

VASTGESTELD

WIJZIGINGSPLAN ELSAKKERPAD 16 CHAAM





WIJZIGINGSPLAN ELSAKKERPAD 16 CHAAM

GEMEENTE ALPHEN - CHAAM

Planstatus	Vastgesteld
Datum	20 - 08 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.1723.WPElsakkerpad16-VS01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer en Zoe Zeegers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	18
5.1	Archeologie	18
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Bodemkwaliteit	20
5.4	Cultuurhistorie	21
5.5	Externe veiligheid	24
5.6	Flora en fauna	26
5.7	Geluid	28
5.8	Geurhinder	28
5.9	Luchtkwaliteit	29
5.10	Water	30
6.	Juridische regelgeving	34
6.1	Inleiding	34
6.2	Systematiek van de regels	34
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische haalbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Elsakkerpad 16 te Chaam

Bijlage 2: Verkennend onderzoek asbest in de bodem Elsakkerpad 16 te Chaam

Bijlage 3: Uitkomst rekentool infomil Standaard rekenmethode I

Bijlage 4: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Bijlage 5: Wateradvies Brabantse Delta

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming voor de locatie Elsakkerpad 16 te Chaam in de gemeente Alphen – Chaam.

De locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Voor het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient dit wijzigingsplan opgesteld te worden.

De gemeente Alphen – Chaam heeft per brief van d.d. 14 november 2018 laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Middels dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie Elsakkerpad 16 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen – Chaam, ten noorden van de dorpskern Chaam en heeft een oppervlakte van circa 2.350 m². Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de woonbestemming van Elsakkerpad 18 met daarachter de sportvelden behorende bij de voetbalvereniging. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarde – landschaps- en natuurwaarde 1'.

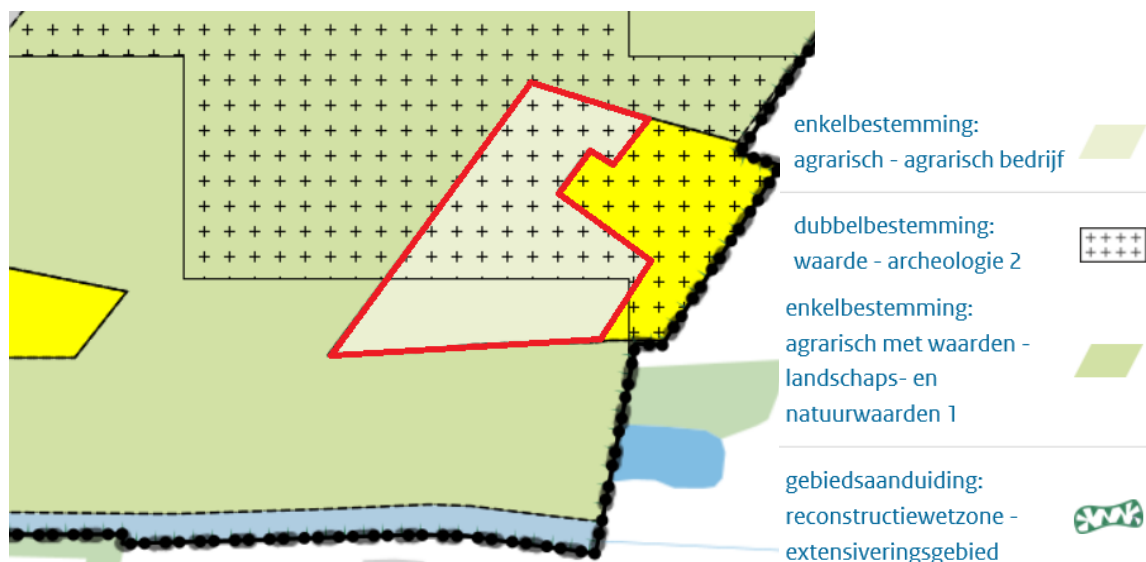


Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen – Chaam', vastgesteld op 10 december 2015 van toepassing.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Verder heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op basis van artikel 4.6.4 uit het vigerend bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied';
Onderhavige locatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied'.
- Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden – 1' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden – 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen;
Deze overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarische met waarden – Landschaps- en natuurwaarden -1', waardoor deze aansluit bij de aangrenzende bestemmingen.
- Het agrarisch bedrijf ter plaatste dient te zijn beëindigd;
In het plangebied wordt al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd.
- Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is;
De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' komt te vervallen. De gronden behorende bij de woonbestemming worden niet in gebruik genomen ten behoeven van agrarische doeleinden.
- De oppervlakte bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt tot een maximale omvang van 200 m². Deze bebouwing is niet als cultuurhistorisch waardevol aangewezen.

- f. De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
In hoofdstuk 5 is het planvoornemen getoetst aan verschillende milieuaspecten. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
De aanwezige waarden op het gebied van archeologie, landschap en natuur zullen niet onevenredig aangetast worden. Dit is gemotiveerd in hoofdstuk 5.

