoegd gezag (de gemeente Alphen-Chaam een selectiebesluit genomen. De gemeente stemt in met het advies van Transect BV om geen vervolgonderzoek voor het bouwvlak te laten uitvoeren. Er is voor het bouwvlak namelijk vastgesteld dat er sprake was van een nat milieu dat niet aantrekkelijk was voor bewoning. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden is daarom klein. Hiermee is de Archeologische Monumentenzorg voor het bouwvlak afgerond en wordt het bouwvlak vrijgegeven voor de geplande bouwactiviteiten. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' in het bestemmingsplan kan voor het bouwvlak verwijderd worden. Voor de rest van het plangebied blijft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' van toepassing zoals ook verwoord is in de betreffende bestemmingsplanparagraaf.

4.5 Bodemkwaliteit

Vanwege sanering van de varkenshouderij, de sloop van bedrijfsgebouwen, de geplande bestemmingsplanwijziging en de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 8. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem. Het onderzoek is conform NEN 5725, 5740 en 5707 uitgevoerd.

De onderzoekslocatie beperkt zicht tot de huidige stallen, schuur en beoogde ruimte-voor-ruimte woning. In de schuur is een bovengrondse dieseltank aanwezig met een inhoud van circa 3.000 liter en een olieopslag in vaten. Op het overgrote deel van de zuidelijke stal en de schuur is asbesthoudende dakbedekking aanwezig zonder dakgoot, waarbij plaatselijk geen verharding aanwezig is onder de dakrand. Uit vooronderzoek blijkt dat de toplaag onder de asbesthoudende dakbedekking als verdacht beschouwd dient te worden. De bovengrondse dieseltank met olieopslag dient als verdacht beschouwd te worden ten aanzien van minerale olie in grond en minerale olie en btexn in grondwater. Het overige deel van de locatie is als onverdacht beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging.

Ter plaatsen van de toplagen onder de dakranden van de zuidelijke stal en schuur zijn in de fijne fractie (licht) verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen ten aanzien van de detectielimiet. De gestelde hypothese 'verdachte' locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. Echter worden de nader onderzoekswaarden niet overschreden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank en olieopslag zijn in de bovengrond geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Tevens zijn er geen verhoogde concentraties aan minerale olie en btexn aangetroffen in het grondwater. De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie kan

worden verworpen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de overige locatie zijn in de matig puingranulaathoudende bovengrond (productcertificaatnr.: BG-293/2) licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet benaderd. In de zwak puingranulaathoudende ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In de zintuiglijk 'schone' bovengrond is in één van de monsters licht verhoogde gehalten aan koper en kwik aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet benaderd. In de overige monsters van de zintuiglijk 'schone' bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond zijn gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.6 Landschappelijke inpassing

Zoals reeds uiteen is gezet is het plangebied gelegen in de landschapskarakteristiek 'jonge besloten zandontginningen'. Het karakter van een jong besloten zandontginningen landschap is afwisselend groot en kleinschalig, ook wordt openheid afgewisseld met besloten gebieden. Verkaveling is rationeel met strakke lijnen. Op specifieke plaatsen, bijvoorbeeld tussen twee eenheden, is wegbeplanting aanwezig. De oriëntatie van bebouwing is voornamelijk dwars op de weg. Erfbeplanting is veelal beperkt tot de achterzijde van erven en de tuin aan de voorzijde.

Op de locatie aan de Wildertstraat 3 is reeds beplanting aanwezig, zie Afbeelding 14. Ten noorden van het huidige bouwvlak is een bomenrij aanwezig welke behouden zal blijven. Ten zuiden van de te slopen varkensstal is ook een bomenrij aanwezig welke deels behouden zal blijven. Aan de oostzijde van het beoogde bouwvlak van het bedrijf zal een bossingel aangelegd worden. Ten zuiden van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning wordt een bomenrij aangelegd. Deze inpassingen creëren een zachte overgang naar het achterliggende landschap.