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan het Elsakkerpad 16. Binnen het plangebied bevindt zich één bedrijfswoning van circa 130 m² en diverse aaneengeschakelde bijgebouwen en aanbouwen met een totaal oppervlakte van circa 780 m². Deze gebouwen zijn in de loop der jaren ernstig in verval geraakt.

De bedrijfswoning is omstreeks 1935 gebouwd en bestaat uit twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte bedraagt 9 meter en de goothoogte 5 meter.

De overige gronden binnen het plangebied zijn verhard of in gebruik als tuin/groen.



Bedrijfswoning Elsakkerpad 16



Bijgebouw

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voorliggende wijzigingsplan betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' op basis van de in paragraaf 1.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid.

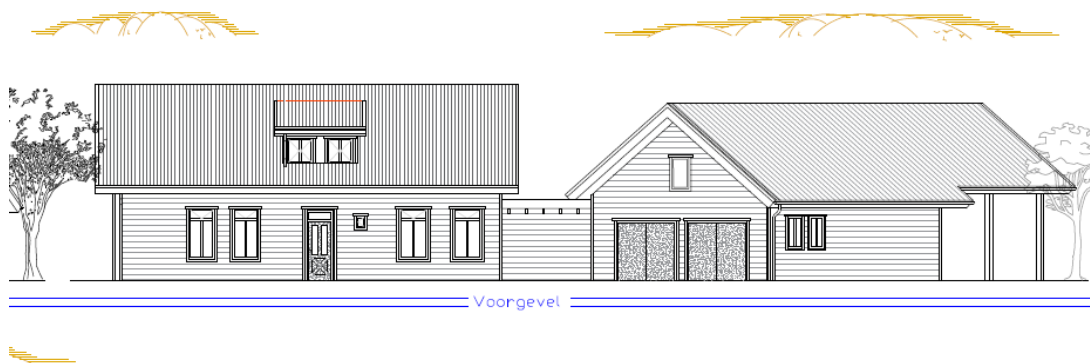
Bij het omzetten naar de bestemming 'Wonen' wordt het bouwvlak verkleind van circa 2.350 m² naar circa 900 m², waarbij het overige deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden – 1' krijgt (1.450 m²). Hiermee wordt aangesloten op de aangrenzende bestemming. Het totale perceel behorende bij de woning (2.350 m²) wordt na realisatie uitgebreid tot 3.000 m².

Het totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning wordt teruggebracht tot 200 m² en de bestrating wordt verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouwwoning met een bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 3 meter. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met kap, met een oppervlakte van circa 130 m² en 70 m² aan bijgebouwen.

In de toekomstige situatie wordt het woongedeelte parallel aan het Elsakkerpad gebouwd.



De te slopen bedrijfsbebouwing, te verwijderen bestrating en de te slopen woning



Toekomstige situatie voorgevel nieuwbouwwoning Elsakkerpad 16 te Chaam

Landschappelijke inpassing

Om aan te sluiten bij de omliggende gronden, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige beplanting grotendeels behouden blijft. Een extra investering wordt gedaan door middel van het aanplanten van een houtsingel, bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting aan de noordwestzijde van het plangebied. Hierbij kan gedacht worden aan zomereiken, gewone elzen, boswilgen, meidoorns, hazelaren en hondsrozen. Daarnaast wordt een bloem- en kruidenrijk grasland gerealiseerd en worden enkele hoogstam fruitbomen aangelegd.

Door de aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing kan gesteld worden dat sprake is van een passende landschappelijke inpassing voor een woonlocatie in het buitengebied.



Landschappelijk inpassingsplan

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het wijzigingsplan (artikel 4.4.2. van de regels).

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een zijtak van het Elsakkerpad. Dit gedeelte van het Elsakkerpad loopt tot aan de woningen Elsakkerpad 16 en 18 en is verder doodlopend. Voor fietsers en voetgangers is er een doorgang naar de Heikantsestraat. Binnen het plangebied zal de bestaande ontsluiting behouden blijven. Daarbij zal door het planvoornemen het aantal verkeersbewegingen afnemen en de verkeersveiligheid ter plaatse toenemen door de wijzing van agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming.

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de algemene kencijfers van het CROW, publicatie 317. Voor een ontwikkeling van een woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 – 2,2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Onder de carport, onderdeel van het bijgebouw, is ruimte voor drie auto's. In het plangebied is daarmee voldoende ruimte aanwezig om aan de gestelde parkeernorm te voldoen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder van duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De motivatieverplichting voor de ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen:

- a. Er wordt beschreven in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit die beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde treden te vervallen.

Toetsing plangebied

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en vervangen door één nieuwbouwwoning (burgerwoning). Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. De jurisprudentie in oorschouw nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

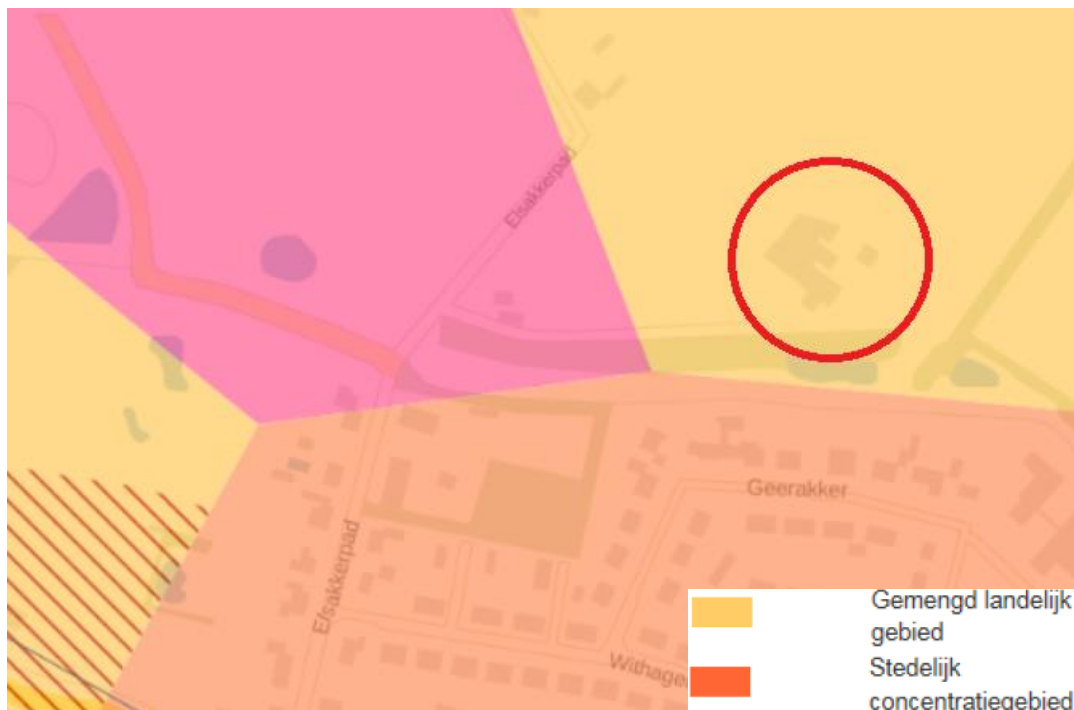
4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Op 19 maart 2014 is de Partiële herziening in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied met rood omcirkeld)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogeheten 'gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw ook plaats is voor wonen, natuur, water, recreatie en kleinschalige stedelijke functies.

De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijk gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

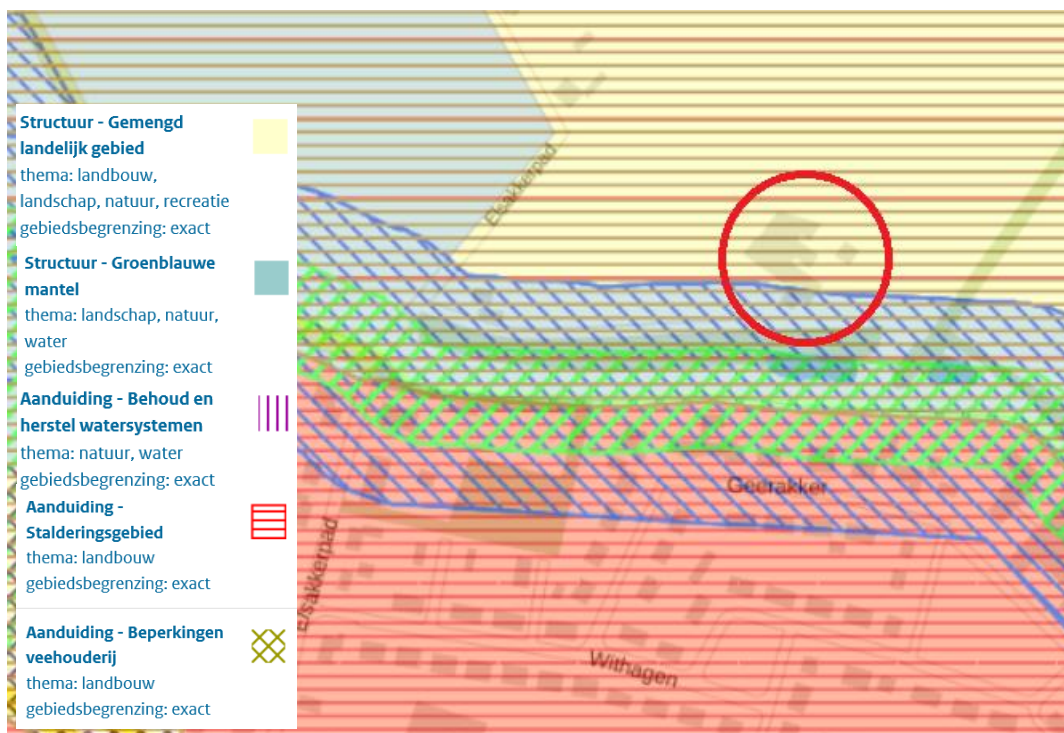
De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door de Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 12 maart 2014 in werking getreden (geconsolideerde versie per 31 juli 2018).