Met dit plan is het plangebied goed ingepast in het landschap. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is terug te vinden in Bijlage 3. In de regels zal de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting en de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' ter plaatse van de beplanting.



Afbeelding 14: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Wildertstraat 3 te Chaam

4.7 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'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. De inrichting en omliggende objecten liggen in landelijk gebied waarbij functiemenging is tussen woningen en bedrijven. In de omgeving komen (intensieve) veehouderijen, glastuinbouw, overige agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven,

recreatiepark, horeca, groen, bos en burgerwoningen naar elkaar voor. Hierdoor is er dus sprake van een verhoogde milieubelasting. Kleinere richtafstanden zijn te rechtvaardigen.

Conform de VNG-publicatie valt een loonbedrijf met een bedrijfsvloer oppervlakte van meer dan 500 m² onder 'dienstverlening ten behoeve van de landbouw, algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o. >500 m²'. Een dergelijk bedrijf behoort tot de milieucategorie 3.1. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, bedraagt de richtafstand 0 meter voor het aspect stof, 10 meter voor de aspecten geur & gevaar en 30 meter voor het aspect geluid. De dichtstbij gelegen woning van derden betreft de beoogde ruimte-voor-ruimte woning, welke wordt gebouwd op minimaal 10 meter afstand van de perceelgrens van het loonbedrijf. Voor de aspecten stof, gevaar en geur wordt er dus voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie. Zoals beschreven in paragraaf 3.1.2 wordt beschreven dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau niet overschreden wordt op de woning. Enkel als gevolg van de spoelplaats vindt er een overschrijding plaats van het maximale geluidsniveau. De spoelplaats zal kort en beperkt (ten hoogste eenmaal per week) gebruikt worden. Omdat de bewoners van de woning dus niet langdurig blootstaan aan het verhoogd geluidsniveau, wordt deze overschrijding en dus de afstand van 10 meter niet bezwaarlijk geacht. De minimale afstand van 10 meter tussen de beoogde ruimte-voor-ruimte woning en de perceelgrens van het loonbedrijf is geborgd middels een bouwvlak.

In de omgeving van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning zijn er enkele bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op de beoogde ontwikkeling wat betreft geluid. In voorgaande alinea is al beschreven dat er voldaan wordt aan de maximale richtafstanden van de VNG tussen de nieuwe beoogde ruimte-voor-ruimte woning en het dichtstbijzijnde bedrijf, het loonbedrijf dat wordt gerealiseerd te plaatse van de varkenshouderij. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmering in woon- en leefklimaat op de beoogde ruimte-voor-ruimte woning.

Omgekeerd moet de beoogde ruimte-voor-ruimte woning dus ook op gepaste afstand van reeds bestaande bedrijven gesitueerd zijn. Zoals hierboven beschreven wordt de woning geplaatst op een afstand van minimaal 10 meter van het loonbedrijf af. In de omgeving zijn nog andere bedrijven gelegen. Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid met uitzondering van het loonbedrijf is bungalowpark 'De Bosrand', wat behoort tot milieucategorie 3.1. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf is gelegen op circa 200 m van het plangebied. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het gebruik van de voormalige varkensstal als kleinschalig loonbedrijf en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning met de daarmee gepaard gaande sanering van de intensieve veehouderij geen belemmeringen vormt voor de omliggende functies.

4.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies voor bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen. Omgekeerd mogen nieuwe ontwikkelingen ook niet leiden tot beperkingen voor omliggende veehouderijen. Ook moet er aangetoond worden dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse aanvaardbaar is.