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- Bevordering ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkelingen en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap;
- Ontwikkeling intensieve veehouderij.



Uitsnede Verordening ruimte (plangebied met rood omcirkeld)

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is grotendeels gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied vindt onderscheid plaats tussen gebieden waar een gemengde plattelandseconomie met daarbij passende bestemmingen wordt nagestreefd en anderzijds gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt voor wonen dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking daarvan kan op grond van artikel 7.7 van de Verordening ruimte een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik worden genomen, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en de overbodige bebouwing wordt gesloopt.

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1', waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door één nieuwbouwwoning (burgerwoning). Daarbij vindt geen splitsing van de woonfunctie plaats. Het totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning wordt door sloop van overbodige bebouwing teruggebracht tot 200 m². Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de Verordening ruimte.

Groenblauwe mantel

Een klein gedeelte in het zuiden van het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en het landelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor de verbinding met het omliggende gebied. Het bestaat vooral uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie wat betreft nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt voor wonen dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.7 van de Verordening ruimte een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik worden genomen, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Zoals eerder vermeld betreft de beoogde ontwikkeling het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door één nieuwbouwwoning (burgerwoning). Hierbij vindt geen splitsing van de woonfunctie plaats en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling is in lijn met de Verordening ruimte.

Aanduidingen

Over het zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. Deze aanduiding is opgenomen voor verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Een bestemmingsplan met deze aanduiding stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:

- a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
- c. het ophogen van gronden.

In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'salderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'. De beoogde ontwikkeling maakt het niet langer mogelijk om bedrijfsmatig dieren te houden binnen het plangebied. De regels met betrekking tot deze aanduidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Algemene regels

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

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de verordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet een verantwoording bevatten die aangeeft hoe:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaande bouwperceel. Uitbreiding kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen de toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder.

Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden;

- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.

In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de landschappelijke inpassing. Voor verschillende sectorale aspecten is in hoofdstuk 5 gekeken of het plan uitvoerbaar is en hoe wordt omgegaan met voorkomende waarden.

Kwaliteitsverbetering

Met artikel 3.2 van de Verordening ruimte benadrukt de provincie dat bij de realisering van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied ook verzekerd moet worden dat een verbetering plaatsvindt van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere "ruimtelijke ontwikkeling" dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband van het Hart van Brabant (september 2013). Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het bestaande bestemmingsvlak c.q. bouwvlak heeft een omvang van circa 2.350 m². De beoogde woonbestemming krijgt een omvang van circa 900 m².

Wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' behoort tot categorie 2: *"Wijziging bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² agrarische bedrijfsbebouwing resteert.*

Aan de voorwaarden dat het bestemmingsvlak met 60% wordt verkleind, wordt voldaan. Het bestaande bestemmingsvlak van circa 2.350 m² wordt verkleind naar circa 900 m² (verkleining van circa 62%). Daarnaast wordt de overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht tot een omvang van 200 m². Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een categorie 2 ontwikkeling en kan worden volstaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied.

De landschappelijke inpassing is in hoofdstuk 3 nader toegelicht.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Alphen-Chaam

Op 27 februari 2014 heeft de gemeente Alphen-Chaam de Structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Voor het bestuur (raad en college) geeft deze structuurvisie aan welke ontwikkelingen de gemeente van belang vindt en welke regie/sturing daarop noodzakelijk en wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming voorgelegd moeten worden. Voor de mensen in de samenleving geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