4.8.1 Belemmeringen voor agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ten opzichte van het plangebied is gelegen op het bouwvlak aan de Gilzeweg 38 te Chaam en betreft een melkveehouderij. Voor melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee zijn geen geuremissies vastgesteld. Derhalve hoeft er enkel getoetst te worden aan vaste afstanden. Dit bedrijf wordt op grond van de Wgv beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden indien er

binnen 50 meter van het bedrijf een geurgevoelig object wordt opgericht. De beoogde ruimte-voor-ruimte woning is gelegen op minimaal 180 meter van het bouwvlak aan de Gilzeweg 38. Het nieuwe geurgevoelig object dat wordt gerealiseerd aan de Wildertstraat 3 is gelegen op gepaste afstand van de melkveehouderij.

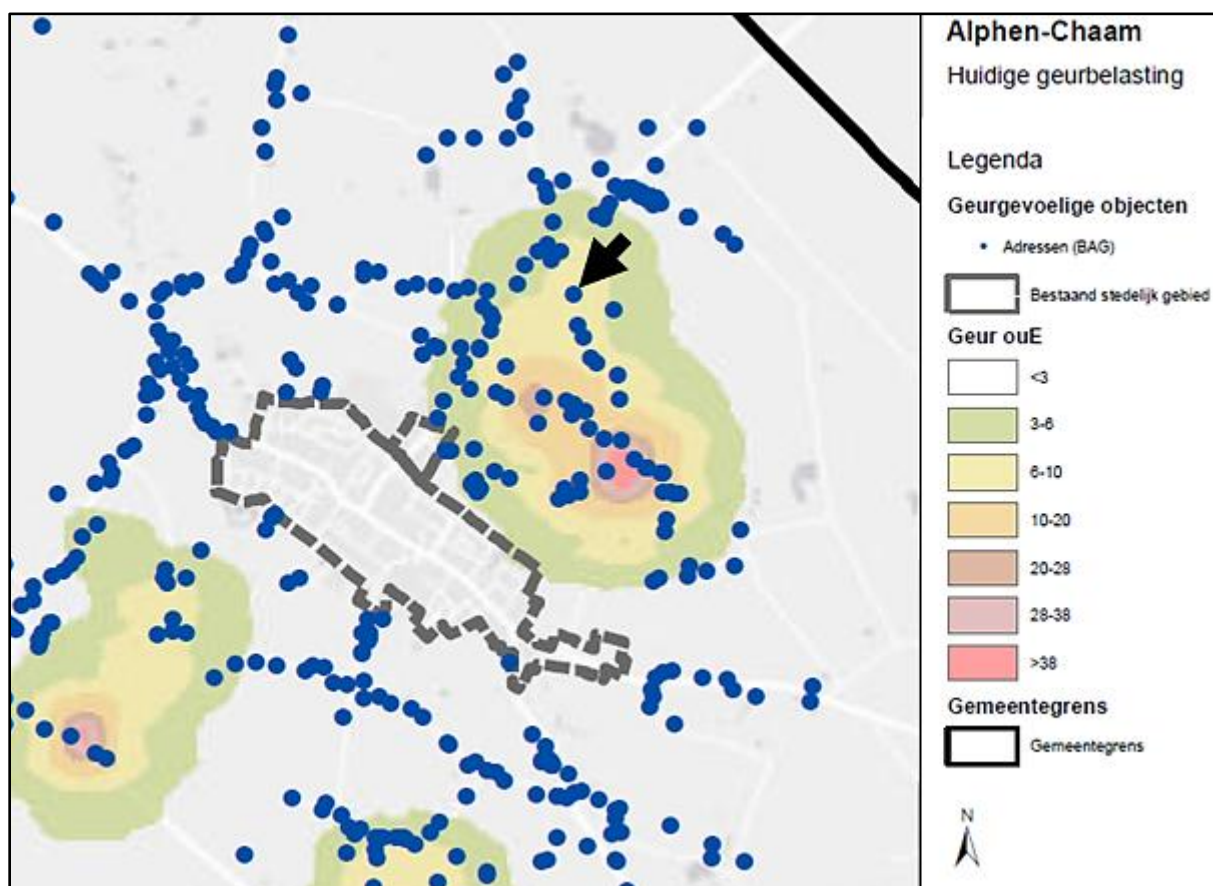
Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een geurcontour die in acht moet worden genomen. Een dergelijk veehouderij betreft een melkgeitenhouderij aan de Schuttershoefweg 3 te Chaam. Aangezien er op kleinere afstand tot deze veehouderij reeds gevoelige objecten zijn gelegen, zijn die betreffende objecten maatgevend voor de normering. Deze objecten zullen die veehouderijen dan ook altijd meer belemmeren dan het geurgevoelig object aan de Wildertstraat 3 zal doen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een belemmering van de agrarische bedrijven in de omgeving.