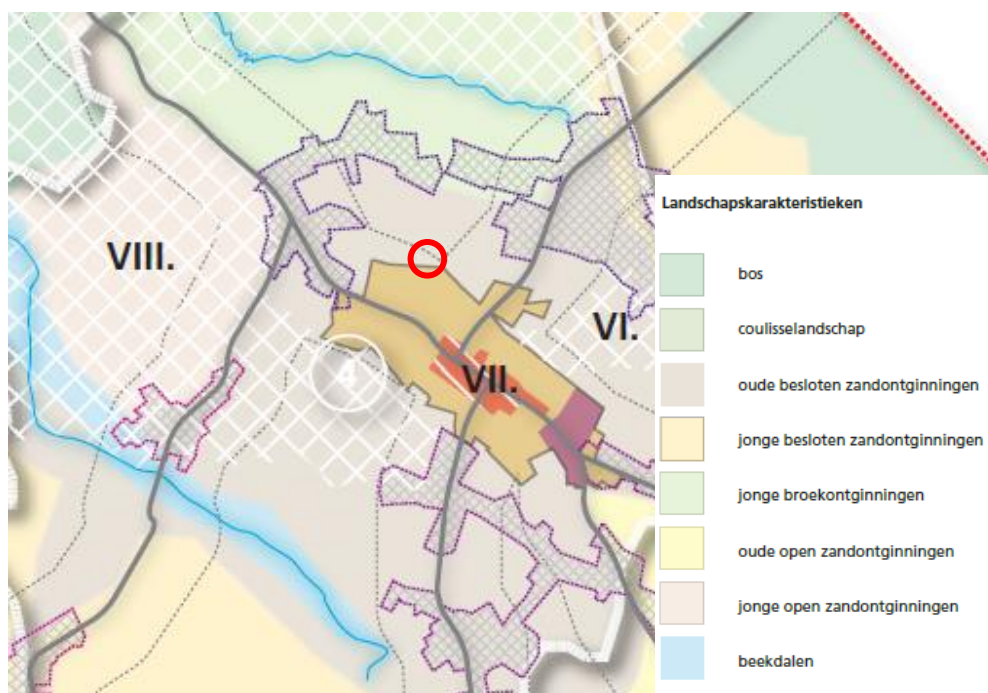
Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

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

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

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

Omdat het plangebied is gelegen aan de rand van een cluster (woongebied Chaam) en er sprake is van een VAB-locatie is de beoogde herontwikkeling (sloop bedrijfswoning en terugbouwen van één nieuwe burgerwoning) passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente zoals weerlegd in de Structuurvisie Alphen-Chaam. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau, is een vereiste. De zorgvuldige landschappelijke inpassing is uitgewerkt in hoofdstuk 3.



Uitsnede Structuurvisie Alphen-Chaam (plangebied met rood omcirkeld)

Het plangebied is conform de structuurvisie gelegen binnen het landschapsschakering ‘Oude besloten zandontginningen’. De structuurvisie stelt hierover het volgende:

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

Het voornemen is zorgvuldig landschappelijk ingepast (hoofdstuk 3), waarbij rekening is gehouden met de schaal en maat van de omgeving. Het aandeel verhard oppervlak neemt met het voornemen af (zie ook paragraaf 5.10) en aangesloten wordt op de bestaande regels voor Wonen in het buitengebied.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijke archeologiebeleid

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Alphen-Chaam heeft op dit moment geen archeologische beleidskaart.

In het vigerend bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' zijn verschillende archeologische waarden opgenomen. Met uitzondering van een strook ten zuiden van het perceel geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit betekent dat bij bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze archeologische verwachtingswaarden zijn echter gebaseerd op een wetenschappelijke hypothese van zo'n 15 jaar geleden. Er is destijds getracht een zo goed mogelijk beeld te scheppen van de verwachting. Echter het is niet zeker of dit beeld nog klopt. Uit recente onderzoeken en nieuwe inzichten is gebleken dat in de omgeving van Chaam deze hypothese bijgesteld moest worden. Het kan dus zijn dat de archeologische verwachtingswaarde van het geldende bestemmingsplan op grond van deze nieuwe informatie achterhaald is. Dat er feitelijk geen waarden aanwezig zijn of omgekeerd.

Op het IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) heeft het plangebied een middelhoge trefkans. Op de CHW (Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant) zijn ook de indicatieve archeologische waarden (Erfgoed informatie van het Rijk) af te lezen. Het plangebied heeft hier ook een middelhoge trefkans.

De gemeente (bevoegd gezag) heeft echter aangegeven dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen.

De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

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

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

Onderzoek

Door de herontwikkeling wordt de bestaande agrarische bedrijfsbestemming opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied verbeterd. Bij de ontwikkeling van de woning in het plangebied moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van Chaam (buitengebied). Dit deel van het Elsakkerpad is doodlopend en liggen drie woningen. Uitsluitend bestemmingsverkeer zal gebruik maken van dit deel van het Elsakkerpad. Het gebied is te kwalificeren als omgevingstype 'rustig buitengebied'.

In onderstaande tabel zijn de bestaande functies rond het plangebied weergegeven.

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Hinder afstand	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Gilzeweg 45a	Voetbalvereniging	3.1	50 m	15 m
Bredaseweg 56	Transportbedrijf	2	30 m	300 m
Bredaseweg 67	Aannemersbedrijf	2	30 m	480 m
Dassemussestraat 1	Constructiebedrijf	1	10 m	800 m
Meerlesweg 2/a	Kwekerij	2	30 m	430 m
Heikantsestraat 3	Aannemersbedrijf	1	10 m	370 m
Heikantsestraat 8	Autoverkoop-, reparatie- en onderhoudsbedrijf	1	10 m	550 m
Heikantsestraat 15	Revisiebedrijf	1	10 m	500 m

De milieubelastende functies bevinden zich buiten de te hanteren richtafstanden. Met uitzondering van de voetbalvereniging aan de Gilzeweg 45a. De afstand van het plangebied tot de sportbestemming bedraagt circa 15 meter. Het aspect geluidhinder is voor deze functie de bepalende afstand, namelijk 50 meter. De overige aspecten, geur, stof en gevaar, vormen geen belemmering.