4.8.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van geurgevoelige objecten. Er wordt getoetst aan de kaart van de achtergrondbelasting geur uit 2016 van de gemeente Alphen-Chaam. Hierin is de meest actuele geursituatie bepaald. Echter is de huidige varkenshouderij nog meegeteld in deze situatie. Door het saneren van deze varkenshouderij wordt het woon- en leefklimaat verder verbeterd. Uit de kaart blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 6 en 10 OU_E/m^3 , zie Afbeelding 15. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het geurniveau ter plaatse van het plangebied is conform Tabel 3 daarmee acceptabel.

Tabel 3: Relatie achtergrond belasting, percentage geurhinder en milieukwaliteit, Geurgebiedsvisie gemeente Alphen-Chaam (11 mei 2011)

Woon/ leefklimaat	Bebouwde kom	
	Achtergrondbelasting	
	Geurbelasting (OU_E/m^3)	Geurhinderden (%)
Acceptabel geurniveau	0-6	0-8
Afweegbaar geurniveau	6-10	8-12
Slechte geursituatie	>10	>12
Woon/ leefklimaat	Buitengebied	
	Achtergrondbelasting	
	Geurbelasting (OU_E/m^3)	Geurhinderden (%)
Acceptabel geurniveau	0-28	0-25
Afweegbaar geurniveau	28-38	25-30
Slechte geursituatie	>38	>30



Afbeelding 15: Achtergrond belasting 2016 Gemeente Alphen-Chaam, planlocatie aangegeven met pijl

4.9 Geluid

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 verkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

4.9.1 Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Indien de maximale snelheid op een weg maximaal 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er vanuit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen.

Binnen de geluidszones is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaaai dient de gevelbelasting derhalve in beeld gebracht te worden. Er wordt getoetst aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 5 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

De nieuwe ruimte-voor-ruimte woning is gelegen binnen de geluidzone van de Wildertstraat en van de Gilzeweg. Deze wegen betreffen 60 km/h wegen. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai uitgevoerd door G&O Consult, welke is bijgevoegd in Bijlage 9. Uit dit onderzoek blijkt dat op de beoogde ruimte-voor-ruimte woning inclusief aftrek van artikel 110 g voldoen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van de

buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden een overwegend goede geluidskwaliteit heerst. Enkel aan de voorzijde (noordwestzijde) van de woning heerst er een matige geluidskwaliteit. Deze buitenruimte zal niet intensief gebruikt worden. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

4.9.2 Woon- en leefklimaat

In de omgeving van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning zijn er enkele bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op de beoogde ontwikkeling wat betreft geluid. In paragraaf 4.7 is reeds beschreven dat er voldaan wordt aan de maximale richtafstanden van de VNG tussen de nieuwe beoogde ruimte-voor-ruimte woning het dichtstbijzijnde bedrijf, het loonbedrijf dat wordt gerealiseerd te plaatse van de varkenshouderij. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmering in woon- en leefklimaat is wat betreft geluid op de beoogde ruimte-voor-ruimte woning.

Het loonbedrijf mag ook geen belemmering geven op het woon- en leefklimaat van de omgeving. De dichtstbij gelegen woning van derden is de beoogde ruimte-voor-ruimte woning. Deze wordt gebouwd op minimaal 10 meter van de perceelgrens van het loonbedrijf. In paragraaf 3.1.2 wordt beschreven dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet overschreden wordt op deze woning en dat de etmaal waarde voor het maximaal geluidsniveau niet overschreden wordt op de woning, zie ook het akoestisch onderzoek in Bijlage 5. Enkel als gevolg van de spoelplaats vindt er een overschrijding plaats van het maximale geluidsniveau. Een maatregel om het geluidsniveau te reduceren is het plaatsen van een scherm. Dit is echter niet wenselijk. Een scherm van een dergelijke omvang zal het landschap verstoren en zal het zicht van het verkeer afkomstig van en naar het bedrijf belemmeren wat kan leiden tot gevaarlijke situaties. Tevens neemt het plaatsen van een scherm hoge kosten met zich mee. Door het beperkt gebruik van de spoelplaats (ten hoogste eenmaal per week) is deze investering niet reëel. De geluidshinder van de spoelplaats is daardoor beperkt en van korte duur. Omdat de omwonende niet langdurig blootstaan aan de verhoogde geluidsniveau wordt de overschrijding niet bezwaarlijk geacht. Eventueel kan dit als maatwerkvoorschrift worden opgelegd aan de melding Activiteitenbesluit, die ten behoeve van de beoogde bedrijfsopzet zal worden gedaan.

Er kan dus geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat ten opzichte van het aspect 'geluid' aanvaardbaar wordt geacht.

4.10 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waardoor een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Wildertstraat. Een verharde weg die aan de noordzijde wordt ontsloten door de Gilzeweg en aan de zuidzijde kruist aan de Schuttershoefweg en Kerkdreef en richting het zuidoosten doorloopt tot de Putvenweg. De infrastructuur aan de Wildertstraat is kleinschalig, waardoor langs deze wegen slechts ruimte is voor bedrijvigheid met een beperkte verkeersaantrekkende werking. De beoogde ontwikkeling heeft een afname in verkeersbewegingen tot gevolg, aangezien de agrarische bestemming volledig wordt gesaneerd. Voor een agrarisch bedrijf moet immers vee, voer, mest etc. aan- en afgevoerd worden. De zoon van initiatiefnemer welke het loonbedrijf exploiteert zal normaliter circa twee keer per dag met materieel van en naar de inrichting bewegen. In de ochtend rijdt hij weg en in de avond keert hij terug, met de mogelijkheid dat hij tussendoor naar de inrichting komt voor een pauze. Ook voor de beoogde ruimte-voor-ruimte woning gelden beperkte transportbewegingen. Hiermee zijn de verkeersbewegingen van en naar de inrichting in de beoogde situatie vele malen minder dan in de bestaande situatie het geval is.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Alphen-Chaam beschikt over de 'Nota Parkeernormen' waarin een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen is opgenomen. Voor een vrijstaande koopwoning geldt er een minimum van 2 parkeerplaatsen per woning en een maximum van 2,8. Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd bij de woning. Voor het loonbedrijf wordt een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf aangehouden. Hiervoor geldt een minimum van 0,8 en een

maximum van 1,3 parkeerplaatsen. Derhalve wordt er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het loonbedrijf.

4.11 Luchtkwaliteit

In het kader van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. In de Wet luchtkwaliteit zijn eisen opgenomen voor de luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5}) worden relevant geacht.

4.11.1 Planologische ontwikkeling

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

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

- categorie woningbouwlocaties;
- categorie kantoorlocaties;
- combinatie van woningbouw en kantoren;
- categorie inrichtingen.