De afstand van 15 meter is echter gemeten vanaf de rand van de enkelbestemming 'Sport' tot de nieuwe woonbestemming. Tussen de sportvelden en de nieuwe woonbestemming staat in werkelijkheid één burgerwoning (Elsakkerpad 18) en zijn gronden in gebruik als landbouwgrond. Daarbij staan rond de sportvelden aan deze zijde bomen. De daadwerkelijk afstand van de rand van de sportvelden tot aan de nieuwe woonbestemming is circa 85 meter. Door de functie van dit tussengebied en de bomenrij aan de rand van de sportvelden, is het onwaarschijnlijk dat de sportvelden aan deze zijde worden uitgebreid. Daarbij heeft de voetbalvereniging ook niet de plannen om richting het plangebied uit te breiden. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de toekomstige woonbestemming het woon- en leefklimaat in de huidige situatie voldoende is.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

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

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

Verkennd bodemonderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in februari 2019 een verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu B.V., AM19035, 28 februari 2019) uitgevoerd op de locatie Elsakkerpad 16 te Chaam. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met zink. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, zink en naftaleen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en planontwikkeling.

De milieuhygiënische conditie van de grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige huisbrandolietanks is niet negatief beïnvloed door de aanwezigheid van de tanks.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens de terreininspectie zijn op het maaiveld ter plaatse van de gesloopte houtopslag asbestverdachte materialen aangetroffen. Dit deel van de onderzoekslocatie wordt verdacht beschouwd op het voorkomen van asbest in bodem. Omdat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen onderzoek naar asbest in bodem is uitgevoerd, kan geen bindende uitspraak gedaan worden over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem.

Geadviseerd wordt om ter plaatse een onderzoek naar asbest in bodem conform NEN5707 uit te voeren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet zondermeer multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden om het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Verkennd onderzoek asbest in bodem

Aeres Milieu B.V. heeft een verkennd onderzoek asbest in bodem (Aeres Milieu B.V., AM19035, 10 april 2019) uitgevoerd ter plaatse van een braakliggend terrein met woning aan het Elsakkerpad 16 te Chaam. Het verkennd onderzoek asbest in bodem is als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek asbest in bodem blijkt dat op het maaiveld en in de grove fractie van het uitgegraven bodemmateriaal visueel geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. In het geanalyseerde mengmonster van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie kan derhalve als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd worden. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

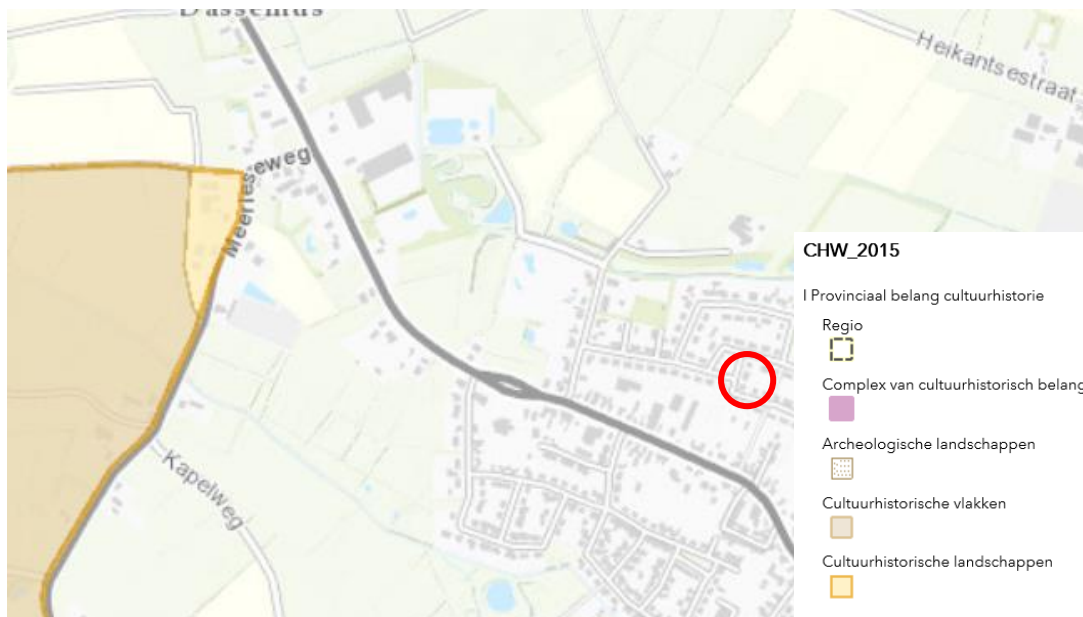
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. 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 beschermde 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

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart Regio 'Baronie'

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij het omringende landschap. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de manier waarop het planvoornemen landschappelijk wordt ingepast. Het plangebied is verder niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap of cultuurhistorisch vlak.

Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie

Op de CHW zijn ook de indicatieve Archeologische waarden (Erfgoed informatie van het Rijk) af te lezen. Het plangebied heeft een middelhoge trefkans.

In paragraaf 5.1 (archeologie) is hier verder op ingegaan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.9 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (plangebied met zwart omcirkeld)

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport over wegen

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

Transport over water

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

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Conform het gestelde in de 'Regeling Basisnet' hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in een gebied op meer dan 200 meter van een route of tracé. De dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich op 600 m (buisleiding).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

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

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

3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

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

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

Onderzoek

Natura 2000-gebied

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het Ulvenhoutsche bos. De afstand tot het Natura 2000-gebied bedraagt iets meer dan 5 km. Andere Natura 2000-gebieden zijn op een afstand van meer dan 10 km gelegen. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (of ligt er tegen aan). Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natuurnetwerk.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

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

Algemeen voorkomende vogels:

verwijderen van vegetatie en slopen van bebouwing buiten het broedseizoen

In de opgaande vegetaties en in de bebouwing komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

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

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

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

Onderzoek

Het plangebied valt binnen de onderzoekszone van het Elsakkerpad. Het Elsakkerpad is gedeeltelijk een onverhard smal pad dat het buitengebied verbindt met de kern van Chaam. Het plangebied ligt aan een aftakking van het Elsakkerpad (net in het buitengebied). Dit gedeelte van het Elsakkerpad is een doodlopende onverharde smalle weg waar 3 woningen aan gelegen zijn. Hier geldt een snelheidsregime van 80 km/uur.

Met de rekentool van Infomil is het equivalente geluidsniveau op de gevel van de nieuwe woning volgens de Standaard Rekenmethode I berekend.

Op basis van de verkeersgeneratietool van het CROW is het aantal motorvoertuigen per etmaal berekend. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Hoofdgroep: wonen;
- Type: koop, vrijstaand;
- Hoeveelheden: 3 woningen;
- Locatie gemeente: Alphen-Chaam;
- Ligging in gemeente: buitengebied.

De gemiddelde weekdag heeft een verkeersgeneratie van 24 motorvoertuigen per etmaal. Met de rekentool is het geluidsniveau in Letm (35 dB), Lden (35,5 dB) en Lnight (1,77 dB) berekend. In bijlage 3 van de toelichting is de berekening opgenomen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Geurhinder

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

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

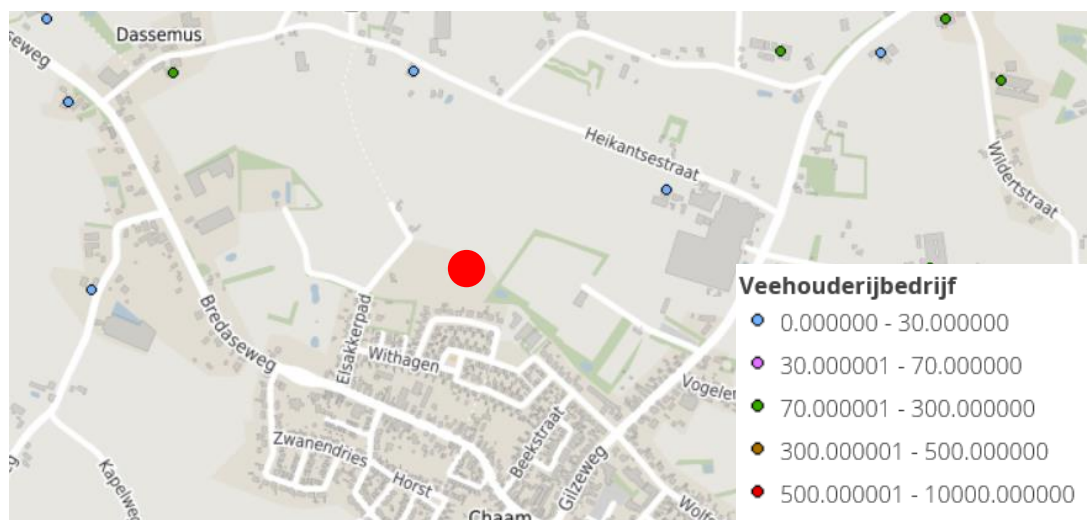
De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

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

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

Onderzoek

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



Uitsnede kaart veehouderijbedrijf (plangebied met rood aangegeven)

De dichtstbijzijnde veehouderij (Heikantsestraat 11) ligt op circa 360 meter. Deze veehouderij heeft geen geuremissie. In artikel 5 van de Wvg is opgenomen dat voor alle veehouderijen (met of zonder geuremissie) de afstand van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter bedraagt. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de ten hoogste toegestane geurbelasting én de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderijen. Nader onderzoek naar geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door één nieuwbouwwoning. Daarbij vindt geen splitsing van de woonfunctie plaats. Er wordt geen extra woning gerealiseerd. De ontwikkeling draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationaal waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een voortuitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Bestuursakkoord Water

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

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

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

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

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het Nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorzieningen met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afval water;
- Een duurzame energie.

Brabant Keur

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

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Watertoets

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

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, tegen de dorpskern Chaam aan. Het plangebied bedraagt circa 2.350 m². Binnen het plangebied bevindt zich een woning van circa 130 m² en diverse aaneengeschakelde bijgebouwen en aanbouwen met een oppervlakte van circa 780 m². Verder is nog circa 320 m² perceelverharding aanwezig. Het overige deel van het perceel is onverhard. Het totaal aandeel verharding bedraagt daarmee circa 1.230 m².

Hemelwater

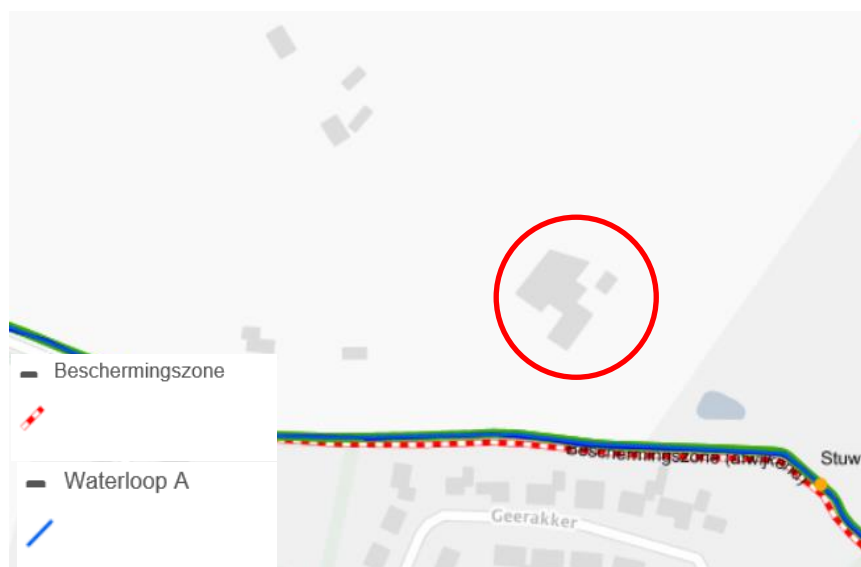
In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt via inzijging, afoming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

In de bestaande situatie is voor het afvalwater sprake van een drukriolering.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Ten zuiden van het plangebied ligt een categorie A watergang die in het beheer is van het waterschap.



Legger Brabantse Delta

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij het bouwvlak wordt verkleind naar circa 900 m². De voormalige bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht naar 200 m². De gronden hoeven daarbij niet opgehoogd te worden.

Hemelwater

In onderstaande tabel de hoeveelheid oppervlakteverharding in de bestaande situatie en nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. Voor het aandeel (perceel)verharding is uitgegaan van 30% van het bouwvlak.

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	910	200
Verharding	320	255
Onverhard	1.120	1.895
Totaal plangebied	2.350	2.350

Uit voorafgaande tabel blijkt dat het verhardt oppervlak met 775 m² zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het beleid van het waterschap moeten enkel bij een toename van het verhard oppervlakte compenserende maatregelen getroffen te worden. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk. Het hemelwater van daken en/of verhardingen wordt niet op de drukriolering aangesloten, maar wordt op eigen terrein verwerkt of dient te worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Afvalwater

In de nieuwe situatie wordt het afvalwater ook aangesloten op de drukriolering.

Oppervlaktewater

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de A-watgang. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige wijzigingsplan ‘Elsakkerpad 16, Chaam’ aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ van de gemeente Alphen-Chaam. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1

De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, de landschappelijke inpassing in de vorm van gebiedseigen groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - inpassingsplan (sg-ip)', een en ander overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Wonen

De op de verbeelding voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, de landschappelijke inpassing in de vorm van gebiedseigen groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - inpassingsplan (sg-ip)', een en ander overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

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

De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ dan mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn en ten minste 1 m van de woning te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m² per toegestane woning. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan, mits de landschappelijke inpassing, voor zover begrepen in bijlage 1 van de regels, maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is aangelegd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. Het is verboden om de landschapselementen, zoals opgenomen in het landschappelijke inrichtingsplan en op de verbeelding, te verwijderen die ten tijde van het van kracht worden van het

plan aanwezig zijn of nog worden aangelegd. Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving, is toegestaan, mits de oppervlakte van bijgebouwen is teruggebracht naar 200 m², maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan Elskakkerpad 16 te Chaam is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de diverse instanties. De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot opmerkingen. Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlagen 4 en 5.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens van 14 juni tot en met 25 juli 2019, voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dien bij het college van burgemeester en wethouders. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijze ontvangen.