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van een enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf' en naar 'Wonen'. Daarnaast wordt op het bouwvlak van de woonbestemming een ruimte-voor-ruimte woning opgericht. De ontwikkeling ten behoeve van de woonbestemming valt in de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3a, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

De woning binnen het plangebied worde ontsloten door één ontsluitingsweg. Er wordt echter ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens. Bovendien kunnen er met de beoogde ontwikkeling niet langer dieren gehouden worden op de voormalige varkenshouderij. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Het plan bestaat niet uitsluitend uit woningen en/of kantoren. Voor het loonbedrijf moet er daarom gebruik worden gemaakt van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van de genoemde stoffen in de lucht. In Afbeelding 16 is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Het extra aantal voertuigbewegingen bedraagt 4. Het aandeel zwaar (vracht)verkeer is 100 %. Dit omdat er gereden word met grote tractoren en andere zware voertuigen. Dit is een progressieve aanname omdat er na alle waarschijnlijkheid ook gereden gaat worden met licht materieel. In de praktijk zal dit aandeel dus wellicht lager zijn.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		4
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

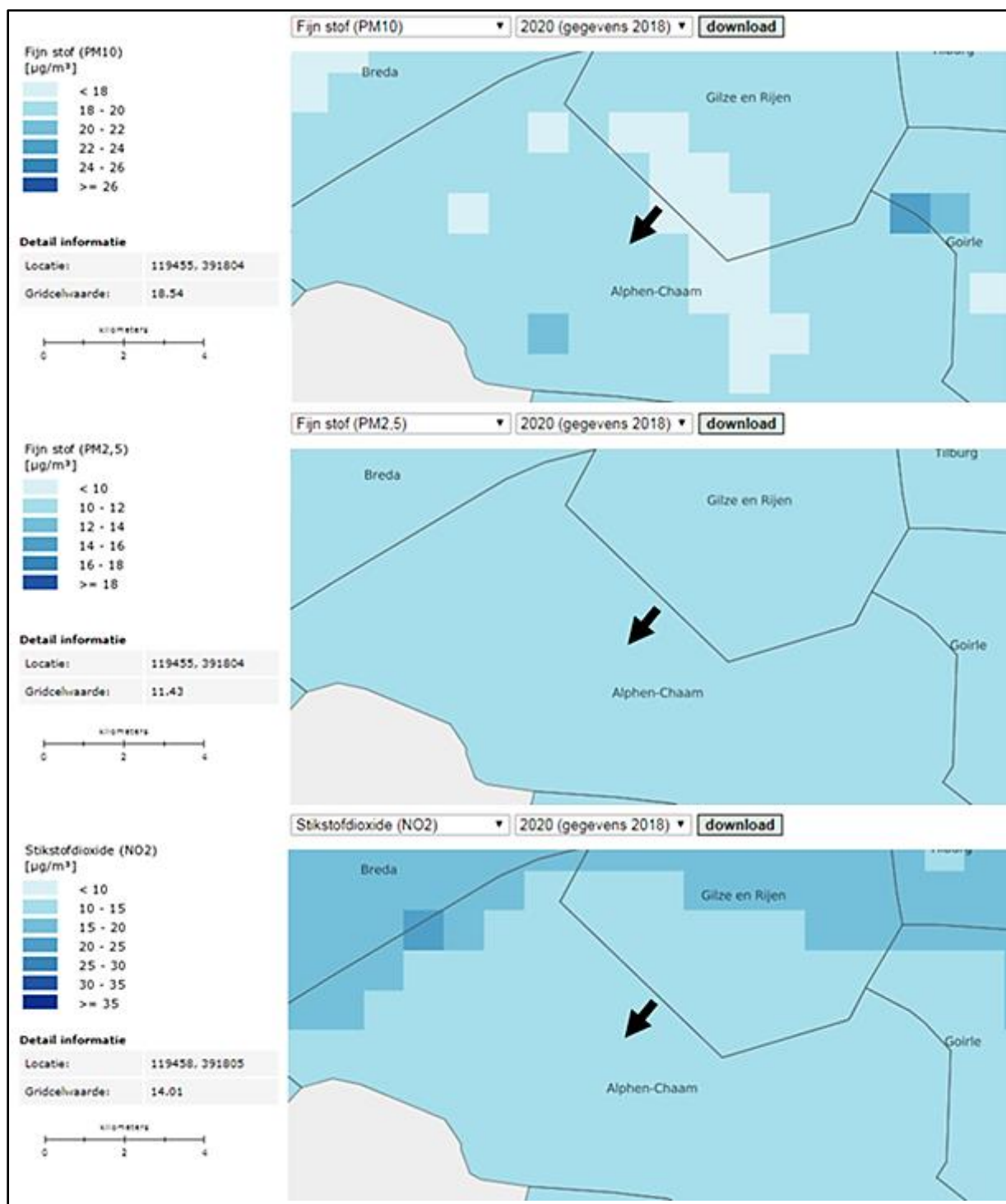
Afbeelding 16: Berekening toename Fijnstof en Stikstofoxide in NIBM

4.11.2 Woon- en leefklimaat

Het is van belang dat ter plaatse van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). Deze grenswaarde bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij een vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GDN) waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 18,54 µg/m³, voor PM_{2,5} 11,43 µg/m³ en voor NO₂ 14,01 µg/m³, zie Afbeelding 17.

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



Afbeelding 17: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen de risicobron en een (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is de maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans is.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve ongevalsfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Inrichtingen

Uit de risicokaart, Afbeelding 18, blijkt dat er binnen 500 meter een risicovolle inrichting is gelegen. Dit betreft een opslag voor chloorbleekloog ten behoeve van het zwembad op het chaletpark De Bosrand. Hiervoor is een PR 10^{-6} risicocontour van 0 meter vastgesteld. Daarnaast heeft de opslag van chloorbleekloog geen invloedsgebied in relatie tot bepaling van het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico nul is. Een verantwoording voor deze Bevi-inrichting ten opzichte van het plangebied is dan ook niet noodzakelijk.

Transport

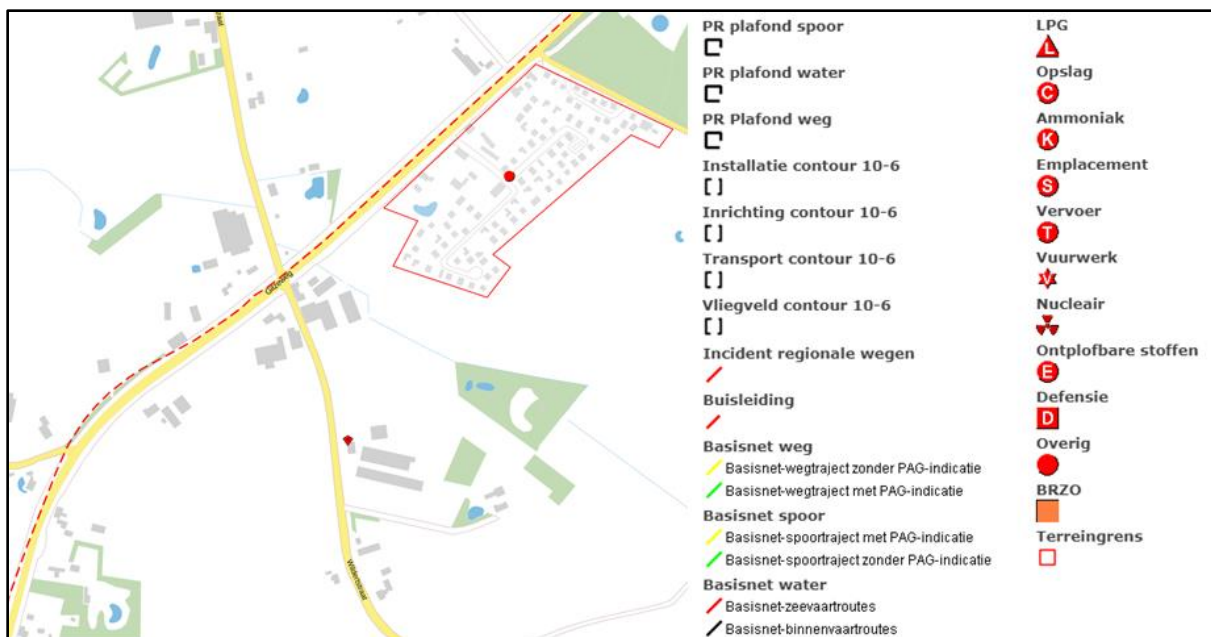
In de gemeente Alphen-Chaam is van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen geen sprake. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over weg, spoor of over water.

Buisleidingen

Op Afbeelding 18 is te zien dat er in de omgeving van de planlocatie een buisleiding is gelegen. Voor deze buisleiding is geen invloedsgebied vastgesteld in relatie tot de bepaling van het groepsrisico. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing. Omdat het plangebied is gelegen op een afstand groter dan 200 meter van een risicovolle infrastructuur aangewezen buisleiding, kan gebruik worden gemaakt van het standaardadvies. Het meest recente standaardadvies van de gemeente Alphen-Chaam dateert van 2018. Dit advies is te vinden in Bijlage 10 van deze toelichting.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de boogde ontwikkelingen binnen het plangebied.



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart Nederland

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 18). Dit aspect vormt derhalve geen belemmering

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van 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 – Landschappelijke inpassing';
- Enkelbestemming 'Verkeer';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte';
- Gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie 2'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Ten plaatse van het voormalige agrarisch bedrijf wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf'. Het vrijkomende agrarische bouwvlak van 14.112 m² zal worden gereduceerd naar een bedrijfsbestemming van 6.669 m². Hierbinnen worden bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de te behouden gebouwen. Tevens wordt er ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwvlak toegevoegd met de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van

2.182 m². De overige gronden van het voormalige bouwvlak zullen gewijzigd worden naar 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1'. Hierop zal geen bouwvlak meer aanwezig zijn. Tevens is de enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen daar waar de openbare weg gelegen is.

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 bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd' omdat dit het meest recente bestemmingsplan is van het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het dit bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Wildertstraat 3 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 vooroverleg met de daartoe aangewezen instanties en een omgevingsdialoog.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

De gemeente Alphen-Chaam heeft de Nota Burgerparticipatie opgesteld. Indien er sprake is van een bestemmingsplan verwacht de gemeente dat initiatiefnemer actief communiceert met omwonende over de beoogde ontwikkeling. Een rapport over dit communicatietraject, inclusief hoe omgegaan wordt met gemaakte opmerkingen (indien van toepassing), dient overlegt te worden. In dat kader heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan is aan de gemeente overlegd, maar wordt in het kader van de privacywet niet aan deze toelichting toegevoegd.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is daarnaast overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Uit de vooroverlegreactie van het waterschap blijkt dat er in het kader van de watertoetsprocedure kan worden ingestemd met het plan. Naar aanleiding van deze reactie zijn er geen aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk. De vooroverlegreactie van de provincie is behandeld in Bijlage 11 van de toelichting.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 25 maart 2020 tot en met 11 mei 2020. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Van deze mogelijkheid is door één partij gebruik gemaakt, de provincie Noord-Brabant. De ingebrachte zienswijze is behandeld in de zienswijzenota, zie Bijlage 12. Hierin is tevens opgenomen op welke punten het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze. Het plan is op basis van de doorgevoerde wijzigingen op 2 juli 2020 gewijzigd 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. 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: Gebruik huidige en beoogde situatie

Bijlage 2: Benodigde oppervlakte bebouwing t.b.v. loonbedrijf

Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4: Toetsingsformulier ruimte-voor-ruimte

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek G&O consult

Bijlage 6: Quick scan flora en fauna Ijzerman advies

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek Transect

Bijlage 8: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Moerdijk Bodemsanering B.V.

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï G&O consult

Bijlage 10: Standaardadvies Brandweer Midden- en West-Brabant

Bijlage 11: Notitie beantwoording vooroverlegreacties

Bijlage 12: Zienswijzenota



www.vandunadvies.nl